

Vautier 0-3

La Casa-habitacion

Boletín
de la
Comision Nacional
de
Casas Baratas



LEY 9677

BUENOS AIRES, JULIO DE 1934

No. 1

Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas

DIRECTOR:
Dr. G. Fernández Basualdo
Vocal de la C. N. de C. B.

SECRETARIO:
Javier Bonifacio

SUMARIO

COLABORACIONES:

Dr. Carlos M. Coll. Viviendas para empleados y obreros (Casas Baratas).
Dr. Juan F. Cafferata. El Primer Congreso Panamericano de la "Vivienda Popular".
Ing. Carlos Wauters. El aspecto técnico de las casas baratas de la Ley 9677.

SECCION ADMINISTRATIVA:

Rendición de cuentas y balances.
Síntesis retrospectiva sobre la aplicación de la Ley 9677.

SECCION TECNICA:

Tres tipos de casas independientes. Disposición de ambientes y futuras ampliaciones.
Algunas construcciones de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

ACTUALIDAD Y ANTECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS:

Próximo Congreso Panamericano de la Habitación Popular.
Actas del Comité Directivo de la Sección 4ª (Urbanismo) de la Conferencia Nacional de Asistencia Social: Sesiones I, II, III, IV, V, VI y VII.



La
Casa Habitación Popular

BOLETIN

DE LA

Comisión Nacional de Casas Baratas

LEY 9677



Año 1934

La CASA-HABITACION

Buenos Aires, Julio de 1934

No. 1

Comisión Nac. de Casas Baratas

Dirección y Administración: Maipú 1220

REDACCION

FINALIDADES

Ing^o Juan Ochoa.

La Comisión Nacional de Casas Baratas ha resuelto la edición de este Boletín Oficial bimensual convencida de que es necesario llevar al pueblo de la República el conocimiento integral de lo que la casa-habitación le significa real y espiritualmente para su bienestar y progreso.

La obra de realizaciones objetivas efectuada por la Comisión hasta la fecha, a pesar de su importancia y volumen, no tiene la trascendencia que la de estudio y fomento — planeada también por ella y poco conocida — en miras a fijar orientaciones para la solución permanente y amplia del problema por la acción del propio beneficiario, el pueblo, pues ella es, precisamente, la obra a que la ley 9677 ha dado la mayor preferencia, según se desprende de su artículo 1º, por el que da “funciones de dirección, fomento y control” a la Comisión, y 3º que al detallar las atribuciones y obligaciones de la misma, destaca la importancia que debe tener la intervención del propio beneficiario y acuerda al Estado, en cuanto a la solución práctica, sólo una concurrencia subsidiaria en la construcción de los edificios que le permitan sus recursos (1).

(1) “Art. 3º — Son atribuciones de la Comisión:

- “a) La inversión de los fondos destinados a la presente ley, mediante la contratación con sociedades de construcción y con particulares, de casas higiénicas y baratas en la Capital y Territorios Nacionales destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros jornaleros o empleados de pequeños sueldos.
- “b) Intervenir en la concesión de los beneficios y estímulos acordados por esta ley a las sociedades o particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas de acuerdo con sus prescripciones.
- “c) El fomento de construcciones de este género por particulares o compañías de edificación en la Capital, en las Provincias y en los Territorios Nacionales mediante el otorgamiento de premios y estímulos pecuniarios.
- “d) Propender a la formación de sociedades de crédito, beneficencia y de cooperativas que construyan directamente o faciliten dinero para las construcciones”.

Por ello: “despertar la preocupación” por el problema de la “vivienda”, “orientar a los interesados” hacia su solución y “estimular” la obtención de ésta es la “acción” trascendente que preocupa al legislador y que quiso poner en manos del Estado — por medio de la Comisión Nacional de Casas Baratas —, a fin de que, por su desinterés personal y equidistancia de todos los beneficiarios intervinientes, fuese el factor de coordinación eficaz a los efectos de los incisos b), c), d) y e) del artículo 3º de la Ley 9677.

* * *

La casa-habitación, en los tres aspectos que presenta — higiénico, económico y social — tiene una incidencia vastísima y profunda en la vida del pueblo, pues no sólo afecta a su salud física y a la provisión de condiciones favorables para la vida del individuo y de la sociedad, si que también — es esencial — crea un estado espiritual colectivo en que, por la paz y tranquilidad individual y hogareña, se llegue a la coordinación, armonía y mutua inteligencia o pacificación.

Dilucidar los dos primeros aspectos del problema es obra compleja y de continuada renovación, a la que deben concurrir los higienistas, los técnicos de la construcción y los economistas que, con su versación y conocimiento al día de los progresos realizados por la ciencia, pueden dar la solución para cada época y para cada lugar.

La consideración del aspecto social — que como tal es moral y de carácter permanente — requiere la intervención del hombre de gobierno, del sociólogo, dado que, siendo el hogar familiar el núcleo primario fundamental de la sociedad, estabilizarlo y consolidarlo es obra eminentemente social y de gobierno.

Así lo entendió — para no hacer otras citas o referirnos a precedentes más lejanos aunque elocuentes y muy autorizados — la “Conferencia Panamericana”, recientemente celebrada en la ciudad de Montevideo, al aprobar, por iniciativa de la Delegación Argentina, la celebración del “Congreso Panamericano de la Vivienda Popular”, en cuyos fundamentos se concretan esos tres aspectos del problema, destacando particularmente la urgencia de dar al “núcleo familiar” la cohesión y vitalidad necesarias a la integración armónica y permanente de la sociedad.

* * *

La Comisión Nacional de Casas Baratas, compenetrada de que esta acción, por su vastedad, debe ser realizada con la más amplia colaboración, ofrece las páginas de su Boletín a las instituciones y hombres que por su capacidad, versación y autoridad puedan concurrir a la dilucidación del problema; por ello ha solicitado el concurso de nuestra Universidad, así como ha pedido y pedirá el de los hombres que tengan la autoridad de su preparación científica y la prudencia del consejo orientador.

Nuestro Boletín ha de servir además para el intercambio cultural — en lo que al problema se refiere — con los países extranjeros, en forma de conocer la obra que ellos realicen y allegarles la que nosotros realizamos, pues la universalidad del problema — en el tiempo y en el espacio — permite suponer que la obra ejecutada en cualquier parte del mundo nos ha de ser de gran utilidad, mucho más dada la diversidad de procedencia de los extranjeros que conviven con nosotros y la variedad de climas y modalidades de las distintas regiones de nuestro país.

Es conveniente también poner en evidencia los precedentes que nos legaron hombres de generaciones anteriores — ya en leyes o proyectos de ley y en obra práctica — porque es ilustrativo; así como es de buena administración llevar al conocimiento del pueblo el movimiento administrativo y financiero de nuestra Comisión en la forma amplia y clara con que nos proponemos hacerlo.

* * *

En base a lo precedentemente dicho, nuestro Boletín constará de cuatro secciones: “Redacción y Colaboración”, en la que se considerará el problema en su aspecto esencial; “Administrativa”, en la que la Comisión expondrá la obra realizada, la que realice y el movimiento de sus recursos; “Técnica”, en la que se considerarán los aspectos técnicos de la construcción, de la higiene y de la economía, y “Precedentes Nacionales y Extranjeros”, en la que se harán conocer las obras importantes realizadas en la materia.

COLABORACIÓN

Viviendas para Empleados y Obreros

(Casas Baratas)

Dr. Carlos M. Coll.

Dentro de las múltiples obras sociales a cargo del Gobierno, se encuentra la de la vivienda del pueblo.

Buenos Aires tiene también, como todas las grandes ciudades del mundo, viviendas caras y antihigiénicas para el obrero o el empleado, cuyos recursos no le permiten adquirir una propia, ni alquilar las mejores; y tiene algo peor Buenos Aires, que es su característica en el género: el conventillo. País de inmigración, por su puerto entran oleadas humanas en las épocas de prosperidad, que constituyen un aumento de su población fuera de lo normal. En los últimos catorce años han aumentado en 900.000 almas, llegando ahora a los 2.400.000 habitantes. Se habilitan así esos caserones coloniales y corrales vetustos, como viviendas alquiladas por cuarto, que constituyen el conventillo o el "inquilinato", amparado por la costumbre y la inspección municipal. Sin medios higiénicos, como baños y cocinas; sin estancia familiar a no ser el patio que, como cubierta de barco de inmigrantes, concentra a toda hora a chicos y grandes, mujeres y hombres, sanos y enfermos, ociosos y ocupados, amén de los animales domésticos. Y como estos inquilinatos están en los centros de población más densos, y cerca de oficinas y talleres, el alquiler que se cobra es carísimo en buenos como en malos tiempos, pues en estos no se rebaja y el inquilino sacrificará la alimentación pasando hambre para tener techo.

Buenos Aires tiene más de trescientos mil obreros y setenta mil empleados de gobierno, y luego otros doscientos mil de tiendas y comercios. Sólo una mínima parte de esta población trabajadora tiene una vivienda digna, es decir, con comodidad e higiene; pero todas son igualmente caras.

Es demasiado público y notorio que la vivienda, el hogar, es la sede de bienestar y felicidad de la familia e individual; y es por esto su realización la más fuerte aspiración humana de todos los tiempos. El gaucho de las pampas ha cantado y defendido siempre a su pobre rancho, a pesar de su vida al aire libre y erróneamente llamado nómada, y el vecino de la ciudad, como Buenos Aires, emporio de duro trabajo, a las nueve de la noche deja desiertas las calles para concentrarse en su casa, siendo reducida la multitud que se refugia tres horas más en los cafés y teatros.

Es una cuestión primordial de Estado la vivienda. Por estar en formación, nuestra nación, en sus recursos, medios y legislación específica, la vivienda del pueblo es inferior a sus necesidades y aspiraciones.

Ha faltado una orientación gubernamental constante, sin duda. Los ejemplos y las enseñanzas, las precedentes en la materia deben venir del Gobierno. No ha sido así. A veces porque no ha podido suceder, y otras porque no se ha querido.

Y ha faltado la acción privada también.

La gente de fortuna, tantos que la improvisan fácilmente en un país joven y rico que brinda las oportunidades, como tantos que la heredan, no han destinado donativos con este fin. El filántropo, y el filántropo bien orientado, es un mirlo blanco.

Existe caridad, ampliamente ejercida por el pequeño y constante óbolo, pero no se trata de esto. La beneficencia social, como función de Estado, o inclinación privada, es la protección y ayuda organizada y especializada, con grandes recursos y fines precisos.

Las empresas de servicios públicos y los fuertes industriales tampoco se han preocupado de la vivienda de sus servidores y cooperadores en sus negocios.

Y en el Estado, entregada su representación popular al continuo tejer y destejer de las leyes político-electoral, ha dejado en receso sus facultades de cultura moral o material del pueblo.

Así nos encontramos hoy en los primeros pasos en la construcción de las barriadas de viviendas para empleados u obreros, de acuerdo con la ley 9677 que se dictara a fines del año 1915.

Pero esta ley, por muy buena que resulte en la práctica, y por muy eficaz que resulte la obra de los encargados de aplicarla, marcará un ejemplo, sentará un precedente y fijará una orientación, como se necesita, como faltaba y como preconizamos; mas no será sino un aporte mínimo dentro de lo que corresponde y se necesita hacer.

Fácil es afirmar porqué, como señalar de dónde debe venir el impulso mayor.

Para hacer bastantes viviendas, higiénicas y baratas, y del tipo característico de estas construcciones, se necesitan muchos millones de pesos.

Como el lector conoce lo que significa hoy disponer de millones para una obra pública, en la aguda y larga crisis que más que al país aqueja al Gobierno del Estado, creemos innecesario insistir o extendernos en el particular.

La ley vigente N° 9677, sobre casas baratas, aportaba los siguientes recursos para la realización de la obra, en parte, es decir, en tanto cuanto la cons-

trucción de ellas las realice el Estado: 1º) El producido de las carreras de los jueves del hipódromo a cargo del Jockey Club. Este alcanzó a producir más o menos 3.500.000 pesos moneda nacional, que es el caudal inicial con que contó el Gobierno para emprender su cometido en la materia. Estas carreras fueron hace años suprimidas. 2º) Obtener de la Caja Nacional de Ahorro Postal hasta el 50 % de sus encajes al 5 % de interés. Esto no se ha obtenido o aplicado. 3º) La suma que se fije anualmente en el Presupuesto Nacional para estas obras. El estado del tesoro nacional poco o nada ha podido aportar.

En definitiva, entonces, todo lo que el Estado para mejorar la vivienda obrera en Buenos Aires tuvo, fueron sus tres millones y medio y las rentas libre de gastos, percibidas por alquileres de las casas construídas. Una gota de agua en el océano.

Afirmamos nuevamente, sin vacilación, que el gobierno con una ley buena y con una dirección inmejorable, como la que tiene, con toda prudencia y patriotismo, con toda contracción y estudio, no puede hacer el milagro de los panes y su obra se circunscribe a lo fundamental: dar el ejemplo, señalar un precedente, fijar una orientación, mientras no se den los recursos pecuniarios substanciales, cuantiosos, que la obra reclama en toda la República.

¿Dónde está, en consecuencia, un verdadero medio, el recurso real, a mano, para mejorar la vivienda en su faz higiénica y en su costo, en Buenos Aires principalmente?

Lo posee la Municipalidad. Y esto que parece sorprendente, vamos a explicarlo, y se verá cuán cierto es.

La Municipalidad de la Capital tiene el derecho y el deber de intervenir en toda clase de construcciones, en su habilitación y en su destino.

A ella van los planos, a ella el permiso de habilitación, una vez levantado el edificio, y a ella el permiso para habilitar un local para un destino cualquiera, comercial o civil, con exclusión de la vivienda particular de una familia.

Así es que, se trate de un sanatorio o de un almacén, de un colegio o de un garage, de un hotel, casa de baños, fábrica de gas o de dinamita, de un mercado, de un stud, de una posada o de un conventillo, o inquilinato; de todo, en una palabra; la intendencia municipal, el departamento de obras públicas, la inspección general, etc., intervienen directamente para su habilitación y luego para su contralor.

Cómo se explica entonces, que el noventa por ciento de los llamados conventillos o inquilinatos estén en casas o edificios inapropiados, sea por su estado ruinoso, sea por su construcción o disposición interna inadecuada, como que han sido hechos para vivienda de una sola familia y les faltan las cocinas, baños, w. e., patios, ventanas, aireación y asoleamiento necesarios?

Ahí están los viejos conventillos de la calle Balcarré, Bolívar, Paseo Colón, Méjico, Perú, Chacabuco y Piedras, Chile y Belgrano, por el Sud. Ahí están los de la calle San Martín, Avenida Leandro N. Alem, Paraguay, Reconquista, Suipacha, Cerrito, Viamonte, por el Norte; los de Corrientes, Lavalle, Tucumán, Junín, J. E. Uriburu, por el Oeste; y los de la Boca y Barracas, edificios de treinta y cuarenta años, que han perdido con el tiempo y el uso sus materiales externos, que carecen de los usados en construcciones modernas, como mosaicos, azulejos, bovedillas, ventanas amplias, respiraderos, alquilados totalmente, sean o no sus pisos de baldosa o ladrillo sobre mezcla de barro, se lluevan los techos o despidan agua los frisos.

La Asistencia Pública que se ocupa de ir a las casas para la matanza de ratas, que vigila las veredas para que no se escupa, y los productos alimenticios para que no se envenene la población, no vigila la vivienda.

La Inspección General que va tras los teatros y cines a impedir las vistas que ofenden la moral; tras los vecinos que derraman aguas servidas a la calle, tras los conductores de vehículos que ponen en peligro la vida del transeunte, no va a la vivienda que sacrifica la salud y la vida de los moradores.

La mayor parte de los conventillos o inquilinatos son propiedades de gente pudiente. Ella alquila barato, para desembarazarse de la administración, para no reedificar, ni conservar, ni arreglar, a un intermediario. Este que subalquila es el que comercia con el inquilinato. Son legión en la ciudad. Así como los hay para la carne y demás artículos de abasto, así los hay de los cuartos o viviendas. Son los peores porque no trabajan. Verdaderos zánganos de la colmena. Ellos pagan los impuestos de esas fincas y aparecen como dueños, gozan de crédito y favores, se inscriben en el padrón municipal y se hacen profesionales de la política de barrio. Así, no se les molesta ni por la policía, ni por el Juez de Paz, ni por la inspección municipal. Alquilan en el abuso y la impunidad todo, sea o no habitable; no se les clausura jamás y no se les multa; a lo sumo es cuestión de esperar chicaneando que llegue el festejo público que dá ocasión al indulto.

Sin embargo, dos resortes inmediatos existen para mejorar la vivienda en Buenos Aires. La clausura de lo inhabitable, sea total, sea parcial, cuarto por cuarto que sea inhabitable. De esta manera se impone la reedificación inmediata al propietario. Con esto se resuelve la faz higiénica. En cuanto a abaratar el precio o alquiler, se conseguiría suprimiendo al intermediario. Para esto basta que la municipalidad no les dé personería, ni tampoco la policía, ni la justicia de paz.

Hoy que en la ciudad hay muchas casas desocupadas, o aliviadas de inquilinos, sino junto al foco de la congestión de talleres y oficinas, en las proximidades, es cuando más libre está la Municipalidad para la clausura de los conventillos e inquilinatos que atentan a la higiene y a la seguridad pública para exigir refacciones y mejoras.

La Municipalidad en la órbita, pues, de atribuciones propias, con recursos de sí misma, puede ocuparse con fé y ahinco de la vivienda higiénica y barata, convenida de que no es obra aquí no sólo de construcción si no hay dinero para esto, sino que es obra de profilaxia y mejoramiento de la existente.

Justo es reconocer que en los últimos años la Municipalidad dictó varias ordenanzas en el sentido de propender a impulsar la vivienda popular y a mejorarla. Sancionó la fabricación municipal de ladrillos para venderlos al costo, más luego no los hizo. Sancionó disposiciones sobre número de baños, cubaje de aire y luz, espacio de habitaciones, etc. etc., por persona, para conventillos e inquilinatos; pero no se han ejecutado: y sancionó la confección de planos tipos de viviendas económicas, y ofreciéndose la Municipalidad a construirlas a plazos, lo que ha ejecutado pésimamente.

La acción de la ley de casas baratas es otra bien distinta. El Gobierno no tiene más que dar la pauta y el pulso de lo que se puede y debe hacer en la materia, cuando se va a construir una casa colectiva para alquiler de departamentos, o una barriada de viviendas independientes para ser vendidas por mensualidades; de manera que la iniciativa particular, la de sociedades cooperativas de edificación, las de socorros mutuos, las de servicios públicos como transportes, gas, electricidad, las grandes industrias, sus talleres que ocupan a miles de obreros, como los metalúrgicos, las curtiembres, las de paños y confecciones, las de tabacos, inicien sus casas para empleados y obreros.

La misión fundamental de la Comisión Nacional de Casas Baratas, más que de construir — fuera de algunos barrios de viviendas individuales y de varias casas colectivas, para ejemplo y experiencia — tiene una misión más fundamental y vasta, que es fomentar esta obra social, promoverla y protegerla, incitando y adhiriendo la formación de sociedades cooperativas o de sociedades anexas a las grandes industrias, para lo cual las conferencias, las circulares, los premios, la exoneración de derechos e impuestos que la ley ya acuerda, la exhortación a los gobiernos y municipalidades, es su campo de acción no local, desde que es nacional, sino en todas las provincias y territorios. Debe, pues, organizar su plan de trabajo y emprenderlo sin absorberse en una gestión unilateral de hacer en la Capital Federal algunos cientos de casas.

Ahora inicia esta publicación para difusión de ideas y proyectos. Es de felicitarse.

El rancho o la tapera del interior del país, de origen indio, que está difundido aún cerca de Buenos Aires y es la más pobre de las viviendas humanas, después de las de los trogloditas que aún se usan por algunos pueblos montañoses de Europa, debe desaparecer por completo; los quebrachales del Chaco y Misiones, los cañaverales de Jujuy, Salta y Tucumán, los viñedos de San Juan y Mendoza, las pesquerías del Río de la Plata y del Delta, los suburbios de las viejas ciudades como Tucumán, Córdoba, San Juan, reclaman

una modificación de la vivienda popular y obrera, y de los barrios o caseríos donde se juntan. Y es llevándoles el conocimiento de la ley y su reglamentación, los medios de estímulo, el tipo de ejemplo, sean en planos, fotografías, maquettes o una construcción; reclamando ordenanzas locales sobre blanqueos de viviendas, pisos, ventanas, cubaje de aire para dormitorios y tabiques interiores, y sobre todo servicios cloacales y de agua para el lavado, que esta obra, grande y digna, de vigorizamiento y bienestar y de cultura estará en marcha por imperio de la ley y de sus ejecutores.

La Comisión Nacional de Casas Baratas, la actual, como las precedentes, han puesto una tesonera acción, tan desinteresada como ilustrada. Pero no ha sido secundada por los poderes federales, por los Gobiernos de Provincia y sus Municipalidades. Estas, en la materia, siguen cruzadas de brazos, indiferentes a que tenga algun valor esencial en la vida de familia de sus ciudadanos la vivienda higiénica y barata.

Alguna vez las construcciones de la Comisión Nacional han pecado de caras, como las que ejecuta el particular, pero se ha debido a que por separado el Gobierno no ha impulsado o forzado el abaratamiento de los materiales de construcción. Debe propender a que esto se obtenga, como debe en la hora presente recabar una intensa campaña periodística en favor de la vivienda popular. La prensa se ha mostrado siempre dispuesta a ello y en mucho ha beneficiado la obra. Mas van algunos años en que la acción de todos se ha debilitado.

El Primer Congreso Pan-Americano de la "Vivienda Popular"

Dr. Juan F. Cafferata.

La resolución del Consejo Directivo de la Unión Americana, de celebrar en Buenos Aires el 1er. Congreso Americano de la "Vivienda Popular", considerando el problema bajo sus aspectos: higiénico, económico y social, tiene para el país y para resolver tan importante cuestión, una trascendencia indiscutible.

No está demás recordar que este Congreso fué sancionado por la VII^a Conferencia Pan-americana de Montevideo, a la que presenté la iniciativa en nombre de la delegación argentina, en base a los estudios y obra realizada en el país particularmente por la Comisión Nacional de Casas Baratas.

La celebración de esta Asamblea significa reconocer la importancia que la Argentina tiene entre sus hermanas de América y la preocupación que al país ha merecido el problema de la habitación popular, de la que es prueba la ley 9677 de Casas Baratas, cuyo desarrollo en el futuro ha de llegar a proporcionar hogar higiénico, económico y propio a todos los habitantes de la Nación.

Los considerandos con que fundamentara aquella iniciativa, ante la Conferencia de Montevideo, ilustran mejor que nada las razones que la movieron a pronunciarse, aprobando por unanimidad la iniciativa argentina, y al mismo tiempo dicen cuál es el pensamiento íntimo de los delegados de los pueblos de América sobre el fondo de este problema, que si tiene un aspecto higiénico y económico fundamental, tiene otro moral y social, que le coloca en primer plano entre los que deben merecer atención del estado.

"La cuestión de la "Vivienda Popular" es asunto trascendental, principalmente en sociedades como las de América, que están, puede decirse, en su período de formación, por su conexión íntima con la vida del pueblo, en su desenvolvimiento higiénico, económico y social".

Existe — dicen los fundamentos — una similitud de origen y formación de nuestros pueblos americanos en general y hay un notorio retardo en lo que respecta a la higiene de la vivienda de las ciudades y al "rancho" de las campañas.

Por la deficiente educación cultural — agrega — y la formación emergente en gran parte de la inmigración llegada de todas las naciones del mun-

do, el núcleo familiar no presenta la cohesión y vitalidad necesarias a la integración armónica y permanente de la sociedad.

Y termina afirmando **“que sería obra de verdadero panamericanismo llegar al establecimiento de leyes, costumbres y formación cultural, concordantes en los pueblos de América, en lo que respecta a la consolidación de la familia con la estabilización del hogar”**.

Ante esos considerandos la VIIª Conferencia Internacional Americana de Montevideo resuelve: **“Promover la celebración de una reunión de delegados de todas las naciones de América, con el solo objeto de considerar el problema de la “Vivienda Popular” en sus aspectos: “higiénico”, “económico” y “social”, y encomendar a la Unión Pan-americana la preparación del programa y la fijación de la fecha para su celebración.**

* * *

No fué ésta la única sanción de la Conferencia en lo relativo a la **“Vivienda Popular”**, sino que prestó su aprobación unánime a otra iniciativa que presenté en nombre de la delegación argentina, sobre las conclusiones que la Sección **“Urbanismo Social”** elevó a la **“Conferencia Nacional de Asistencia Social”**, reunida en Buenos Aires (en Noviembre de 1933) por indicación del Sr. Ministro de Relaciones Exteriores, Dr. Carlos Saavedra Lamas.

Al presentar esa ponencia recordaba ante la Conferencia que no sólo razones de orden económico e higiénico, sino sobre todo sociales eran las que habían determinado en el mundo el movimiento en favor de la mejora de la **“Vivienda Popular”** por el convencimiento de que nada valdrán las demás leyes y mejoras en la condición de la vida de las clases trabajadoras, si no desaparecen: el **“tugurio”**, el **“conventillo”** y el **“rancho”**, origen y causas de todas las desviaciones morales y de todos los males físicos.

Recalcábamos, sobre todo, que la **vida de familia requiere como condición “sine qua non” para alcanzar su pleno e integral desenvolvimiento, la vivienda adecuada y la “casa propia”**.

Un país vale lo que valen sus familias — escribe Chaisson, miembro del Instituto de Francia.

Y todo lo que sea **afirmar, proteger y fortalecer la “familia”, es trabajar por el orden social, por la seguridad pública, por el mejoramiento de la raza y por la grandeza de la nación.**

Este aspecto social de la vivienda es el que ha de preocupar por sobre todo al próximo Congreso, en donde será debatido por los delegados de las naciones americanas que han de ratificar las conclusiones de la Conferencia de Montevideo, colocándolo en el primer plano de las cuestiones sociales.

Los que seguimos de cerca este movimiento en favor de la "Vivienda Popular", económica, higiénica y propia, convencidos de su trascendencia social, y que hemos consagrado a la solución del problema muchas de nuestras preocupaciones legislativas y de nuestras actividades profesionales, vemos con íntima satisfacción la realización del "Primer Congreso Interamericano de la Habitación" y esperamos que ha de ser un paso más que nos acerque al ideal soñado: **al día en que no haya en la República Argentina y en toda América una sola familia que no habite en las condiciones necesarias para su desarrollo físico y moral, para la unión de sus miembros, para la paz del hogar, para la formación de ciudadanos útiles, de obreros capaces, de mujeres dignas y para ser el cimiento más firme de su engrandecimiento y prosperidad.**

* * *

Cabe destacar la oportunidad con que aparece el Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas, pues aparte de su trascendencia como órgano difusor e ilustrativo, permitirá que la Argentina se ponga en contacto con el extranjero, particularmente con las naciones americanas en cuanto al problema de la "Vivienda Popular" se refiere.

Por ello la Comisión Nacional de Casas Baratas merece el más caluroso aplauso y franca adhesión.

El aspecto técnico de las "Casas Baratas" de la Ley No. 9677

Ing. Carlos Wauters.

Tal es el tema que nos fija la Dirección del Boletín cuya publicación inicia la Comisión con este número. Nos llama a un juego ajeno a nuestras actividades habituales, por cuya razón ha de considerársela responsable única de cuanto podamos escribir. Hemos de ser breves y concisos para que no se la pueda culpar de muchas y graves faltas.

Por lo pronto no ha pretendido plantearnos un análisis de la tecnología, propiamente dicha, apropiada a estas modestas construcciones que ofrecen un campo de estudio demasiado limitado para ello, en razón de su destino específico. Su propósito ha sido, sin duda alguna, de recoger una impresión profesional concreta, sugerida por las últimas visitas realizadas en los distintos barrios, construídos en esta capital por la Comisión, visitas gentilmente brindadas por ella a los adherentes a la sección URBANISMO de la reciente Conferencia Nacional de Asistencia Social. Al suponer que podamos formularla no honra altamente; de ahí que hayamos aceptado el compromiso de satisfacerla, expresando con toda franqueza nuestros puntos de vista frente a la obra realizada por la Comisión desde su creación.

Es indudable que, en conjunto, es meritoria y digna de toda clase de elogios. Revela una continuidad de propósitos, inspirados en un concepto definido de la función de sanciamiento social que se propusieron los legisladores al sancionar la ley. La Comisión ha procurado aplicarlos en distintas formas, espigando en actividades oficiales, nuevas entre nosotros, y procurando crear un campo de experimentación, suficientemente amplio, capaz de confirmar rumbos o fijar otros para el porvenir, toda vez que, no obstante los años transcurridos, debe reconocer que su obra constructiva no pasa del período inicial, frente al desarrollo que le corresponde alcanzar para satisfacer las necesidades de todo el país.

Basta recorrer las memorias anuales en que la Comisión refleja sus preocupaciones para comprender, con cuanto acierto ha procurado sortear los mil inconvenientes inherentes a una obra como la realizada, en medio de la indiferencia general, la incomprensión colectiva y una evidente falta originaria de financiación sólida y permanente, quizás justificada en la primera hora pero que no responde ya a la importancia, por no decir a la gravedad, del problema que la ley se propuso resolver.

Pero como en el adagio vulgar, no hay mal que por bien no venga. Las enseñanzas que la obra realizada ofrece al observador imparcial constituyen un caudal de experiencia, deducida de la modalidad propia del tipo de nuestra

población obrera o de escasos recursos. Esta no presenta, en efecto, las características de las similares europeas menos heterogéneas; aquí es de muy encontrados hábitos originarios de vida, de discutible moralidad en muchos núcleos, de distinto concepto respecto a las obligaciones impuestas por la convivencia social, etc.; y a estas circunstancias que afectan a la población misma, se agregan las derivadas de nuestras propias conveniencias y aspiraciones de país nuevo, con abundancia de tierras disponibles y con un marcado deseo de arraigar población disciplinada y conservadora, levantando el nivel de instrucción, educación y moral de una numerosa inmigración poco seleccionada, pero evitando, también, la contaminación peligrosa que pueden provocar sus malos elementos, sin llegar a la categoría de los indeseables.

La Comisión ha reunido una apreciable lista de conclusiones que han confirmado o rectificado opiniones dominantes entre sus dirigentes de la primera hora. Entre ellas sólo recogeremos las que tienen relación directa con el aspecto técnico del problema que se ha propuesto resolver. Muchas, de orden reglamentario, han sugerido la necesidad y urgencia de aportar algunas reformas a la ley que no se han conseguido hasta la fecha; otras fijan normas de procedimiento de carácter puramente interno y de índole constructiva, que no siempre parecen muy fundadas. Tampoco las relevaremos todas, pues basta el análisis de las esenciales para rectificar las orientaciones futuras de la obra a desarrollar.

Entre estas la Comisión establece:

- 1.— Su preferencia marcada por las casas **individuales** frente a las **colectivas**;
- 2.— Como consecuencia, la **venta** de las primeras en vez del **alquiler** de las segundas;
- 3.— Su aceptación excluyente de la **albañilería de ladrillos** como material de obra gruesa insustituible;
- 4.— Su reconocimiento expreso de que las instalaciones sanitarias y el afirmado de calles **recargan enormemente** el costo de las viviendas, dentro del distrito federal;
- 5.— Su deseo de edificar en terrenos **pertenecientes a los interesados**, obreros o de escasos recursos; y
- 6.— Su convicción de que debe **reducirse** a 3 % la amortización de 5 % anual fijada por ley y que debe satisfacer el comprador,

Antes de analizar cada una de estas premisas contemplemos, en conjunto, los resultados alcanzados, **suficientemente uniformes y comparables**, a nuestro propósito, en los tres grupos de **casas individuales** construídas. La clasificación de los gastos hechos para la construcción del barrio que cuenta con mayor número de ellas, el Cafferata, revela cifras interesantes que debemos hacer resaltar.

La Comisión organizó, en 1917, un concurso de planimetrías y tipos de casas para la construcción del barrio Alvear; repartió premios, pero resolvió "no aplicar ninguno y disponer lo conducente a que su propia oficina técnica formulara los planos definitivos". Inconvenientes surgidos para la escrituración del terreno determinaron que se antepusiera el proyecto del barrio Cafferata.

En su memoria de 1917 la Comisión afirma haber adoptado varios tipos de casas con 3 y 4 habitaciones, edificación de \$ 60 m|n. por metro cuadrado cubierto, en lotes medios de 160 metros cuadrados incluyendo el prorrato del terreno reservado para calles y costo de \$ 800 m|n., o sea \$ 5 m|n. el metro cuadrado. La casa individual no debía sobrepasar un costo medio de \$ 8.150 m|n. (de 6.800 a 9.500 \$ m|n.) para que, con el mecanismo económico de la ley, quedara amortizado en 15 años, o sea con 189 mensualidades de valor discreto. La Comisión, a renglón seguido, escribía: "**debe cuidarse mucho de que el costo de las casas no suba mucho**" y exponía los fundamentos de su dicho con acierto.

Los resultados son, sin embargo, muy distintos. Redondeando cifras, los edificios que empezaron a construirse en 1919 han costado \$ 108 m|n. por metro cuadrado de superficie cubierta, en terreno de \$ 8,75 m|n. por metro cuadrado incluyendo calles. Con adoquinado el costo ha llegado a \$ 140 m|n. por metro cuadrado edificado. En términos más precisos, el costo medio de cada casa ha sido de \$ 15.476,66 m|n. sin contar honorarios por administración, dirección, etc.

Los precios básicos habían sufrido serios aumentos desde 1918. La Comisión reconoció que las casas resultaban más costosas que las previstas; y gestionó un mayor plazo hasta 20 años para la amortización legal fijada originariamente, sin revisar sus premisas de orden técnico. Más aún: en aquel primer barrio el análisis, por conceptos, muestra que las obras de albañilería insumieron el 42,5 % del costo total, los terrenos y su preparación el 10,6 %, el pavimento el 12 % y, como factores importantes, la carpintería y herrajes el 11,5 % y las obras sanitarias el 9 %. Pasemos por alto los restantes. Las circunstancias imponían un cambio de orientación por parte de los técnicos de la Comisión que no hemos hallado en la obra realizada.

Examinemos ahora ordenadamente el valor de las premisas sentadas como axiomáticas por la Comisión.

1. — Participamos francamente de su preferencia por la casa individual. Es la verdadera y única forma de contribuir a formar el hogar independiente con todos sus atractivos y seducciones de orden moral. Es el medio más eficaz para despertar el arraigo de la población obrera al suelo, sin las molestias inherentes a la vecindad inmediata no elegida libremente y consentida, casi siempre, a disgusto. Es la forma de aislar al vicioso o amoral en su propio ambiente, buscando su reeducación o regeneración por otros medios y con otros recursos de orden social.

La casa colectiva no es más que un conventillo a la alta escuela, con cambio de decoración externa, pero con un cúmulo de inconvenientes derivados, más que de la casa en sí, de la población heterogénea que la ocupa. Se atenuarían, sin duda, si fuera posible agrupar razas o nacionalidades; pero la casa colectiva, en razón de nuestra legislación, sólo puede alquilarse; y entonces falla el arraigo al suelo que debemos considerar un poderoso aliciente para el trabajo ordenado, la prosperidad general, de concordancia económica y de paz social.

2. — Con la casa individual el obrero se forma un capital propio; con la colectiva, no. En el primer caso, la mensualidad amortiza un anticipo equivalente al costo de la vivienda, recargado con los intereses provocados por la comodidad del pago a plazo, mientras que en el segundo, si bien ella responde a los mismos gastos, reducidos por ser más largo el plazo calculado para la amortización del capital invertido, para el inquilino representa suma completamente perdida en el pago de un servicio recibido. El obrero hace una inversión reproductiva en el primer caso y un simple gasto en el segundo. En aquel prepara su bienestar futuro; en este hace gala de imprevisión. El mayor sacrificio que importa el pago de una mensualidad destinada a amortizar el precio de la compra mientras se usa la casa se justifica mayor, ya que en el segundo caso sólo se paga esta ocupación.

Esta es premisa perfectamente fundada y que apoyamos sin reserva alguna. Es, por otra parte, consecuencia misma de la anterior o parte esencial en ella.

3. — Nos resulta difícil explicarnos satisfactoriamente esta premisa de la Comisión, con la que estamos en absoluto desacuerdo. ¿Cómo puede, en efecto, aceptar el empleo excluyente de la albañilería de ladrillos que considera insustituible en la construcción de viviendas baratas? ¿No le llama la atención que esta obra gruesa represente casi el 62 % del costo total del edificio o tan sólo el 42.5 % del definitivo de la casa, incluyendo el valor de los terrenos, con calles y su pavimentación?

La Comisión escribe, en efecto, que “nada queda ya por averiguar sobre las características técnicas, su tipo y sus condiciones económicas e higiénicas, al planearlas, de la vivienda popular. La arquitectura y la ingeniería, como los higienistas, han dado su última palabra; fácil es a cualquiera hoy, recurriendo a las fuentes competentes y bajo el contralor de esta Comisión y sus oficinas técnicas, tener y ejecutar el plan adecuado desde una vivienda hasta el barrio parque; lo que resta por saber, y es sobre lo cual insistimos tanto, es cómo se hacen económicas al construirse de modo que resulten baratas, y cómo se tiene dinero a bajo interés, y en cantidad, para llevar a todas partes este gran bienestar colectivo e individual”.

Y explicando agrega: “Vale decir, pues, que no hay que perder tiempo con los pseudo inventos o inventores de procedimientos económicos; como

últimamente se ha preconizado con el antiquísimo sistema **Pisé de terre**, tierra pisada, a la manera de cemento armado, o con el de la tierra en tabique, tal como se hacen nuestros primitivos ranchos; procedimientos estos que, a la par de conocidos, son aptos para la vivienda rural, dándoles servicios sanitarios, se entiende; pero para las ciudades, no siendo el empleo del ladrillo, y el techo de tejas a dos aguas, o la azotea, la vivienda en otras condiciones de construcción liviana, sea con tierra, adobe, cemento o madera, sólo puede aconsejarse a base de ser provisoria y con un 50 % de economía, sino más, y destinadas al alquiler, no a la venta”.

Estas afirmaciones no nos convencen. Es siempre difícil combatir los prejuicios y la rutina: el caso nos recuerda uno que nos afectó personalmente. En 1903 la población de Tucumán se desesperaba por la escasez de agua disponible para su consumo; un depósito de albañilería de ladrillos de 4.000 metros cúbicos de capacidad se había rajado en varias direcciones y no permitía más de 2.000 metros cúbicos de reserva útil. Circunstancias especiales, expuestas en una publicación de la época y en varias conferencias, nos hicieron abandonar la albañilería y convencer al gobierno de la oportunidad de construir un depósito en cemento armado de 5.500 metros cúbicos de capacidad, cuando sólo existía uno recientemente terminado de 4.000 metros cúbicos en Châtillon, cerca de París.

Los técnicos de la época se nos vinieron encima: nos habíamos permitido criticar una obra de Cipolletti que seguía la suerte de las anteriores, que se derrumbaban una tras de otra. La prensa se levantó; un pasquín se pasó y lo llevamos a los tribunales a dar cuenta de sus afirmaciones. El depósito, primera obra en cemento armado ejecutada en el país, se concluyó y vive imperturbable hasta hoy; resultó un record mundial citado en todas las obras clásicas sobre cemento armado; su costo redujo a menos de la mitad el del metro cúbico de capacidad del del albañilería supuesto íntegramente utilizable, y los sabios, encaramados en posiciones dirigentes oficiales, años más tarde adoptaron el tipo de construcción elegido. El cemento armado causa hoy, en nuestras calles, la sorpresa de los legos y la admiración de los entendidos, cuando no es hecha por simples aficionados.

La Comisión en los años en que actúa, no obstante el celo y diligente preocupación revelada por sus miembros, no ha resuelto el problema de orden técnico que se le ha encargado resolver. Sus casas no han resultado **baratas** sino caras, demasiado **caras** para viviendas obreras o modestos empleados. Con un elevado concepto de su misión y de su propia posición en la vida del país, respondiendo a revelaciones estadísticas, a publicaciones de la prensa, a deliberaciones del Parlamento concretadas en la ley de alquileres, etc., se preocupó de contribuir a la solución de un problema de orden **social**, utilizando el capital inactivo de que disponía para iniciar el desplazamiento del conventillo, máxime en la imposibilidad de prever la declinación del costo de la edificación.

Con la franqueza y sinceridad con que debemos corresponder a la gentil invitación que se nos ha formulado para abrir opinión respecto al aspecto técnico de la obra realizada, sólo debemos estudiar friamente los hechos sin analizar intenciones que quedan libradas al criterio de quienes estudian el problema con imparcialidad.

La premisa que comentamos no ha sido arbitrariamente formulada. La Comisión procuró el abaratamiento de la construcción, ensayó algún tipo de costo reducido, ofreció premios de estímulo a escuelas y sociedades que se mantuvieron en actitud pasiva y su oficina técnica no suplió esta indiferencia general. Se justifica, pues, que en su memoria de 1920, la Comisión supone barata la vivienda que **"no exceda de quince mil pesos m|n."**, sin cargar honorarios; y diez años más tarde, en 1930, vuelve a escribir que **"podemos asegurar que la faz técnica del problema ha sido resuelta ampliamente y lo sostenemos como justo corolario de los estudios realizados,** pues nada nos queda por averiguar sobre las características técnicas, tipo y condiciones económicas e higiénicas de la vivienda individual o colectiva, hasta el barrio parque". Y sin embargo es este factor técnico encarado por la premisa el predominante en el costo definitivo de la vivienda, a su vez esencial para la solución acertada del problema económico y financiero planteado por la ley.

4. — Las obras complementarias, sanitarias y de afirmado, según afirma la Comisión, recargan **"hasta un treinta por ciento el costo de las construcciones"** en el radio de la capital federal. Es en realidad exacto, pero consecuencia de un error de concepto, al establecer que la vivienda barata debe forzosamente levantarse en un radio urbano encarecido por obras costosas, de interés general, reclamadas por la casa de alto confort que, por la situación económica de sus ocupantes, puede costearlo sin dificultad alguna.

No es del caso discutir si nuestras obras sanitarias son o no de costo exagerado; o han debido extenderse a barrios de escasa densidad de población con un tipo uniforme de estructuras caras; o si los pavimentos han de ser, por igual, modernos en todos los barrios, se justifiquen o no por la intensidad del tráfico, el valor del suelo o el carácter de sus construcciones. La uniformidad de concepto aplicando la última etapa del perfeccionamiento constructivo, sin contemplar el factor económico que afecta a los vecinos, imponiendo el progreso a palos, es de resultados muy discutibles: no es la obra social discreta y prudente que conviene.

A nuestro juicio la casa barata debe buscar su **habitat**. Sin perder sus características debe emigrar hacia zonas apropiadas, no encarecidas aún por obras de fomento forzado, y donde el mismo trabajo de la colectividad creada valoriza la tierra en provecho de sus propios adquirentes, que así se encuentran, después de algunos años, en una situación económica mejor consolidada que al iniciarse y pueden, recién entonces, reclamar con éxito y costear sin dificultades las mejoras progresivas que **"ab initio"** pretende darles la Comisión, haciéndoselas pagar en el momento menos apropiado para ellos.

5. — Fundada en solicitudes presentadas, la Comisión gestiona una reforma de la ley que le permita una función análoga a la de cualquier constructor de la plaza, para llevar sus edificios en terrenos de propiedad de los interesados. Afirma que con ello **"ampliaría la esfera de acción de la ley dentro de su propio espíritu"**, olvidando sus continuos lamentos por no disponer de los recursos suficientes para el desarrollo de su propia misión que no es ni debe ser aquella.

El dueño de un lote de tierra dispone de un valor real, supuesto ya pago, que le permite recurrir al Banco Hipotecario Nacional, o a cualquiera de las empresas edificadoras establecidas en plaza, si su programa es de levantar la modesta vivienda que puede costearse y no la casa soñada fuera del alcance de sus posibilidades. Aquellos requerimientos interesados provienen de que las **casas baratas** que la Comisión construye, si no son más baratas que las corrientes en la ciudad, tienen en cambio una financiación más cómoda, sin los engorrosos trámites de los bancos y sin quebranto en cédulas o bonos, y con interés más bajo.

Si la Comisión multiplica su acción constructiva en lotes aislados y en distintos barrios del municipio encarece, aun más, sus obras. Entabla, además, una competencia desleal con los constructores privados, que tienen que prever, en el precio de costo de las suyas, una partida por concepto de honorarios por dirección y utilidad que la Comisión no contempla en sus propias obras.

Esta premisa de la Comisión a nuestro juicio, inspirada en el deseo de provocar una reducción del porcentaje de lucro por parte de las entidades capitalistas, es una consecuencia de no haber dado al costo real de la vivienda el valor esencial que representa en todo el mecanismo económico de la ley, haber caído al precio unitario de la edificación corriente, y no atribuir mayor importancia a la influencia de la construcción aislada o en serie. Sólo esta ofrece ventajas para la reducción de costos al permitir el rendimiento real de una buena organización en los trabajos.

Entendemos que el pedido de reforma a que nos referimos no debe prosperar porque es contraproducente a los efectos de la ley, justificado únicamente por el erróneo concepto que importa suponer baratas casas que no lo son bajo ninguno de sus aspectos.

6. — En presencia del alto costo de las casas construídas, la Comisión gestiona la reducción del porcentaje de la amortización, fijada por ley en 5 % anual, a 3 % para lo sucesivo y extendiendo su período a 20 años. Se funda en que la mensualidad reclamada **"en la mayoría de los casos excede el cuarenta por ciento de los recursos"** de los compradores. La ley N° 11.393 que benefició con una rebaja del 25 % del costo de las casas del barrio Caffarata a sus adquirentes, injusta como ley de excepción, importa un pronunciamiento legislativo categórico del anhelo general para alcanzar un abara-

tamiento apreciable del costo de la **casa barata** y satisfacer los propósitos de la ley N° 9677.

Para nosotros, sin embargo, si bien esta sugestión de reforma es aceptable, no lo es como recurso único y excluyente de todos los restantes que contribuyen a reducir el costo de las viviendas. A estos debe apelar, de preferencia, la Comisión para responder ampliamente al problema de asistencia social que la ley pretendió resolver. Debe alcanzarse sin rodeos, contemplando ante todo la necesidad de extirpar el conventillo obrero, y no confundir a este modesto empleado con el de mayor sueldo y categoría, empleado público, de comercio, de banco o empresas, pues estos pueden acogerse a los beneficios que les ofrecen el Banco Hipotecario Nacional y otras instituciones legalmente autorizadas para hacerlo.

Las 391 casas individuales construídas por la Comisión, desde su creación hasta hoy, representan una insignificante acción social para una capital en que existen 600000 familias trabajadoras, de las cuales 150000 habitan en 3000 conventillos, oficialmente registrados, en deplorables condiciones de higiene y comodidad, pues 90000 de ellas constan, en su gran mayoría, de cinco personas que se agrupan en una sola pieza. Esta enorme proporción de 60 % en el hacinamiento de la población obrera, sólo es de 28 % en Londres, la **metrópoli del pauperismo**, 23 % en Milán, 13 % en Filadelfia y 5 % en Nueva York; y si bien son cifras estadísticas de la Comisión anteriores a 1925, son harto elocuentes para mostrar la gravedad del problema que nos afecta y que requiere una decidida acción renovadora del H. Congreso de la Nación.

Pero si esta intervención suprema es indispensable corresponde, en cambio, a la Comisión rever algunas de sus premisas y someterlas a un nuevo examen, adoptando normas más modernas y que respondan a la tendencia mundial de encarar todos los problemas de orden técnico con un criterio de estricta economía social, relegando al olvido los prejuicios de toda índole, justificados otrora y en instituciones de Estado.

El rápido análisis de las conclusiones a que la Comisión ha supeditado sus tareas permite afirmar que pueden clasificarse en tres grupos distintos. En el **primero** caben las que dependen directamente del terreno elegido para la formación de barrios con viviendas individuales; en el **segundo** las que se refieren a los materiales que entran en la obra gruesa propiamente dicha e influyen en las accesorias complementarias; y en el **tercero** las de orden económico afectadas por las anteriores.

Antes de examinarlas, con el propósito de no reducirnos a un simple análisis de hechos cumplidos, sino de contribuir modestamente a orientar un programa de renovación provechosa para el futuro, queremos definir el alcance que nos merece el concepto "**de higienización moral y social**" que la

ley N° 9677 se propuso resolver y que, a nuestro juicio, ha sido interpretado con un espíritu reformista de transformación demasiado radical, humanitario quizá, pero igualitario en exceso, y que, lejos de facilitar su solución, la entorpece al extremo de reducirla a una pasividad condenable.

El confort, en estas épocas de relatividad tan difundida, es un concepto que debe aplicarse con extrema prudencia, máxime cuando se aplica a una población de bajo nivel cultural y moral, cuyo ascenso social debe hacerse por grados sucesivos, enseñándole a conquistar la mejora de su situación por su propio esfuerzo, libremente abierto el campo futuro para el trabajador aspirante, empeñoso, de buenas costumbres y capaz de hacer progresar honestamente su hogar.

Para una familia obrera de cinco personas que habita una pieza, el salto del conventillo a una de las casas baratas construídas por la Comisión, no importa una lección de moral recomendable, ni siquiera para el mismo favorecido en alguno de los periódicos sorteos de la Comisión. Las incidencias surgidas en el barrio Cafferata y que culminaron en la sanción de la ley N° 11.393, son un palpable ejemplo de la moral básica que anima a los individuos sacados generosamente del fango demasiado a prisa. Su actitud ha sido severamente juzgada por la Comisión; hizo resaltar que se traduciría en una gran pérdida de capital, aportado por todos los habitantes del país en beneficio exclusivo de los adquirentes de las viviendas del barrio citado, fijada en \$ 1.052.434,62 m|n. conforme a la liquidación formulada de acuerdo con la ley respectiva.

La vivienda que construya la Comisión en adelante debe ser modesta. El arte de la arquitectura clásica debe substituirse por la técnica de la "cajonaria" ultramoderna, reducida a simple obra gruesa, nueva etapa del "colonial" de un solo piso bajo, con nuestro tradicional techo de azotea, con distribución variada, pero efectos decorativos exteriores reducidos a su más mínima expresión, procurando alcanzarlos, de preferencia, fuera de la misma casa con una arboleda adecuada que rompa la monotonía criticable de la barriada común, completada con la decoración floral que educa y civiliza con muy reducido costo, máxime buscando los terrenos a que nos referimos en seguida y estimulándola con premios entre los mismos pobladores, como lo tiene establecido la Comisión en el barrio Cafferata.

En 1919 la Comisión tuvo la feliz idea de proponer una reforma de la ley, en el sentido de que se la facultara para edificar viviendas para la población obrera y de escasos recursos de la capital federal fuera de su distrito, dentro de una distancia no mayor de cinco kilómetros. Su propósito era plausible en alto grado, pues procuraba hacer viable la adquisición de terrenos de bajo precio, en zona donde pueden comprarse todavía en grandes extensiones y por hectárea, para desarrollar en ellos la verdadera y amplia obra de asistencia social prevista por la ley.

La Comisión no ha insistido en esta excelente tentativa. Las ventajas de todo orden de su aceptación son tan evidentes que nos permitimos insinuar la necesidad imperiosa de persistir en ella, salvando todos los inconvenientes que pudieran oponerse, de cualquier índole que fueran. Más aun, considerando que nuestras industrias deben tender a ocupar la periferia del distrito federal, la zona exterior prevista de 5 kilómetros de ancho debe duplicarse sin inconveniente alguno. Si el campo de acción en el primer caso duplica el área industrial periférica federal prevista, se cuadruplica en el segundo caso y con ello se asegura la posibilidad de alcanzar precios unitarios aun menores.

La formación de estos verdaderos barrios parques, con libertad de acción en el trazado y ancho de caminos y calles, permitiría la distribución irregular de lotes de formas y dimensiones desiguales, realizando el ideal de orientación sana e higiénica de las viviendas individuales, situadas en grandes terrenos en que la vivienda puede rodearse de un jardín o una huerta, dejando además extensiones libres para parques públicos arbolados estratégicamente distribuidos en el parque proyectado.

La dirección nacional de Vialidad se encargaría de asegurar los accesos a la ciudad capital, llenando su verdadera misión; pues la distancia máxima no resultaría mayor que la actual desde el centro de la misma hasta su avenida de circunvalación; y en cuanto al tiempo empleado por el obrero para su recorrido, nada significa ante la tendencia a reducir el horario habitual del trabajador común. Los servicios sanitarios y los afirmados recibirían su solución apropiada, libre de las restricciones impuestas en el distrito federal, siempre con el firme propósito de promover mejoras progresivas debidamente justificadas.

Así, todos los factores inherentes al terreno experimentan una reducción de costo imposible de apreciar a priori, pero que puede admitirse muy importante. En el peor de los casos, aun cuando no lo fuera en dinero, su influencia sería decisiva en el aspecto social de la obra realizada; restaría al barrio la monotonía entristecedora y deprimente de las barriadas construidas en esta capital, haciendo justicia a las de la Comisión que no lo presentan tan acentuado como las construidas por la Municipalidad.

Con respecto al edificio, si los materiales se han encarecido así como la obra de mano, al técnico corresponde buscar substitutos para aquellos, así como la forma de simplificar la construcción, dentro de lo que tolera la vivienda modesta, para mecanizar todo cuanto sea posible, sin caer en otra uniformidad que en la de los elementos constructivos, poniendo en juego el ingenio del proyectista para exteriorizar la mayor variedad de tipos y modelos.

En su hora el concurso de proyectos ilustró a la Comisión en materia de distribución de locales. El de construcción de algunas casas típicas no le dió resultado satisfactorio: se habían hecho por cuenta de la Comisión. En

la actualidad, un concurso amplio y liberal en sus bases, con un Jurado en que no intervenga la Comisión ni su personal técnico, le abriría un horizonte completamente nuevo, toda vez que los países europeos han realizado con éxito comprobado obra muy provechosa y utilizable en este género de actividades.

Si la Comisión aprovechara su actual situación de obligada pasividad constructiva para dedicarse a esta clase de investigaciones experimentales, surgirían, sin duda alguna, enseñanzas oportunas, sin necesidad de caer en el uso del adobe tan criticado por los técnicos de la Comisión, no obstante la existencia de seculares construcciones hechas con este material, pero conservadas como lo señala la experiencia, no obstante aplicarse a viviendas de un solo piso.

Semejante concurso, con bases formuladas por el mismo Jurado para descartar soluciones inaceptables en una primera prueba, fiscalizaría también la construcción de cada modelo aceptado y por cuenta de la Comisión, así como todas las múltiples pruebas de resistencia, impermeabilidad a la humedad, aislamiento al calórico y al sonido, al desgaste por uso interior o agentes climáticos externos, y tantas otras que la tecnología moderna reclama y permitirían estudios comparativos muy ilustrativos.

El examen de los muros, los pisos, los techos, las aberturas, los revoques, los enlucidos, los servicios accesorios, etc., permitiría la combinación de los mejores tipos, dentro de lo barato, factor esencial de la investigación experimental recomendada, en cuyos resultados tenemos absoluta fe y confianza, al efecto de reducir el costo de la vivienda individual en más del 50 % de su valor aceptado por la Comisión.

El aspecto económico del problema se modifica fundamentalmente desde el momento que el costo de la construcción se reduce a un valor discreto. Para las 15000 familias que, en la capital federal, claman por alcanzar alguna solución, las viviendas no deben pasar de un costo medio de 5 a 6000 \$ m|n., todo comprendido, amoldando su confort para encuadrarse dentro de estas cifras.

Conseguido este resultado no haría falta reformar la ley para reducir el porcentaje de la amortización que se realiza en 15 años, con gran satisfacción del obrero. Su servicio mensual oscilaría entre los 33 y 40 \$ m|n., suma que gasta en alquiler de la pieza que ocupa en el conventillo con su familia. Ninguna mayor mejora de confort compensa, para ese modesto trabajador, la transformación de un gasto a fondo perdido en una inversión reproductiva que le asegura un capital formado en el corto plazo de 15 años, valorizado en alto grado por la acción colectiva de toda la población del barrio.

Las finanzas de la Comisión no son brillantes. Sus entradas anuales, comprendiendo la renta por intereses y amortizaciones de viviendas vendidas,

no superan los \$ 600000 m|n., de los que \$ 130000 m|n. se invierten en sueldos y gastos generales, impuestos y conservación de edificios, dejando el saldo de \$ 470000 m|n. como único capital de trabajo. No interesa a nuestro propósito analizar las causas que determinan esta situación. Si las 150000 familias necesitadas de viviendas en esta capital se atendieran como debiera hacerse para que la asistencia social de la Comisión resultara efectiva, se requeriría un desembolso total de \$ 750 a 900 millones m|n. Con una cuota de solo cien millones anuales disponibles durante seis años consecutivos, el servicio de amortización de las casas construídas aseguraría, para lo sucesivo, una suma igual sin necesidad de nuevos aportes. Un mínimo de 15000 viviendas se habrían construído por año; y las 60000 que quedarán por edificarse a los seis años, se levantarían a razón de 15000 por año, con sólo los recursos propios de la Comisión, que seguiría, desde ese momento, desarrollando su alta misión en todo el país con su capital propio.

¿No podrían buscarse recursos aumentando algunos sorteos de la lotería nacional, o gravando las entradas a las múltiples plazas de deportes, sostenidas en gran parte por la clase trabajadora de la capital? El juego, plaga inevitable en nuestro ambiente, parece ofrecer el recurso más seguro para formar el capital inicial de la Comisión como lo ha sido hasta hoy, si bien en escala demasiado reducida desde que se dictara la ley N° 9677.

Los suntuosos estadios y construcciones auxiliares que levantan muchas asociaciones en extensos terrenos propios, están señalando la existencia de vicios inveterados en la población inculca, cada vez más difundida. En vez de fomentarlos conviene utilizarlos en provecho de esa misma población mal orientada, con algunos impuestos prudenciales. Es gravamen que importa dirigir la aplicación del ahorro obrero en una finalidad de alto interés social que redunde en su beneficio directo.

En resumen, sin perjuicio de reconocer todo el alto valor de la labor humanitaria de la Comisión de "Casas Baratas", a nuestro modesto entender, resulta de urgente necesidad:

1. — **Gestionar** la reforma de la ley para hacer posible la edificación fuera del distrito federal, pero para satisfacer, de preferencia, su propia población obrera inmediata; y para crear el capital inicial de la institución en cantidad suficiente para llenar su función social de asistencia, en la magnitud impuesta por aquella;

2. — **Abrir** un amplio concurso para provocar la construcción de viviendas modelos, sencillas y durables, confortables y baratas que respondan a los verdaderos propósitos esenciales de la ley.

SECCION ADMINISTRATIVA

CONTADURIA DE LA COMISION DE CASAS BARATAS — RENDICION DE CUENTAS, BALANCE Y CUADROS ILUSTRATIVOS

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley 9677, elevo a su consideración y al examen y aprobación previa de la H. Comisión la rendición de cuentas por el segundo semestre del año 1933 último, que terminó en plazo, el 31 de Diciembre pasado; pero que de acuerdo con la Ley de la materia, no se cerró hasta el 31 de Marzo del corriente, para dar cabida en el Balance, a la imputación de los gastos afectados a las autorizaciones del ejercicio vencido; así como a las recaudaciones de Diciembre, que ingresan en el transecurso del mes de Enero.

Los documentos que forman este expediente suman quinientos setenta y seis mil doscientos cuarenta y cuatro pesos con noventa y tres centavos m/l. (\$ 576.244,93m/n.) distribuidos en conceptos explicados por las relaciones de pagos, que sirven de separación a cada uno.

La rendición de cuentas abarca el período comprendido entre el 1° de Julio y el 31 de Diciembre de 1933; de modo que, partiendo del saldo establecido por la rendición anterior, a 30 de Junio del mismo año, que era de \$ 647.482,56 en existencia, más los ingresos del segundo semestre \$ 263.739,36, se obtiene un total de recursos de \$ 911.221,92, y deducidos de esa cantidad los \$ 576.244,93 surge el saldo que, de acuerdo con esta rendición de cuentas, pasa al nuevo ejercicio económico de 1934, de \$ 334.976,99, de los cuales \$ 135.750,59 son quebrantos en las ventas de títulos.

Acompaño a esta elevación y dentro del cuerpo del mismo organismo, el resumen del Balance General del año y diversos cuadros demostrativos, que tienden a ilustrar gráficamente todos los pormenores que se relacionan con el Capital de la Ley N° 9677 y su desenvolvimiento.

LAS FUENTES DE PRODUCCION

Comparadas las cifras de los ingresos del ejercicio de 1932 con las que establece el Balance del año económico terminado el 31 de Diciembre ppdo., se nota una disminución de \$ 69.011,68, explicada así:

Renglones	Año 1932	Año 1933	Diferencias año 1933	
			en menos	en más
Joekey Club	226.417.75	184.605.25	41.812.50	—
Intereses de Títulos Nac.	82.515.—	17.652.—	64.863.—	—
Cuotas de venta de casas	93.602.83	104.139.62	—	10.536.79

Alquileres y otros conc..	169.730.73	195.810.96	—	26.080.23
Garantías de alquileres ..	1.090.—	—	1.090.—	—
Venta de sobrantes de terrenos..	—	2.136.80	—	2.136.80
	<u>573.356.31</u>	<u>504.344.63</u>	<u>107.765.50</u>	<u>38.753.82</u>
		diferencia en menos		69.011.68
			<u>107.765.50</u>	<u>107.765.50</u>

De lo expuesto es de notar la merma experimentada por el producido de la Ley 11.242 (Jockey Club), no así la que acusan los intereses de títulos nacionales, cuyos aportes han sido accidentales.

Los aumentos en los alquileres de casas y en la recaudación de cuotas de venta tienen su origen en la incorporación a la economía institucional, de nuevas unidades entregadas al servicio público en los últimos meses del ejercicio que analizo; cifras que irán creciendo durante el nuevo ejercicio y a medida que se ocupen las casas construídas y las que se hallan al terminar.

LOS GASTOS

No obstante que el costo de la administración se halla subordinado al presupuesto de cada ejercicio y que no sería lógico sobrepasarlos, son de notar los esfuerzos económicos que surgen de la comparación de las cifras en el cuadro siguiente:

	Autorizado	Gastado	Economía
Presupuesto de 1932	186.176.20	134.731.24	51.444.96
Presupuesto de 1933	206.624.60	154.618.40	52.006.20

APLICACION DE LA ESCALA

Los sueldos del personal técnico profesional y administrativo durante el ejercicio de 1933 expirado, insumieron \$ 101.420.30; dentro de cuya suma se encuentran comprendidos \$ 4.735.42, que son producto de los descuentos impuestos por aplicación de la escala de rebajas. Los expresados descuentos se encuentran acreditados a una cuenta denominada "Fondo de Reconstrucción de Casas Colectivas".

El fondo enunciado que, según el Balance, asciende en la actualidad a \$ 39.390.42 m/legal, comprende, además de la partida citada, el 3 % de los sobrantes de las rentas, no destinadas expresamente a construcciones, de los años 1932 y 1933, y se halla aun en tela de juicio de la H. Comisión el examen a que da lugar la inactividad de ese numerario en el concurso del efectivo destinado a las obras por la Ley que esta Contaduría ha observado.

EL QUEBRANTO EN LA VENTA DE TITULOS

La inversión de m\$ⁿ 1.349.979.20 en Títulos Nacionales de 6 % de interés anual, llevada a cabo por la H. Comisión en el año 1931, tuvo por fin la concurrencia de los intereses del Capital adquirido en Fondos Públicos por un valor nominal de \$ 1.414.400 al aumento de los recursos destinados a costear las obras realizadas posteriormente en el barrio Guillermo Rawson.

El aporte obtenido por dicho factor asciende a \$ 176.001, y su liquidación, demostrada en los cuadros respectivos que se acompañan, dejará un margen utilitario al Fondo General de la Ley N° 9677 de \$ 29.709.40, sintetizado por los exponentes siguientes: Los quebrantos experimentados por la liquidación, \$ 210.712.40; menos la diferencia del precio pagado por los Títulos y su valor nominal, \$ 64.420.80 m/legal, determinaron una pérdida de \$ 146.291.60, cubiertos por los intereses recaudados, \$ 176.001, con un sobrante de \$ 29.709.40 capitalizados de antemano.

Desde luego, no habiéndose finiquitado en el ejercicio expirado la liquidación total de los títulos, en el Balance sólo se computan \$ 135.326.60 de quebrantos, los que se elevan en este año a \$ 146.291.60 por la liquidación última de \$ 150.000, nominales, de certificados de 5 %, que sufrieron una merma de \$ 10.965 al venderse.

Habiendo sido capitalizados anualmente los intereses, en el ejercicio de 1934 corresponderá debitar los \$ 146.291.60 al Fondo Capital de la Ley N° 9677.

LAS OBRAS REALIZADAS

Cierra el semestre y el ejercicio de 1933 con la terminación del pago de los contratos de construcciones, y reducido el pasivo de la Ley N° 9677 de compromisos a la cantidad de \$ 349.869.40 en total, representados por deudas de pavimentos que se abonan en cuotas semestrales subordinadas a la Ley N° 7091, \$ 130.171.69; Retenciones del 10 % de los certificados emitidos por contratos, \$ 199.334.74, y saldos de gastos de presupuesto y de adicionales constructivos, \$ 20.369.99.

Durante el período que analizo se abonaron por las obras realizadas y amortización del costo de pavimentos \$ 483.975.35, y en todo el ejercicio, sumados estos, \$ 1.199.502.47.

FINANCIACION DE LAS OBRAS

El cálculo del costo de edificación de las obras llevadas a cabo en el barrio Guillermo Rawson, incluso pavimentos y gastos hasta su terminación, se hizo en base a un Capital efectivo inicial de \$ 1.200.000 empleado en Títulos Nacionales de 6 % de interés anual con la concurrencia de su rendi-

miento, de los aportes de la Ley N° 11.242 y de las primeras rentas de las casas concluidas.

Como lo demuestra el cuadro analítico N° 7, ese cálculo se fijó en \$ 2.509.616 m/legal, habiendo llegado a \$ 2.084.357.50, de acuerdo con el Balance a 31 de Diciembre de 1933, de los cuales se invirtieron \$ 2.024.731.51 hasta esa fecha, quedando un remanente en efectivo a su favor de \$ 59.625.99 para el pago de los renglones adeudados por los conceptos expresados.

Deslindados los valores de las obras, las construcciones han costado en definitiva \$ 2.273.506.87, faltando solamente la liquidación de los afirmados, en su mayoría terminados y cuyo importe se justiprecia aproximadamente en \$ 150.000.

Cuadro N° 1

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY N° 9677.

EJERCICIO ECONOMICO DE 1933 — RESUMEN DEL MOVIMIENTO GENERAL DE FONDOS

DETALLE	CANTIDADES	DETALLE	PARCIALES	CANTIDADES
Saldos del Ejercicio de 1932	\$ 6.405.91	Saldo que pasó del Ejercicio de 1932 ..		\$ 1.189.144.62
Presupuesto de Gastos de 1933	143.804.85	Ingresos:		
A cargo de Rentas Generales	2.411.38	Por Ley N° 11.242, Jockey Club	184.605.26	
" " Terrenos	1.092.00	" Intereses de Títulos Nacionales ..	17.652.00	
" " Casas Individuales	1.612.80	" Cuotas de venta de casas	104.139.62	
Gastos de remate de terrenos	248.26	" Alquileres	194.870.79	
" por cuenta de ex-compradores....	550.80	" Conceptos Varios	940.17	
Devoluciones de Garantías	391.35	" Venta Sobrantes de terrenos	2.136.80	
Id. Art. 6, Ley N° 9677	2.492.50			504.344.63
Inversiones en Obras y Pavimentos	1.199.502.47			
TOTAL GASTOS E INVERSIONES	\$ 1.358.512.26			
Saldo que pasa al Ejercicio de 1933	334.076.99			
COMPROBACION DEL SALDO:	\$ 1.693.489.26			
Quebrantos en la venta de títulos	\$ 135.326.60			\$ 1.693.489.26
Existencia en el Bco. de la Nación y Habilitación	199.650.39			
	\$ 334.976.99			

Buenos Aires, Mayo 31 de 1934.

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS
RESUMEN DEL BALANCE GENERAL DE SALDOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 1933

SALDOS DEUDORES	CANTIDADES	SALDOS ACREEDORES	CANTIDADES
Bienes Inmuebles:		La Municipalidad, Ley N° 7091	130.171.67
Terrenos sin edificar	819.593.02	Garantías de Contratos a devolverse	199.334.74
Propiedades de Renta	2.869.518.44	Cuentas Pendientes de Pago con imputación a Presupuestos a saber:	
" en Venta	3.227.145.42	del Ejercicio de 1933	6.078.13
" Ventidas saldo	1.870.306.91	del Ejercicio de 1932	65.00
	\$ 8.813.273.79	a cargo de obras	14.246.86
Adoquinados a cargo terrenos s/edificios	202.685.60		
Valores de tránsito:		Venta de sobrantes de terrenos barrio Caferata	20.389.99
Materiales en depósito	4.538.62	Depósitos en Sucursales a identificarse	2.136.80
Elementos de Movilidad	2.725.00	" en Garantía de locaciones	1.991.65
Valores Rentísticos:		" a liquidarse en cuotas compradores	1.310.00
Deudores de locaciones	48.316.03	" a cuenta destrucción de Hormigueros	18.562.97
" Deudores de Impuestos	3.079.00	Fondo reconstrucción de Casas Colectivas	20.82
Valores de compra-venta de casas:		Decreto del P. E. escala descuentos personal	34.136.30
Servicios atrasados	150.307.14	Rentas a percibirse	5.254.12
Idem Hormigueros	1.664.30	Valores en gestión a cargo de Ex-compradores	48.316.03
" Ex-compradores	1.724.63	Intereses de Títulos Nacionales a cobrarse	1.724.63
" "	817.00	Cuotas atrasadas de compradores	2.250.00
Valores Efectivos:		Reembolsos de Impuestos en gestión	150.307.14
Crédito Público Nal.	2.250.00	Amortizaciones del 3 % de Compradores	3.079.00
Jockey Club, Ley 11.242	2.679.25	Ley N° 9677, cuenta venta Terrenos a plazos	362.328.26
Banco de la Nación y Habitación	4.929.25	Ley N° 9677, Capital Financiado	6.976.44
Valores a integrar para financiación de Obras	199.650.39	Ley N° 9677, Capital Consolidado	2.509.616.00
Valores Nominales a destino:			
Quebrantos en las ventas de Títulos	425.258.50		6.496.814.28
	135.750.59		
	\$ 9.994.719.84		\$ 9.994.719.84

Buenos Aires, Mayo 31 de 1934.

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

COMPLEMENTO DEL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1933

ESTADO DEMOSTRATIVO DE LA CUENTA "RENTAS VARIAS" EN 31 DE DICIEMBRE DE 1933

EGRESOS		DEBE	INGRESOS	HABER
RENTAS DEL EJERCICIO				
Por alquileres:				
Imputaciones al Presupuesto del ejercicio, según cuadro demostrativo que acompaño	\$ 154.618.40			
Imputaciones a Rentas Generales	2.730.87			
A Capital por saldo de sobrantes del ejercicio de 1933	90.140.76			
				\$ 197.123.79
RENTAS DEL EJERCICIO				
Barrio M. T. de Alvear			\$ 69.346.50	
Barrio Gmo. Rawson			18.217.—	
9 Casas colectivas, ídem			35.682.50	
Casa colectiva V. Alsina			37.444.51	
Casa colectiva Bno. Rivadavia			24.899.95	
Alquileres Eventuales			3.133.33	
Alquileres Oficiales			8.400.—	
				\$ 197.123.79
OTROS CONCEPTOS:				
Devoluciones Cuenta Penitenciaria				32.62
" Cuenta Impuestos				485.—
" Cuenta General				2.55
Derechos de planos				250.—
Intereses de Títulos Nacionales				17.652.—
Intereses 3% barrio Caferata			\$ 22.935.47	
Reembolsos de Impuestos, ídem			6.728.79	
Intereses 3% barrio Alvear			2.015.95	
Reembolsos de Impuestos, ídem			261.74	
Diferencias sin individualizar			1.62	
				31.943.57
		\$ 247.489.53		
Buenos Aires, Mayo 31 de 1934.				
				\$ 247.489.53

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

ESTADO DE LOS SUB-RUBROS DE PRESUPUESTO EN 31 DE DICIEMBRE DE 1933

Folio	I M P U T A D O		S U B - R U B R O	I M P U T A D O	A U T O R I Z A D O	D E B E	H A B E R
	Item	Inciso					
23	1 y 3	1, 2, 3 y 4	Sueldos	\$ 101.420.30	\$ 102.745.00	—	\$ 1.324.70
3	1	5	B. Alvear, Impuestos Munic. y Sanitarios	5.984.78	7.485.00	—	1.500.22
4	"	"	Barrio Cafferata, Idem, Idem	8.386.56	8.400.00	—	13.44
5	"	"	Barrio Gmo. Rawson, Idem y luz	1.198.80	1.198.00	—	—
22	"	"	Terrenos sin edificar, Idem, Idem	994.56	4.600.00	—	3.005.44
6	"	"	Casas Col. B. G. Rawson, Idem, Idem y luz	2.090.36	2.603.20	—	512.84
6	"	"	Casas Col. Elementos de limpieza	702.70	1.739.00	—	1.036.30
7	"	"	Propiedad Alberti 4102, Impuestos	1.017.60	1.200.00	—	182.40
8	"	"	C. Valentín Alsina, Idem, limpieza y luz.	4.506.72	7.003.20	—	2.496.48
9	"	"	C. Bno. Rivadavia, Idem, Idem	2.963.34	3.280.60	—	316.76
10	2	"	Reparaciones Alvear y Rawson	2.597.74	19.500.00	—	16.902.26
11	"	"	Idem, Colectiva V. Alsina	1.481.36	10.000.00	—	8.518.84
12	"	"	Idem, Colectiva B. Rivadavia	873.45	12.000.00	—	11.126.55
13	"	"	Idem en Casas Individuales Events.	740.00	1.240.00	—	500.00
14	3	"	Gastos de Servicio y limpieza	1.623.90	1.623.90	—	780.00
15	"	"	Alquileres casas Maipú 1220	4.980.00	5.760.00	—	1.775.30
16	"	"	Utiles de Escritorio, Impresiones, etc.	2.784.70	4.560.00	—	—
17	"	"	Gastos de Movilidad	600.00	600.00	—	—
18	"	"	Automóvil; su mantenimiento	2.735.10	2.755.10	—	—
19	"	"	Uniformes	260.00	400.00	—	140.00
20	"	"	Gastos Generales y Eventuales	2.623.66	4.441.00	—	1.817.34
21	"	"	Contribución Patronal	4.052.27	4.109.80	—	57.53
				\$ 154.618.40	\$ 206.624.60	—	\$ 52.006.20

COMPROBACION CON LAS CUENTAS DEL MAYOR GENERAL:

	DEBE	HABER	SALDOS
Item 1 del Inciso 1 del Presupuesto para 1933	\$ 77.571.65	\$ 77.705.00	
Item 3 de los Incisos 1, 2, 3 y 4 para 1933	24.573.65	25.765.00	
Item 1 del Inciso 5° del Presupuesto para 1933	102.145.30	103.470.00	\$ 1.324.70
Item 2, Idem, Idem	27.873.90	36.937.78	9.063.88
Item 3, Idem, Idem	6.314.55	43.362.00	37.047.45
	20.383.03	24.953.20	4.570.17
Buenos Aires, Mayo 31 de 1934.	\$ 156.716.78	\$ 208.722.98	\$ 52.006.20

Cuadro N° 5

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS
DISTRIBUCION DEL SOBROANTE DE LAS RENTAS DEL EJERCICIO DE 1933

DEBE	CANTIDADES	HABER
DETALLE	DETALLE	DETALLE
Corresponden a la financiación de las Obras del barrio Guillermo Rawson:		
Intereses de Títulos Nacionales	\$ 17.652.00	
Producto de 9 Casas Colectivas entregadas al servicio público	35.682.50	
TOTAL	\$ 53.334.50	\$ 90.140.76
SALDO a distribuir	36.806.26	\$ 36.806.26
Corresponde el 30% al Fondo de Reconstrucción de Casas Colectivas	\$ 11.041.89	
Al Capital de la Ley N° 9677	25.764.37	\$ 36.806.26
	\$ 36.806.26	
		\$ 90.140.76
		\$ 36.806.26

Buenos Aires, Mayo 31 de 1934.

Cuadro N° 6

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

ESTADO GENERAL DEL FONDO DE LA LEY N° 9677, INVERTIDO Y DISPONIBLE

D E B E

H A B E R

INVERSIONES	PARCIALES	TOTALES	INGRESOS	TOTALES
Terrenos a edificar	\$ 819.593.02		Monto líquido acreditado en su	
Propiedades de Renta	2.869.518.44		Haber en 31-12-1932	\$ 6.415.604.16
Ídem de Renta en Venta (saldos)	8.227.145.42		Llevado a la Financiación:	
Propiedades Vendidas	1.870.306.91		En 31/12/1932	1.846.417.75
A deducir:			En 31/12/1933	237.939.75
Amortizaciones del 3 %	362.328.26		Son	8.499.961.65
Terrenos vendidos a plazos	19.734.56		A deducir:	
Adoquinados a/c. terrenos edificar	202.685.60		Por rectificación de Rentas ante-	
Materiales en Depósito	4.539.62		riorios	133.43
Elementos de Movilidad	2.725.—		Quedan	8.499.828.22
Ex-Compradores reparaciones p/s/cta.	817.—		A agregar:	
Ley N° 11.393	423.99		Sobrante de las Rentas 1933 a su	
Compradores Cuenta Hormigueros	1.664.30	\$ 8.656.824.60	favor	25.764.37
A deducir:			Intereses del Capital afectado a	
Garantías de Obras a Devolverse	199.334.74		las obras del barrio G. Rawson	52.899.94
Adoquinados saldos a pagarse	130.171.67			
Cuentas pendientes a cargo de Obras	14.246.86	343.753.27		
TOTAL INVERTIDO		8.313.071.33		
Quebrantos en la Venta de Títulos		130.094.60		
Saldo disponible		135.326.60		
Distribución:				
Al Capital Financiado	59.625.99	\$ 8.578.492.53		
Al Capital Consolidado	70.468.61			\$ 8.578.492.53

Buenos Aires, Mayo 31 de 1934.

Cuadro N° 7

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

CUENTA CAPITAL FINANCIADO \$ 2.509.616.—

ESTADO DEL FONDO DE LA LEY N° 9677, AFECTADO A LA CONSTRUCCION DE CASAS EN EL BARRIO GUI-
LLERMO RAWSON

H A B E R

	CANTIDADES	INGRESOS
INVERSIONES		
Según Balance a 31/12/1931	\$ 3.237.36	Monto Básico destinado al fin
" " a 31/12/1932	890.095.15	Producción de los factores de la Financiación:
" " del 1er. semestre de 1933	687.596.99	En el Ejercicio de 1931
" " del 2º semestre de 1933	454.990.63	En el Ejercicio de 1932
" " Son	\$ 2.035.920.13	En el Ejercicio de 1933
A deducir:		
Por destrucción de Hormigueros a/c. Terreno	350.—	
	\$ 2.035.570.13	
Pagos que no corresponden a la Financiación, den- tro de los Certificados		
Por cuenta de las 30 primeras casas	6.300.—	
Materiales en Depósito	4.528.62	
	\$ 2.024.731.51	
Total Invertido	\$ 2.024.731.51	
SALDO DISPONIBLE	59.625.99	
	\$ 2.084.357.50	\$ 2.084.357.50

Buenos Aires, Mayo 31 de 1934.

Cuadro N° 8

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

ESTADO DEMOSTRATIVO DE LAS CUENTAS A QUIENES PERTENECE EL EFECTIVO EXISTENTE, EN 31 DE DICIEMBRE DE 1933

D E B E	CUENTAS	CANTIDADES	CUENTAS	H A B E R
A Cuentas pendientes de Pago, a saber:				
Imputadas al Presupuesto de 1932		\$ 65.00	Existencia en 31/12/1933	
Imputadas al Presupuesto de 1933		6.078.13	Banco de la Nación, Cta. Cte.	48.251.96
Venta de Sobrantes de Terrenos - seña		2.136.80	Banco de la Nación, Cta. Titulos	150.000.00
Depósitos en Sucursales a identificarse		1.991.65	Habilitación	1.398.49
" en Garantía de Alquileres		1.310.—		
" a liquidarse de Compradores		18.562.97		
" a cuenta de destrucción de Hormigueros		20.82		
A Fondo de reconstrucción de Casas Colectivas		34.136.30		
A Decreto del P. E., Escala descuentos personal		5.254.12		
		\$ 69.555.79		
	Son	59.626.99		
A Ley N° 9677, Capital Financiado		70.468.61		
A Ley N° 9677, Capital Consolidado		\$ 199.650.39		\$ 199.650.39

Buenos Aires, Mayo 31 de 1934.

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LIQUIDACION DE LOS TITULOS CREDITO ARGENTINO DE 1929

FECHAS	TITULOS, VALOR NOM.		T I P O		EFECTIVO		DIFERENCIAS		Comisiones y Gastos	Intereses producidos
	Compras	Liquidaciones	Compra	Venta	Producido	Costo	Debe	Haber		
1931										
Julio 23	\$ 376.000.—		\$ 93.0851			\$ 350.000		\$ 26.000		
1932										
Septbre. 19		\$ 86.600.—		83.00	71.878.—		\$ 14.722.—			
Octubre 22		50.000.—		84.90						
Octubre 22		20.000.—		84.80	59.255.54		10.590.—		154.46	
Dicbre. 21		115.000.—		79.50						
Dicbre. 21		29.000.—		79.90	114.298.06		29.404.—		297.94	
Totales del año 1932		\$ 300.600.—			245.431.60		54.716.—		452.40	
1933										
Enero 2		10.000.—		81.20)						
Enero 10		65.400.—		81.20)	61.065.62		14.175.20		159.18	
	\$ 376.000.—	\$ 376.000.—			\$ 306.497.22	\$ 350.000	\$ 88.891.20	\$ 26.000	611.58	31.491.—

Buenos Aires, Agosto 3 de 1933.

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

TITULOS CREDITO ARGENTINO INTERNO 1926 - SERIE 2; LEY 11.333 - ESTADO ACTUAL DE LAS OPERACIONES

FECHAS	TITULOS		Tipo	EFECTIVO		DIFERENCIAS		Comisiones y Gastos	Intereses producidos	Saldo
	Compra	Venta		Producido	Costo	Debe	Haber			
1931										
Enero 21	\$ 1.038.400		96.30		\$ 999.979.20		\$ 38.420.80			
1933										
Febrero 9		\$ 100.000.—	82.50	\$ 82.285.51		17.500.—		214.49		
Marzo 6		100.000.—	83.50	83.282.89		16.500.—		217.11		
" 22		50.000.—	86.20	42.987.94		6.900.—		112.06		
" 24		50.000.—	86.20	42.987.94		6.900.—		112.06		
" 24		15.000.—	86.20	12.896.39		2.070.—		33.61		
" 24		35.000.—	86.10	30.056.65		4.865.—		78.35		
Abril 24		10.000.—	85.—	8.477.90		1.500.—		22.10		
" 25		90.000.—	84.80	76.121.67		13.680.—		198.43		
" 26		50.000.—	84.80	42.289.76		7.600.—		110.24		
Mayo 29		100.000.—	85.50	85.277.70		14.500.—		222.30		
" 30		50.000.—	85.50	42.638.84		7.250.—		111.16		
Junio 27		100.000.—	87.80	86.071.72		12.200.—		228.28		
Julio 14	Complemen-			1.500.—						
Agosto 28	to vta. ant.	88.400.—	85.70	75.561.82		12.641.20		196.98		
Octubre 4		50.000.—	86.50	43.137.56		6.750.—		112.44		
TOTALES	\$ 1.038.400	\$ 888.400.—		\$ 755.574.19	\$ 999.979.20	\$ 130.856.20	\$ 38.420.80	\$ 1.969.61	\$ 142.260.—	\$ 150.000
1934										
Febrero 26		\$ 50.000.—	92.30	\$ 46.160.00		\$ 3.850.—		\$ 199.99		
" 26		10.990.—	92.30	46.030.01						
" 26		15.000.—	92.20	23.000.04		1.940.—		59.96		
Marzo 23		75.000.—	93.10	69.643.46		5.175.—		181.54		
TOTALES		\$ 150.000.—		\$ 138.673.51		\$ 10.965.—		\$ 361.49		

NOTA: Los \$ 150.000 saldo de títulos que figuran en el cuadro de 1933, produjeron \$ 2.250 de intereses. Buenos Aires, Mayo 31 de 1934.

Síntesis retrospectiva sobre aplicación de la ley 9677

La Comisión Nacional de Casas Baratas se constituyó en el año 1915. Sus primeras actividades se encaminaron hacia el estudio e interpretación de su Ley orgánica, orientando su acción en el sentido de realizar una obra eficaz de mejoramiento social, inspirada en los puntos básicos de su exposición y discusión parlamentaria; de lograr por la acción conjunta del Estado y de la iniciativa privada la construcción higiénica y económica de "casas baratas", y finalmente de fijar con toda precisión que la obra a desarrollar debía ser de carácter nacional, y que, si debe tener comienzo en la Capital Federal, ha de extenderse también al resto de la República.

Inicia pues su labor con el proyecto reglamentario de la Ley, aprobado por Decreto del P. E. de fecha 21 de Abril de 1917. Sus capítulos comprenden: constitución y funcionamiento de la Comisión; administración y empleo de sus fondos; definición de lo que se entenderá por "casa barata" a los fines de la Ley; caracteres de las construcciones; normas para la aplicación de los beneficios que acuerda la Ley; fomento de los fines de la Ley; venta y locación de casas baratas.

Pasa luego a ocuparse de la adquisición de terrenos apropiados para las construcciones que proyecta y abre un registro de proposiciones de venta. Clasifica y selecciona las mejores tierras ofrecidas en base a la ubicación y precios, y solicita el concurso del Banco Hipotecario Nacional para la tasación de las que considera más convenientes.

Inicia las gestiones de compra y formaliza las siguientes: el terreno ubicado entre las calles Juan B Alberdi, Lacara, Directorio y Av. Olivera con una superficie de 182.132,19 mts² por la suma de \$ 734.400 m|n; el terreno Asamblea y José M. Moreno, con una superficie de 53.181,55 mts² comprado a razón de \$ 5.00 m|n el m², que forma un total de \$ 265.907,75 m|n, más \$ 5.704,86 m|n por dos cuotas de adoquinado de la que se hace cargo, y que hace un total de \$ 271.612 m|n; el terreno próximo a la Avenida San Martín, con una superficie de 46.488,75 mts.², a razón de \$ 5.20 el mt. cuadrado, sobre el Parque de la Facultad de Agronomía y Veterinaria; el terreno sobre la Avenida Caseros y 24 de Noviembre, con una extensión de 2.976 m² a \$ 35.— m|n. el m²); el terreno calle Balcarce y San Juan con una superficie de 2.610,45 mts² adquirido en remate público por la suma de \$ 186.254,61 m|n.; y el terreno calle Defensa N° 767, con una superficie de 1.304,31 mts² al precio de \$ 151.500 m|n.

Conforme al plan de trabajo trazado, proyecta como construcción inicial la del barrio "Diputado Marcelo T. de Alvear" con "casas individuales", para cuya edificación organiza un concurso en Abril de 1917 tendiente a obtener

la colaboración de personas entendidas en la materia, al que se presentaron 50 proyectos. El jurado que se formó para juzgar los trabajos fué constituido por los Miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, el Presidente del Centro Nacional de Ingenieros y el de la Sociedad Central de Arquitectos, un representante de la Municipalidad de la Capital y otro elegido por los concurrentes al concurso. Se otorgaron premios por la planimetría y por los tipos de "casas baratas". La Comisión se reservó en las bases del concurso adjudicar o no la dirección de las obras a los autores que resultasen premiados, y considerando que ninguno de los proyectos llenaba todas las condiciones exigibles para la eficacia de la obra, en razón de su complejidad técnica y financiera, resuelve no acordarla a ninguno, y que su propia Oficina técnica formule los planos definitivos. Inconvenientes surgidos en la escrituración de este terreno, hizo que la Comisión dispusiera proyectar primero las construcciones para el barrio "Diputado Juan F. Cafferata", con varios tipos de casas baratas de 3 y 4 habitaciones para la venta o alquiler, conviniendo ubicar su mayor número con orientaciones a "medio rumbo" para que todas las habitaciones estuviesen en las mejores condiciones de asoleamiento. Respecto de las viviendas a construirse, deja expresado la Comisión que podrá vender o alquilar las casas, según las circunstancias, pero que preferirá la venta porque con ella no sólo contribuirá al saneamiento de las condiciones de vida, sino que fomentará el arraigo familiar, alta finalidad de la Ley.

CONSTRUCCION DEL BARRIO "DIPUTADO JUAN F. CAFFERATA"

Para el trazado de los lotes toma como medidas de frente, un mínimo de 8 metros, y como máximo la de 10, y la de los fondos de 16.25 como mínimo y de 30 metros como máximo, predominando como término medio los lotes de 8 metros de frente por 19 de fondo, lo que hace un promedio de 152 metros por lote, y adopta para el trazado de calles anchura de 10 y 17,32 metros. El proyecto consta de 98 casas de dos dormitorios y 40 de tres.

Se da fin en el año 1918 al programa inicial de adquisición de terrenos. Este programa fué trazado en base a la naturaleza de la obra a iniciar y a la forma cómo debía llevarse a cabo. Respecto de lo primero se convino que debía ser, por el momento, de ejemplo y estímulo para empresas y particulares, factores esenciales a la solución del problema que la Ley de Casas Baratas contempla. Y deja sentado este principio importante: **Que el Estado no puede por sí solo proveer todos los medios necesarios para su solución; que el capital particular debe ser su factor preponderante, y que su acción debe tender a dar el ejemplo y estimular la actividad privada.**

Respecto de lo segundo, es decir, sobre la forma de llevar a la práctica su programa, determina que la Ley busca fortalecer el sentimiento del hogar y el arraigo de las familias, poniendo a su alcance la casa propia, como también la higienización y abaratamiento de la habitación modesta, medio de

eliminar los peligros del hacinamiento en la población. Que para lo primero se requiere casa individual destinada a ser adquirida por las familias, y que lo segundo se obtiene indistintamente con cualquiera de los dos tipos de vivienda. En base a ello dejó expresado que a ambos fines debe tender la obra de la Comisión Nacional de Casas Baratas; que deben construirse casas de los dos tipos; y que la "casa individual", que ocupa más terreno y debe ser vendida a plazo fijo con la amortización que fija la Ley, requiere un terreno muy barato para su construcción, porque en caso contrario acrecería su valor exigiendo amortizaciones no soportables por las familias modestas. Que en cambio las casas colectivas pueden ser construídas en terrenos de mayor valor, porque destinadas al alquiler y levantadas en varios pisos, el reembolso de los capitales no apremia y el precio del terreno que se distribuye en varios pisos permite fijar alquileres reducidos.

Estas razones primaron en la Comisión al adquirir para los barrios de casas individuales, terrenos situados en zonas más o menos suburbanas, y para las casas colectivas, terrenos situados en zonas de población densa y, por consiguiente, de mayor valor.

NUEVAS CONSTRUCCIONES PROYECTADAS EN EL AÑO 1918

Casa colectiva "Valentín Alsina", de 67 departamentos, compuestos de un pequeño vestíbulo, "sala de estancia familiar" y de 2 ó 3 dormitorios, con todos los servicios accesorios de la vivienda familiar; ubicación: calle Caseros y 24 de Noviembre, con frente al Parque de los Patricios. Cálculo de la obra, \$ 800.000 m/n., incluido el terreno.

Barrio "Diputado Juan F. Cafferata", con 181 casas individuales para vender y una colectiva semejante a la de "Valentín Alsina", ubicado en las calles Asamblea, José M. Moreno, Estrada y Riglos, próximo al Parque Chacabuco.

Barrio "Diputado Marcelo T. de Alvear", con 589 casas individuales para vender y dos colectivas semejantes a la ya citada, ubicado en las calles Juan B. Alberdi, Directorio, Lacarra y Av. Olivera, frente al Parque Avellaneda.

Barrio "Guillermo Rawson", con 140 casas individuales para vender y una casa colectiva semejante a las anteriores, con frente al Parque de la Facultad de Agronomía y Veterinaria y comprendido por las calles Tinogasta y Zamudio.

Las casas individuales proyectadas constan de planta baja y un piso alto, de 3 ó 4 habitaciones y dependencias, pequeño jardín y huerta al fondo. La Comisión solicitó de las Obras Sanitarias de la Nación la preparación de proyectos y presupuestos para las instalaciones sanitarias, los que fueron objeto de estudio para encontrar la forma de abaratarlos, porque las exigencias reglamentarias hacen que tales obras accesorias recarguen el costo de las casas; lo mismo ocurre con los adoquinados. — Ambos casos fueron objeto

de proposiciones hechas al P. E. en la solicitud de las reformas legales a la Ley de Casas Baratas y **que se explican en otro capítulo.**

CASAS DE ENSAYO

Teniendo en cuenta la utilidad práctica de las casas de ensayo y en el convencimiento de que estas servirían a fin de estar en mejores condiciones para juzgar las licitaciones a realizarse, y también para que las casas a construirse respondiesen a un plan que llenara todos los requisitos de higiene, seguridad y duración, empieza por construir directamente por administración dos casas individuales en el Barrio "Diputado Juan F. Cafferata", con arreglo a los tipos adoptados para la licitación que se convocó para todo el Barrio, fijando para este ensayo una partida de \$ 15.000. m|n.

La Comisión al adoptar este temperamento entendía que llenaba debidamente sus funciones, por cuanto no debían reducirse simplemente a la tar a mecánica de licitar construcciones sin tener un criterio formado, y que también le correspondía una acción dirigente, de resultados ilustrativos para los particulares, empresas y asociaciones a quienes debía servir de guía y ejemplo.

OTRAS TAREAS.

Estudia tipos de casas y caracteres de las viviendas a construirse. Colabora con la Municipalidad de la Capital en un esfuerzo tendiente a la higienización de la vivienda; inicia gestiones a tal fin, con ella, con el Consejo Deliberante y con el P. E. Nacional, y amplía su esfuerzo tendiente a que los "conventillos" sean objeto de una legislación concordante con las finalidades de la Ley de Casas Baratas, elevando a dicho cuerpo un informe co nsus puntos de vista sobre este particular. Estimula la acción privada, dirigiéndose a empresas particulares y propietarios, invitándoles a contribuir en favor de tales propósitos, mediante la dedicación de capitales destinados a la construcción de casas económicas de renta, ofreciéndoles los beneficios de la ley 9677, y también su colaboración. Lo mismo hace con las sociedades cooperativas que tuviesen tales propósitos.

Busca para la Ley 9677 una eficiencia mayor, y teniendo en cuenta que ella no tiene jurisdicción en las Provincias, se ocupa —cumplimentando lo dispuesto en el Art. 22, inciso h) del Decreto Reglamentario— de su acción de propaganda en el interior del país, invitando a los Intendentes Municipales de las Ciudades, Partidos, Departamentos más importantes de las Provincias y Gobernaciones Nacionales, a constituir juntas honorarias de vecinos, señalándoles funciones y finalidades. Como resultado de esta gestión se constituyeron las primeras Juntas Honorarias de Casas Baratas en Catamarca, Jujuy, Córdoba, Posadas, Formosa, Las Conchas, Pehuajó y Chivilcoy.

REFORMAS LEGALES.

1º. — El hecho de no estar autorizada la Comisión para enajenar los sobrantes de terrenos adquiridos, que no siempre es posible obtenerlos en exten-

siones estrictamente necesarias, determina la necesidad de propiciar la sanción de la ley que creara esta facultad, y se obtiene la que lleva el número 10.479 que la autoriza a "vender en remate público, a un precio no menor que el de su adquisición y previo acuerdo en cada caso del P. E., los sobrantes de los terrenos que ella haya adquirido o adquiriera para la construcción de casas baratas; para permutar, también con autorización del P. E., los mismos sobrantes, por terrenos de propiedad municipal, y para ceder para calles públicas lo que corresponda".

2º. — La imposibilidad de aplicar el Artº. 24º de la Ley 9677, que dispone la imputación de los gastos generales de la administración al precio de costo de las casas a construirse, la obvia con la redacción del Artº. 8º del Decreto Reglamentario de la Ley, que la autoriza a costear esos gastos con los intereses del 3% al capital invertido en construcciones.

3º. — Observa la imposibilidad de aplicar el artículo 21 de la Ley 9677, por cuanto establece en su 2º parte que la Caja Nacional de Ahorro Postal, podrá prestar fondos a la Comisión Nacional de Casas Baratas al 5 % de interés, y la Ley 9677 en su Art. 5º determina que el interés a devengar por el capital que se invierta en construcciones será del 3%, de lo que resultaría un quebranto del 2 % a cargo de la Comisión. Por ello aconseja la eliminación de la supuesta fuente de recursos del Artº. 21 (2º. Parte), o en su defecto proveer los fondos necesarios para cubrir ese quebranto, y señala que podrían constituirse con los recursos especiales que el P. E. fijara con arreglo a la primera parte del Artº. 21 de la Ley

4º. — Sugiere la conveniencia de poder fijar un tipo de amortización dentro del máximo que la Ley determina, para acomodar las mensualidades de pago a la economía soportable por cada adquirente.

5. — Observa el Art. 6º de la Ley 9677 que establece para el caso de rescisión de contrato la devolución al adquirente del importe de las cuotas pagadas, con deducción del importe de las reparaciones necesarias a efectuar. Llama la atención respecto a que la Ley nada dice sobre el valor de locación de la casa cuando el adquirente cesara en su carácter de tal por rescisión de contrato; por ello aconseja reformar la Ley en esa parte, estableciendo para los casos de rescisión, por cualquier causa, la devolución del importe amortizado, previo descuento de una suma que represente un recargo razonable sobre el interés de 3 %, a fin de que, convertido el adquirente por la rescisión, en locatario pague lo que le hubiera correspondido como tal, entendiéndose que con ello estimulaba la adquisición.

6º — Solicita también reformas aclaratorias de los arts. 10, 11, 12 y 13 de la Ley, que acuerdan franquicias para las construcciones de casas baratas. Llama la atención de que la Ley no es clara respecto de dichas franquicias para los terrenos y construcciones, mientras pertenezcan a la Comisión. Y aconseja establecer con claridad, que los bienes de la Comisión sean cuales

fueren, estarán exentos de todo gravámen fiscal o municipal, en las mismas condiciones que los demás bienes del Estado.

7°. — Observa el Art. 18° de la Ley 9677, que hace imposible la aplicación del Art. 16° por cuanto dentro de las normas que rigen las operaciones de seguro, no se conoce sistema que permita devolver al asegurado totalmente las cuotas abonadas como primas; y aconseja la supresión del Art. 18°, por ser facultativa la disposición del Art. 16°, como también el Art. 17°, para que la Comisión busque una forma eficaz de seguro practicada directamente por ella o mediante contrato con empresas particulares, con aprobación del P. E., a establecerse en el Art. 16°.

8°. — Recaba la autorización legal para construir casas baratas en terrenos particulares que lo soliciten para vivienda propia, por no estar previsto el caso en la Ley 9677, entendiendo que este procedimiento está dentro del espíritu general de la Ley y extendería el radio de acción, de estímulo y ejemplo.

9°. — Aconseja introducir en la Ley 9677 una disposición que autorice a las Obras Sanitarias de la Nación, a la Municipalidad de la Capital y de las Gobernaciones Nacionales, a admitir en las casas baratas de la Ley 9677, sistemas de instalaciones sanitarias y de afirmados menos costosos que los establecidos en los Reglamentos respectivos, acondicionándolos siempre a reglas de higiene, seguridad y estética, con el fin de reducir el costo de las construcciones, que en algunos casos llega a un 30 %.

10°. — Solicita reforma de la legislación existente, relacinándola con la Ley 9677, y mientras no se obtenga — en forma que pueda expropiarse la vivienda insalubre, cuando sus dueños no quieran o puedan mejorarlas — imponer un sistema combinado de estímulos y penalidades.

En el período de los años 1919-20, ratifica su primitivo criterio de que el Estado no puede por sí solo dotar al pueblo de nuevas viviendas higiénicas y baratas en la escala requerida; que el capital particular debe ser el factor predominante, y que la acción privada debe imponerse por leyes obligatorias, cuando las de estímulo, como la Ley 9677, son insuficientes. Hace referencia a las grandes industrias y al comercio que utilizan los servicios de millares de obreros y empleados, y al rentista que ha colocado su fortuna en propiedades de alquilar.

En el mismo período la Comisión activa los trabajos para la terminación de la Casa Colectiva "Valentín Alsina" y las casas individuales del Barrio "Diputado Juan F. Cafferata". Las interrupciones o atrasos se deben: 1°, a la guerra europea que impedía construir hasta 1918, por falta de materiales de procedencia exclusivamente extranjera, insustituibles, que en esos momentos no se importaban, y por la carestía de otros; 2°, las excesivas lluvias del 1919 y las repetidas huelgas obreras en 1919 y 1920.

MATERIALES DE CONSTRUCCION Y PRECIOS

En la Memoria del período 1919-20, la Comisión deja sentado que no se puede volver a los precios por materiales y mano de obra, anteriores a la gran guerra, y que es equivocado pensar que el precio de una casa, es o puede ser el que se presupuestara en 1916. Los documentos y planillas insertos en la referida Memoria demuestran el progresivo aumento a que se alude.

ADQUISICIONES DE NUEVOS TERRENOS

Adquiere un terreno con edificación vetusta en la calle Balcarce y San Juan, destinado para la construcción de una casa colectiva y proyecta levantar en él un edificio con frente a dos calles, con gran patio y de 60 a 70 departamentos.

Adquiere también en la calle Defensa N° 767 otro terreno con edificación vieja, y licita su construcción para una casa colectiva, con 55 departamentos. Cabe señalar que próximo a este terreno está el barrio de los peores conventillos por su número e insalubridad, y los alquileres más elevados por su proximidad a la Plaa de Mayo.

LOS ALQUILERES

En el período 1919-20 hace notar el aumento de los alquileres desde un año atrás, remarcándolo en su Memoria. El alquiler por pieza chica, es de \$ 30; la pieza grande, de \$ 50 a 100, en los lugares de población más densa, y en el suburbio de \$ 20 la pieza chica, mal ventilada y sin comodidad. Los departamentos de 2 y 3 piezas de la Comisión son de un precio inferior. A este respecto expresa la Comisión: "Que la vivienda no se abaratará por la simple supresión de impuestos, por cuanto contra lo que se cree comúnmente, las tasas fiscales y municipales que gravitan más fuertemente sobre las casas, se cobran como retribución de servicios y no como impuestos. Por otra parte el sacrificio que haga el Estado al privarse de la contribución directa o entradas de aduanas por ciertos materiales que se importan, o aforados ya, muy bajos, no impediría que la oferta y la demanda rijan el precio del contrato de locación o que los intermediarios aprovechen de la supresión de los impuestos. Cita un ejemplo, que es de conveniencia conocer y que lo constató al adquirir el conventillo de la calle Balcarce y San Juan; dicho inmueble presenta un ejemplo típico: un intermediario lo alquilaba a su dueño, un millonario; éste intermediario, sin profesión ni ocupación conocida, obtenía con los subarriendos más de \$ 700 mensuales de utilidad. De estos parásitos hay miles en la ciudad; la locación no se hace por pieza y sin

embargo, medio Buenos Aires está alquilado por habitaciones. El intermediario vive así, holgadamente, fuera o dentro, obteniendo gratis sus piezas. Encarece también la vivienda, la falta de ella, por no haberse podido edificar, por fuerza mayor, en los últimos 7 años que comprende el período indicado. La guerra europea no permitió traer los materiales que el país no produce, que son la mitad de los necesarios en una vivienda; y también porque antes de la guerra, la gran crisis nacional de 1913 a 1915, paralizó la edificación. Para esa fecha no era posible edificar en gran escala y barato, porque esos materiales, si venían, lo eran en escasa cantidad, a intervalos largos y a mayor precio. La vivienda es cara también porque el dinero nacional no encuentra otra aplicación más segura que la propiedad urbana y porque el que coloca sus ahorros o sus utilidades, o su capital, en edificios de renta, grandes o pequeños, busca un buen rendimiento y una percepción sin riesgos ni "quebradero de cabeza", lo que no sucede aquí, poniéndolo en la industria o en el comercio; o se dan en hipotecas sobre propiedades o se compran éstas. Para cualquier otra inversión es difícil encontrar interesados. Los alquileres son altos porque la capacidad de lo edificado o que se edifica, no responde al crecimiento vegetativo de la población; y, lo que es peor, no se puede atender la demanda de la inmigración, que en vez de dirigirse a la campaña, a las ciudades del interior, se radica en Buenos Aires. Aconseja la sanción de una ley que impida esta anomalía, por entender que la inmigración que llama la Constitución, es para poblar el país y no para hacer de Buenos Aires una ciudad colosal, de un golpe. Los alquileres son altos en los centros de la gran Capital, porque no se quiere vivir lejos de las grandes tiendas, del café, del cinematógrafo, etc. Pero en el suburbio, o en los pueblos limítrofes, el alquiler es menor, casi la mitad por pieza; y por último, el alquiler es alto para la vivienda popular, porque la escasez de la habitación se ha producido de improviso, con la aparición y crecimiento, a saltos, de la grande y pequeña industria y el comercio mayorista y al detalle, para proveer desde aquí a todo el país y aún al extranjero".

Edificar mucho, bien y barato, por el Estado y por la acción privada, y regular la elección del domicilio, directa o indirectamente, son dos factores concurrentes a la solución perseguida.

CONFERENCIA DE PROFILAXIS ANTITUBERCULOSA

Tiene lugar en Rosario la Conferencia de Profilaxis Antituberculosa en Septiembre de 1919, y la Comisión designa a su Presidente el Dr. Carlos M. Coll como delegado de ella y como relator oficial designado por la Conferencia en el tema: "La vivienda higiénica y barata; antecedentes, legislación, trabajos practicados en el país; reformas a implantar, etc." Conclusiones presentadas y aprobadas:

1° — “La vivienda higiénica y barata” para el pueblo debe ser exigida en la proporción que se necesite para sustituir a la insalubre, para alojar a los que carecen de ella y viven hacinados, como para atender el crecimiento desproporcionado de las grandes urbes con las campañas del país.

2° — Se deberá clausurar el conventillo que no se amolde a las exigencias de la habitación higiénica. La habitación rural debe ser igualmente higiénica y barata, prohibiéndose la construcción del rancho y demoliendo los existentes.

3° — La Ley nacional 9677 y el Decreto Reglamentario de 21 de Abril de 1917, que la complementa, deben ser reproducidos en lo posible por las leyes provinciales y ordenanzas municipales, de modo que en toda la República exista una legislación sobre la vivienda higiénica y barata, y ella sea uniforme, moderna y eficaz, para desarrollar la acción pública y privada, simultánea e inmediata.

4° — Debe, exigirse el saneamiento de la vivienda insalubre en las barriadas por medios rápidos y eficaces, como la expropiación.

5° — Deben ampliarse los reglamentos sanitarios de los municipios, incluyendo todo aquello que la Comisión Nacional de Casas Baratas aconseje y acepte la Asistencia Pública y el Departamento Nacional de Higiene y que constituyan medidas sencillas y prácticas para vigilar y asegurar el saneamiento de las viviendas y la higiene de los moradores.

6° — El Estado y los municipios, las grandes empresas de servicios públicos y las grandes industrias y comercios, deben proveer en primer término de dotar de viviendas a sus obreros y empleados, por casas colectivas ahora y por barrios y jardines en el futuro.

7° — La iniciativa privada debe fomentar las cooperativas de construcción y el préstamo individual a los poseedores de lotes sin recursos para edificar.

8° — Cualquiera sea el monto de los recursos, para evitar el hacinamiento actual en casas y piezas de alquiler, y para evitarlo en el futuro, deben procurarse por la acción pública o la privada o por ambas coordinadas, en beneficio del proletario y de la pequeña burguesía.

9° — Debe propender el Estado a abaratar los materiales indispensables para la construcción higiénica y barata para el pueblo, impidiendo los trusts y los intermediarios.

10° — Debe evitarse la inmigración excesiva o en masas, si se carece de alojamiento higiénico, o debe procurárselo de inmediato, dada, sobre todo, la situación actual de la vivienda popular del país.

11° — Debe dotarse en forma obligatoria e inmediata a todo conventillo e inquilinato de los baños y retretes indispensables, a razón de uno por cada 10 personas adultas.

12° — Debe procurarse en la escuela de enseñanza práctica y sencilla del uso de una vivienda higiénica y barata, de un rol en la salud y felicidad del pueblo, como medio de inculcarse su buen uso y el derecho a ella.

PRIMER CONGRESO NACIONAL DE LA HABITACION

A iniciativa del Museo Social Argentino, tuvo lugar en la Capital Federal el 5 de Septiembre de 1920, el Primer Congreso Nacional de la Habitación. En sesiones laboriosas se concretaron conclusiones que en gran parte sostuvo la Comisión Nacional de Casas Baratas en el Congreso de Profilaxis Antituberculosis de Rosario en el año 1919, representada con todo acierto e inteligencia por su ex Presidente el Dr. Carlos M. Coll, y en las reglamentaciones y ordenanzas que se proyectó.

EJEMPLO DADO POR LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS

El Gobierno de esta Provincia proyectó y remitió el 13 de Agosto de 1920 a su Legislatura una Ley de casas baratas, basada en la Ley 9677 y su mecanismo y ampliada con algunas conclusiones del Congreso Nacional de la Habitación.

La Comisión señala este ejemplo, que deben seguir todas las Provincias Argentinas, si no quieren encontrarse con el tiempo, frente al problema angustioso, para sus ciudades, que presenta la Capital Federal.

Otro buen ejemplo lo ha dado el Gobierno de la Provincia de Córdoba, prohibiendo, por decreto, la construcción de "ranchos".

CONGRESO DE LA HABITACION, REALIZADO EN LONDRES EL 3 DE JUNIO DE 1920

Conclusiones sancionadas

"El Congreso opina que el Gobierno de cada país debe actuar legislativamente, preparando una política nacional, sobre construcción de casas baratas, sanas y confortables, facilitando los medios financieros necesarios a ese efecto y llevando a la realidad ese programa, mediante la colaboración del Estado, por una parte, y de la autoridades, de los Municipios y de las empresas privadas de construcción, por otra parte.

El Congreso unánimemente reconoce que los tipos y proyectos de casas, han de ser determinados según las condiciones del clima, de las costumbres y del genio de cada país, afirmando la convicción de que cada familia de una comunidad civilizada, tiene el derecho de ser alojada con las condiciones de confort —sanidad, luz, aire, gusto artístico,— que se consideren indispensables.

Dejando a la determinación de cada país el detalle de los tipos de casas, el Congreso declara, como un principio absoluto y general, que la habitación de una familia civilizada debe contener, para satisfacer sus indispensables necesidades, lo siguiente:

A. — Un dormitorio para los padres y los dormitorios indispensables para separar por sexos los hijos y las hijas, desde su adolescencia.

B. — Baños de bañadera o de duchas en cada casa, según las condiciones de cada país.

El Congreso entiende que es conveniente que el Estado ejerza el control o fiscalización sobre la urbanización regional y local, en el sentido siguiente:

- a) Que para proveer a cada casa, del sol y el aire necesario, debe limitarse el número de casas por hectárea de terreno, así como reglamentar el espacio libre entre una casa y otra, según la determinación de la autoridad respectiva en cada país.
- b) Que la tendencia de la descentralización de los establecimientos industriales hacia las afueras, y de la construcción de ciudades-jardines, debe ser alentada por medio de leyes, por todos los procedimientos posibles, públicos y privados.
- c) Que cada Estado, en colaboración con los Municipios, debe estudiar, en primer término, y llevar después a ejecución los planos de urbanización susceptibles de ponerle fin al desarrollo inorgánico y caótico de las ciudades, para asegurar que toda extensión de ellas será ordenada y científica.
- d) Que en vista de la importancia nacional del asunto, el Estado actúe en colaboración con los Municipios, para establecer la mejor posible red de carreteras y de vías de circulación”.

Cabe señalar que las conclusiones a que arribó este Congreso son similares a las preconizadas por la Comisión Nacional de Casas Baratas y realizadas en sus propias construcciones.

LOS GRANDES RECURSOS QUE LA COMISION PROYECTO PARA SU OBRA

La fijación de recursos de importancia y permanentes, como permanente es la obra de edificación de la Comisión, la decide a recomendar a la consideración de los poderes públicos, la creación de una nueva contribución, que concreta así:

Todo industrial o comerciante en la Capital Federal pagará por cada vidriera a la calle de exhibición o exposición, de que disponga para su negocio, la contribución de \$ 5 mensuales.

Se computarán como distintas las vidrieras según sea el número de divisiones que tenga cada una.

Queda exonerado del pago el industrial o comerciante con un capital inferior a \$ 15.000.

Todo propietario de una casa habitación pagará mensualmente un peso por cada pieza del edificio que no esté destinado a dormitorio o comedor y dependencias de servicios.

Quedan exceptuados del impuesto las casas cuyo valor sea inferior a \$ 15.000.

Todo propietario de una casa habitación para su propio alojamiento o para renta de un valor superior a \$ 150.000, pagará por una vez, al construirse, el 5 % de ese valor; pudiendo hacerlo en cuotas iguales anuales.

El producto mensual de los dos primeros recursos y el ocasional último, será recolectado por la Comisión Nacional de Casas Baratas, que rendirá semestralmente cuenta de la recaudación a la Contaduría General de la Nación.

El importe que percibirá se destinará:

30 % para costear los servicios de policía de barrio y de incendios y se entregará al Ministerio del Interior.

70 % se destinará a la edificación de casas baratas para obreros y empleados cuyo valor, incluyendo terreno, no exceda de \$ 15.000 por vivienda de cada familia.

OBRA REALIZADA

BARRIO "DIPUTADO JUAN F. CAFFERATA"

Se encuentra ubicado en la Circunscripción 6ª de la Capital y comprendido entre las calles José M. Moreno, Asamblea, Estrada y Riglos. Lo componen 160 casas individuales de las características siguientes: 97 casas de 3 habitaciones, sala común, cocina, baño, lavadero y despensa, y 63 de 4 habitaciones con las mismas dependencias y con un total de 543 habitaciones.

Los 160 lotes están distribuidos en 10 manzanas y la superficie que ocupan es de 27.608,61 mts.². La superficie total del barrio es de 53.181,55 mts.². A la Municipalidad de la Capital se le ha cedido para la apertura de calles y formación de ochavas 19.993,72 mts.², que equivale al 7,71 % de la superficie total. El valor de cada metro cuadrado del terreno adjudicado a cada casa, incluida la pérdida por calles, es de \$ 8.74.

La superficie edificada es de 17.021,28 mts.² y el costo total de la edificación de \$ 1.838.167,40 m/n.; resulta así como promedio de costo de cada metro cuadrado de edificación el de \$ 107,99 y de \$ 14.747,01 por casa. La pavimentación de este barrio es completa. En el centro del mismo, ha levantado el Consejo Nacional de Educación una escuela, para lo cual la Comisión cedió una superficie de 4.263,68 mts.².

En la intersección de las calles José M. Moreno y Estrada quedó un sobrante de terreno de 964,50 mts.², que recientemente ha sido vendido en remate público, con las formalidades que establece la Ley 10.479.

El barrio fué habilitado en 1921.

BARRIO "DIPUTADO MARCELO T. DE ALVEAR"

Ubicado en la Circunscripción 1° de la Capital y limitado por las calles Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Av. Olivera, con frente al Parque Avellaneda. Se construyó en dos series. La primera comprendió la construcción de 50 casas individuales, que se habilitaron en Diciembre de 1923; y la segunda, 77 casas individuales, ocupadas en Febrero de 1926.

El número total de casas construídas es de 127, con las características siguientes: 20 de 3 habitaciones, 26 de 4, y 81 de 5, todas ellas con una sala común, cocina, baño, lavadero y despensa. Total de habitaciones 569. Los 127 lotes están distribuídos en 4 manzanas cuya superficie es de 27.476,97 mts.², quedando un área de terreno libre de 106.859,47 mts.², donde se proyecta construir 559 casas individuales más. La superficie total es de 182.132,19 mts.², de lo que se ha cedido a la Municipalidad de la Capital para apertura de calles, formación de ochavas y rectificación de calles, 45.241,48 mts.², lo que equivale a un 40,25 % de la superficie total. El costo unitario de aplicación por metro cuadrado de terreno es de \$ 4,68. La superficie edificada de las 127 casas es de 12.342,44 mts.² y el costo total de pesos 1.498.436,63 moneda nacional con un promedio de \$ 117,66 por metro cuadrado, sin incluir el valor del terreno. La pavimentación de este barrio es incompleta. Ha sido deslindada del barrio la fracción de terreno donde se encuentra el chalet conocido con el nombre de "Villa Omtato", y arrendado a la "Escuela Profesional de Mujeres N° 7", dependiente del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

BARRIO PARQUE "GUILLERMO RAWSON"

Ubicado en la zona Nord Oeste de la Capital, en la Circunscripción 15° y limitado por las calles Tinogasta, Espinosa y Zamudio, con frente al gran Parque del Oeste. Se construyó en dos series. La primera comprendió la construcción de 30 casas individuales que se habilitaron en Agosto de 1928; y la segunda, la construcción de 9 pabellones de casas colectivas y 74 casas individuales, que se dieron al servicio a fines del año 1933 y principios de 1934.

La distribución de las casas individuales es la siguiente: Vestíbulo, sala común, 4 dormitorios, cocina, baño, despensa y lavadero; en total representa 416 habitaciones. Los 9 pabellones representan 72 departamentos, con esta distribución interior: Hall, comedor, 4 dormitorios, baño, cocina y un patio cubierto, con un total de 288 habitaciones. Entre casas colectivas e individuales, el Barrio "Rawson" tiene 704 habitaciones. La superficie de terreno edificado para las casas individuales es de 16.315,01,63 mts.²; y la de las casas colectivas 13.258,33,82 mts.². La superficie total del terreno adquirido

es de 46.488,75 mts², Se le ha cedido a la Municipalidad de la Capital para la apertura de calles y formación de ochavas y plazoletas, 16.965,39,55mts², que representan el 28,42 % de la superficie total.

El costo por metro cuadrado es de 8.25. La superficie edificada de las 104 casas individuales es de 11.610,68 mts²; y el costo total de 1.485.693,20 m|n.; con un promedio de \$ 127,95 por metro cuadrado y \$ 14.285,50 m|n por casa, sin incluir el valor del terreno. La superficie edificada de los 72 departamentos (9 grupos de casas colectivas) es de 10.915,83 mts.², y el costo total, \$ 1.144.711,08 con un promedio de \$ 104.86 por metro cuadrado y \$ 15.898.76 por departamento, sin incluir el valor del terreno. La pavimentación de este barrio es incompleta.

CASA COLECTIVA "VALENTIN ALSINA"

Ubicada en la Circunscripción 2ª de esta Capital, en la intersección de las calles Caseros y 24 de Noviembre, con frente al Parque de los Patricios. Fué habilitada en Noviembre de 1920. Se compone de 67 departamentos de 2 y 3 habitaciones, vestíbulo, cocina y baño, con un total de 166 habitaciones; y además 3 locales para negocios. La superficie edificada es de 8.262,80 mts²; la superficie de terreno, 2.976 mts²; y el costo total de \$ 711.064,86, lo que representa \$ 86 por metro cuadrado, sin incluir el valor del terreno. Contigua a esta casa colectiva hay una superficie disponible de 1.660.38.50 mts², destinada a la construcción de una casa colectiva con 56 departamentos, más o menos.

CASA COLECTIVA "BERNARDINO RIVADAVIA"

Ubicada en la Circunscripción 13 de esta Capital, en la calle Defensa entre Independencia y Chile. Se habilitó en Marzo de 1922. Está compuesta de 41 departamentos de 2 y 3 habitaciones, vestíbulo, cocina y baño, con un total de 99 habitaciones y además, dos locales para negocios. La superficie edificada es de 4.146.75 mts² y la del terreno 1.304.31 mts²; su costo total es de \$ 496.961.33 m|n, lo que representa \$ 119.94 por metro cuadrado, sin incluir el valor del terreno.

EL SORTEO

La Ley 9677 determina en su artículo 4º que la adjudicación en propiedad de casas, se haga por sorteo; y la Reglamentación en su artículo 37 establece igual cosa para la locación. La experiencia enseña que el sorteo es el procedimiento que mejor evita los favoritismos y las excepciones, y hace

que la Ley se aplique más rigurosa y pareja. Cabe destacar si nembargo, que no siempre es lo más justo como sistema, ni es el que aquilata mejor las necesidades de los solicitantes, ya que el azar interviene en buena parte en la distribución de los beneficios de la Ley, pero no obstante esta consideración, en el estado actual de cosas la Comisión preconiza el mantenimiento de este sistema de adjudicación, con una excepción, y esta es: que no se incluyan en el sorteo y obtengan viviendas por adjudicación directa, los matrimonios con 9 y 10 hijos menores que no aporten recursos a los padres.

Previo al sorteo se efectúa la clasificación de las solicitudes de los inscritos, con lo que se elimina a aquellos que por causas visibles no son los más necesitados, matrimonios sin hijos; familias de 2 o 3 personas mayores con recursos; las personas radicadas fuera de la Capital Federal, en villas o suburbios donde hay un máximum de aire y sol y el alquiler se mantiene barato sin que las viviendas sean antihigiénicas ni exista congestión de inquilinos); los que tienen departamentos en alquiler de 2 o 3 habitaciones a precio equitativo; los que tienen entradas mensuales suficientes y pueden ocupar u ocupan ya una buena vivienda. Estas dos últimas clases han sido numerosas y su inscripción se debe a que aspiran hacerse de la casa propia a largos plazos, sin desembolso inicial y por el precio real de costo. Son incluidos en la lista de sorteo los más necesitados: empleados y obreros con hijos menores, y muy especialmente, con muchos hijos, 6, 8 y 10; los hijos que sostienen a padres ancianos y hermanos enfermos; los que viven en una pieza, y de 4, 5 y 6 personas en ella; los que pagan alquileres elevados en viviendas antihigiénicas, sin tener donde mudarse.

El sorteo es en acto público y a cargo invariablemente del Escribano General del Gobierno de la Nación.

LA LEY 9677

Sobre las bondades de esta Ley la Comisión ha dado ya su juicio definitivo.

“Cambiar la Ley 9677 por otra parecida alterando su estructura, quitando la autonomía que ella busca para esta obra, y no manteniéndola con las pocas reformas que la Comisión Nacional ha pedido, sería un error, puesto que es esta legislación nuestra actual, lo mejor concebido a semejanza de las más perfectas leyes europeas, que han dado resultado en la práctica. Dotar sí de amplios recursos a la Comisión para hacer obra eficaz es lo que se necesita, y para lo cual los proyectos presentados auscultan todos los medios de conseguirlo.

Nada queda ya por averiguar sobre las características técnicas, su tipo y sus condiciones económicas e higiénicas, al planearlas, de la vivienda popular. La Arquitectura y la Ingeniería, como los higienistas, han dado su última palabra; fácil es a cualquiera hoy, recurriendo a las fuentes compe-

tentes y bajo el cõntralor de la Comisión y sus oficinas técnicas, tener y ejecutar el plan adecuado desde una vivienda hasta el barrio parque; lo que resta pör saber y sobre lo cual insistimos tanto, es cómo se hacen económicas al construirse de modo que resulten baratas y cómo se obtiene dinero a bajo interés, y en cantidad, para llevar a todas partes este gran bienestar colectivo e individual”.

CONFERENCIA NACIONAL DE ASISTENCIA SOCIAL

La Cuarta Sección, “Urbanismo Social”, de esta Conferencia, que fué integrada por la totalidad de los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, entre los varios e importantes temas afines tratados, consideró y concretó en sus conclusiones la reforma de nuestra Ley. Reputamos este pedido de reformas, urgente e indispensable porque amplía su radio de acción y llena claros requeridos por su crecimiento. Y lo que es muy importante, provee de una fuente estable de ingresos y en cantidad que ha de permitir una mayor labor constructiva.

TEXTO DE LA CONCLUSION APROBADA

PROYECTO DE LEY

Art. 1º — Modificase y ampliase la Ley N° 9677, incorporándole los artículos siguientes:

a) **Como agregado al Art. 3º.** — La Comisión ejercitará también estas atribuciones, llevando sus beneficios al territorio de las provincias que los reclaman;

b) **Como artículo nuevo.** — La Comisión dará preferencia en la inversión de sus recursos, a la construcción de “casas individuales” para entregarlas en venta en las condiciones de la Ley y queda facultada para construir “casas individuales” en terrenos que sean propiedad de los solicitantes;

c) **Como ampliación del Art. 4º.** — Cuando el número de personas que compongan la familia exceda de cuatro personas ampliase el límite de tres mil pesos (\$ 3.000) a razón de seiscientos pesos (\$ 600) por año y por persona, pero en ningún caso la renta máxima anual podrá exceder de cinco mil pesos (\$ 5.000).

Cuando la edificación y venta de las casas se efectúe después de haber transcurrido cinco años de la adquisición de los terrenos la Comisión aforará el valor de éstos en proporción a la valorización de los inmediatos vecinos;

d) **En sustitución del Art. 5º.** — El valor del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas calculadas, aparte de los impuestos que deban abonarse, en base a un interés del 3 % y de una amortización acumulativa del 5 % anual sobre el importe de la venta; pero a los fines de reducir el

monto de la mensualidad y a solicitud del adquirente podrá rebajar el porcentaje de amortización extendiendo en cambio el plazo en que ella se efectúe.

e) **Como ampliación del Art. 22º.** — La Comisión podrá reservar de los terrenos que adquiera para la formación de sus barrios una parte de ellos, ya sea para ampliaciones ulteriores, ya sea para vender y acrecentar sus propios recursos en razón de su valorización.

Igualmente en las barriadas que forme podrá ceder, a precio de costo, para escuela u otro edificio público un total de tierra para cada uno no mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 mts.²).

f) **Como artículo nuevo.** — Autorízase a la Comisión Nacional de Casas Baratas para levantar censos ilustrativos sobre el estado de la “vivienda popular” —individual y colectiva— en estado de insalubridad y promiscuidad en las ciudades y pueblos importantes del país; igualmente reunirá todos los antecedentes necesarios — leyes nacionales y provinciales, ordenanzas municipales, estadísticas, iniciativas particulares, etc. —, tendientes a determinar el estado real del problema de la “vivienda popular” en la República. Todo en la forma que crea más conveniente, pudiendo solicitar la cooperación de los gobiernos de provincia y de los municipios;

g) **Como ampliación del Art. 2º.** — Además de los fondos a que se hace referencia en el párrafo anterior destínase a los fines de esta Ley el 10 % del producido por el “impuesto a los réditos”.

Art. 2º — Facúltase al P. E. para coordinar estos nuevos artículos con los vigentes de la Ley N° 9677 y para ampliar la reglamentación de esta Ley.

Art. 3º — Comuníquese, etc.

PROYECTO DE LEY DEL Dr. CAFFERATA

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Art. 1º — Autorízase a la Comisión Nacional de Casas Baratas para vender en remate público, en block o fracciones, al contado o a plazos, con garantía hipotecaria y con base que fijará el Banco Hipotecario Nacional, los terrenos de su propiedad o los que adquiera en adelante y que considere beneficioso enajenar, a los fines de su creación.

Art. 2º — Autorízase igualmente a la Comisión Nacional de Casas Baratas para adquirir terrenos fuera de la zona de la Capital Federal destinados a la construcción de casas individuales para ser vendidas por sorteo, a precio de costo y demás condiciones establecidas en la Ley 9677.

Art. 3º — La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá construir viviendas individuales en terrenos particulares, pertenecientes a obreros o empleados que así lo soliciten, siempre que dichos terrenos estén íntegramente pagados, libres de todo gravamen y que los solicitantes convengan con la Comisión Nacional de Casas Baratas los planos de la obra, el término de la amortización, la tasa de intereses, que no deberá exceder del 5 % anual, que

garanticen el precio de la construcción con derecho real de hipoteca y acepten las condiciones de la Ley N° 9677, aplicables a esta nueva forma contractual de edificación.

Art. 4° — Comuníquese, etc.

CRECIMIENTO DEL CAPITAL DE LA LEY 9677

Capital líquido inicial al 1° de Junio de 1916	\$ 3.267.393.19
Capital de la Ley 9677 al 31 de Diciembre de 1933	„ 8.578.492.53
	<hr/>
AUMENTO	\$ 5.311.099.34
	<hr/>

Este aumento de \$ 5.311.099.34 m|n. proviene de la locación y venta de los departamentos y casas, y del impuesto a las entradas al Hipódromo Argentino que establece la Ley N° 11242, deducidos \$ 1.947.742.89 por gastos de administración, conversación y reparación de propiedades e impuestos municipales y sanitarios; lo que da un promedio anual de gastos de \$ 108.207.93 por año, en 18 años, y deducidos también \$ 1.052.434.62 restados al capital de la Ley por aplicación de la Ley N° 11393.

Cabe anotar que el capital de la Ley 9677 de \$ 8.578.492.53 antes expresado, es en verdad inferior al real, pues según tasación de bienes que en una oportunidad hiciera el Banco Hipotecario Nacional, a requerimiento de la Comisión, puede considerarse acrecido en un 33 %.

SECRETARIA — Julio de 1934.

SECCION TECNICA

TRES TIPOS DE CASAS INDEPENDIENTES

DISPOSICIONES DE AMBIENTES Y FUTURAS AMPLIACIONES

La disposición de los ambientes que hemos adoptado —en los tipos de casas que se reproducen— responde, aparte del destino inmediato de ellas, al propósito de prever futuras ampliaciones, sin afectación fundamental de lo existente en cuanto al aspecto económico se refiere, teniendo en cuenta que esas ampliaciones —dados terrenos de pequeños frente y fondo y la conveniencia de dejar espacios libres comunes en el interior de las manzanas— deben efectuarse por superposición de plantas, lo que permite obtener franca iluminación y aireación.

Un somero examen de los proyectos que se reproducen ratifica lo que decimos, pues se deduce, fácilmente, cómo pueden obtenerse tres habitaciones más en planta alta.

TERRENO

El terreno para el que estas construcciones han sido proyectadas emerge de un loteo en que los lotes tengan un frente no mayor de 7 metros, vale decir, para edificar entre muros medianeros y fondo que no exceda de 25 metros; pero en caso de contar mayor frente podrá mantenerse la misma disposición y dimensiones, dejando al costado espacios libres que permitirán una mayor independencia de los ambientes interiores y, si se desea, mayor iluminación.

TIPO DE CONSTRUCCION

Partiendo del postulado esencial de que las casas que se construyan lo sean como propiedad del ocupante y que, por lo tanto, deben responder a una larga duración o utilización se han adoptado y presupuestado materiales y ejecución de primera calidad y de durabilidad cierta, no previéndose otra economía que la resultante del tipo de construcción aconsejada por la técnica contemporánea, que permite la obtención de mayores espacios utilizables sin aumento de superficie cubierta.

Así hemos adoptado estructuras de cemento armado —columnas, vigas y losas— con envolturas de mampostería de ladrillo en los frentes al exterior y tabiques de hormigón u otro material aún más económico para las divisorias interiores; lo que permite, como antes dijimos, mayores espacios utilizables y

la reducción de gastos de cimentación, espesor de muros, revoques, cielos rasos, etc.

TECHADO

Para el techado recomendamos aplicar sobre la losa de hormigón armado, una capa de barro y sobre ésta un techado de zinc canaleta, armado sobre tirantería de pino de tea, con una pendiente, lo suficiente como para permitir un desagüe rápido a las aguas pluviales y una perfecta circulación del aire entre el techado y la capa de barro.

Este sistema es aconsejable cuando se proyecta con miras a una futura ampliación, pues permitirá aprovechar la mayor parte del material que se extraiga, en razón de la obra a realizar, reportando una apreciable economía.

CARPINTERIA

El empleo de carpintería metálica para aberturas exteriores, con perfiles a doble contacto y de 0,033 m. de sección, es lo más apropiado para casas de este tipo; pues, al par que presenta la ventaja de obtener dentro de medidas determinadas el mayor porcentaje de superficie de iluminación, son de costo económicas y más resistentes al uso diario.

PISOS

Los pisos de los dormitorios conviene se construyan en madera y aconsejamos el pino de tea machihembrado, en listones de 0,025 m. de espesor por 0,075 de ancho, lo más resinoso dentro de lo posible. Estos pisos, en la planta baja, deberán aislarse 0,30 m. de la superficie del suelo, previa construcción de un contrapiso de hormigón que reuna las condiciones establecidas por las ordenanzas municipales vigentes.

A los demás locales corresponde el empleo de mosaico, asentado sobre un contrapiso de hormigón de cascotes de 0,10 m. de espesor.

SERVICIOS SANITARIOS

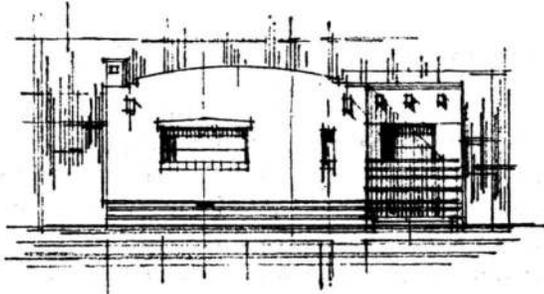
Los servicios sanitarios se han estudiado en forma tal, que presenten el máximo de condiciones higiénicas.

SERVICIO DE CALEFACCION

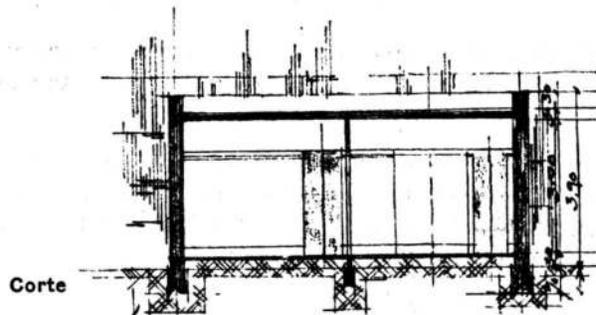
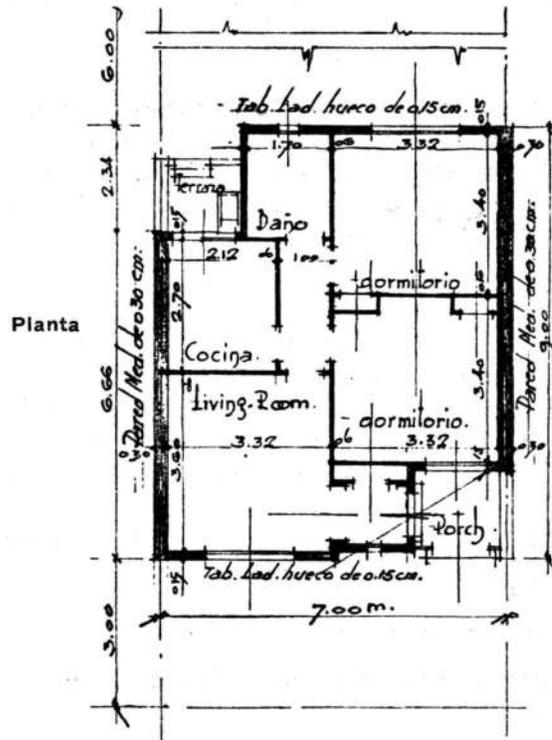
Sugerimos la instalación de un servicio de calefacción para cocina y baño, en base al consumo del super-gas de los Yacimientos Petrolíferos Fiscales.

Si el concepto constructivo esbozado se complementa con buen gusto en la elección y combinación de colores para ser aplicados a sus muros y a una acertada decoración floral, podrá tenerse la seguridad de haber contribuído a la solución del problema de la vivienda alegre, cómoda, higiénica y económica.

Proyecto de
Casa individual
Nº I



Frente



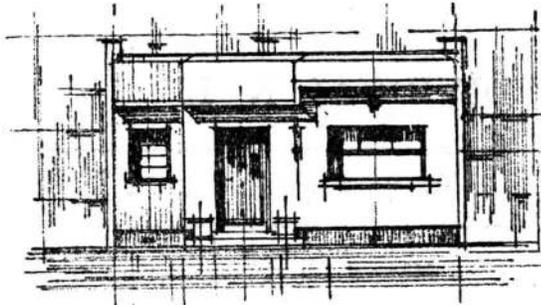
Corte

CASA INDIVIDUAL N° I

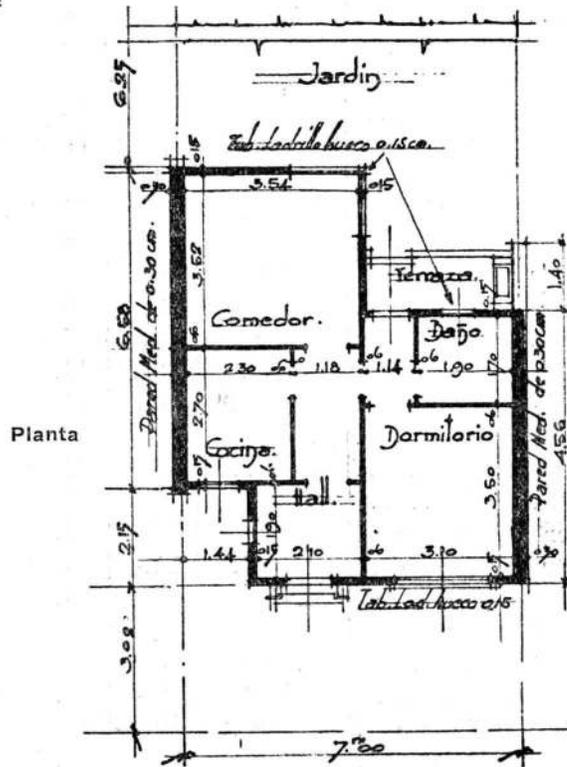
Item	DESIGNACION DE LAS OBRAS	Unidad Mét.	Cantidad	Precio un tarlo	IMPORTE	
					Parcial	Total
1)	Excavación cimientos	M ³	2.72	2.—	5.44	
2)	Mampost. ladrillos en cimientos	„	18.88	22.—	415.36	
3)	Capa aisladora	M ²	6.15	1.—	6.15	
4)	Estructura H. A.	M ³	7.54	95.—	716.30	
5)	Tabiques Stone-blocks	M ²	73.44	5.—	367.20	
6)	Cubierta de zinc	„	49.14	6.50	319.41	
7)	Revoque en cal bajo losa	„	9.36	1.80	16.84	
8)	Revoque en cal muros	„	83.16	1.50	124.75	
9)	Revestimientos de azulejos 15x15	„	13.82	7.—	96.74	
10)	Enduído en yeso, muros	„	177.45	0.45	79.85	
11)	Revoque impermeabiliz. exterior	„	69.20	0.60	41.52	
12)	Enduído en yeso bajo losa	„	39.77	2.50	99.43	
13)	Pisos de madera	„	22.56	9.—	203.04	
14)	Pisos de mosaicos	„	29.13	6.50	189.35	
15)	Carpintería metálica	„	7.80	30.—	234.—	
16)	Celosías metálicas	„	5.40	17.—	91.80	
17)	Carpintería madera	„	12.80	35.—	448.—	
18)	Obras Sanitarias	Gl.			800.—	
19)	Inst. cañería para provisión:					
	Gas en cocina y baño	„			70.—	
20)	Instalación eléctrica	„			66.—	
21)	Instalación de campanillas	„			15.—	
22)	Pintura:					
	Blanqueo	M ²	278.54	0.20	55.70	
	Pintura al aceite	„	52.—	2.—	104.—	
23)	Fogón para leña	Gl.			30.—	
24)	Escalones de mármol	„			33.60	
						\$ 4.629.48

\$ 4.629.48 ./ 55.02 m² = 84.15 \$ por m²

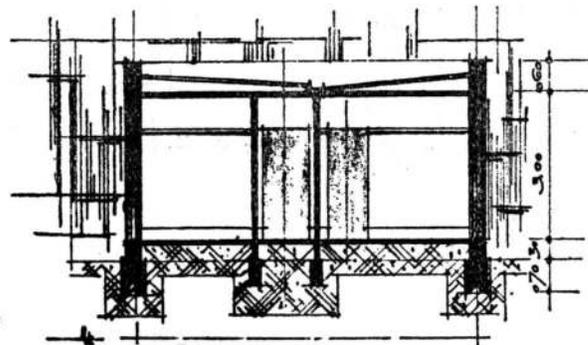
Proyecto de
Casa individual
Nº II



Frente



Planta



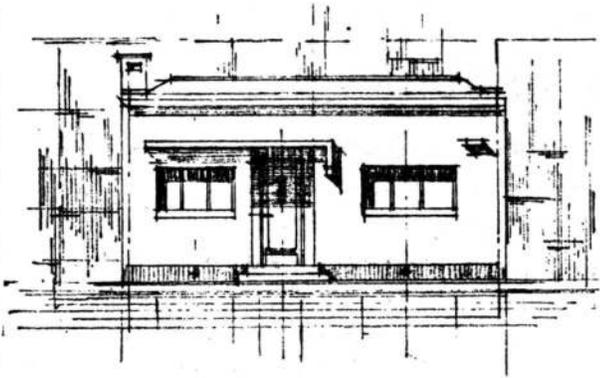
Corte

CASA INDIVIDUAL N° II

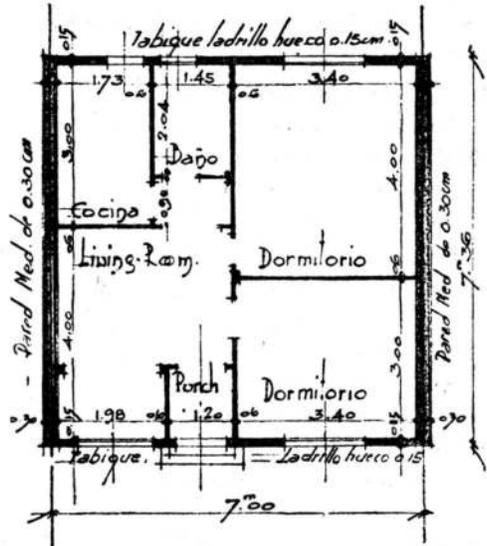
Item	DESIGNACION DE LAS OBRAS	Unidad Met.	Cantidad	Precio unitario	IMPORTE	
					Parcial	Total
1)	Excavación cimientos	M ³	2.14	2.—	4.28	
2)	Mampostería ladrillos	„	15.52	22.—	341.44	
3)	Capa aisladora	M ²	5.29	1.—	5.29	
4)	Estructura H. A.	M ³	7.36	95.—	699.20	
5)	Tabiques Stone-block	M ²	67.80	5.—	339.—	
6)	Cubierta de zinc	„	47.53	6.50	308.95	
7)	Revoque en cal bajo losa	„	13.16	1.80	23.69	
8)	Revoque en cal en muros	„	89.10	1.50	133.65	
9)	Revestimiento de azulejos 15x15	„	12.96	7.—	90.72	
10)	Enduido en yeso	„	145.65	0.45	65.54	
11)	Enduido en yeso bajo losa	„	32.47	0.60	19.48	
12)	Revoque impermeab. en frentes.	„	51.98	2.50	129.95	
13)	Pisos de madera	„	23.10	9.—	207.90	
14)	Pisos de mosaicos	„	22.53	6.50	146.45	
15)	Carpintería metálica	„	8.48	30.—	254.40	
16)	Celosías de hierro	„	3.60	17.—	61.20	
17)	Carpintería de madera	„	8.80	35.—	308.00	
18)	Obras Sanitarias	Gl.			800.—	
19)	Instalación cañería para gas ..	„			70.—	
20)	Instalación eléctrica (bocas) ..	N°	6.—	11.—	66.—	
21)	Instalación campanilla	Gl.			15.—	
22)	Pintura:					
	Blanqueo a la cal	M ²	280.38	0.20	56.07	
	Pintura al aceite, metálica	„	24.16	2.—	48.32	
	Pintura al aceite, carpintería ..	„	17.60	2.—	35.20	
23)	Fogón para leña	Gl.			30.—	
24)	Escalones de mármol	„			33.60	
					\$ 4.293.31	

\$ 4.293.31 ./ 52.00 m² = \$ 82.56 por m²

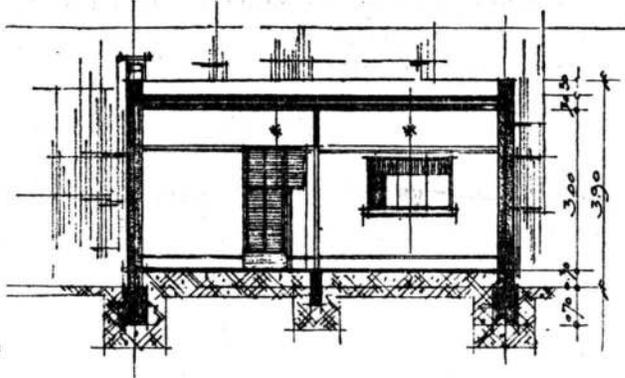
Proyecto de
 Casa individual
 N° III



Frente



Planta

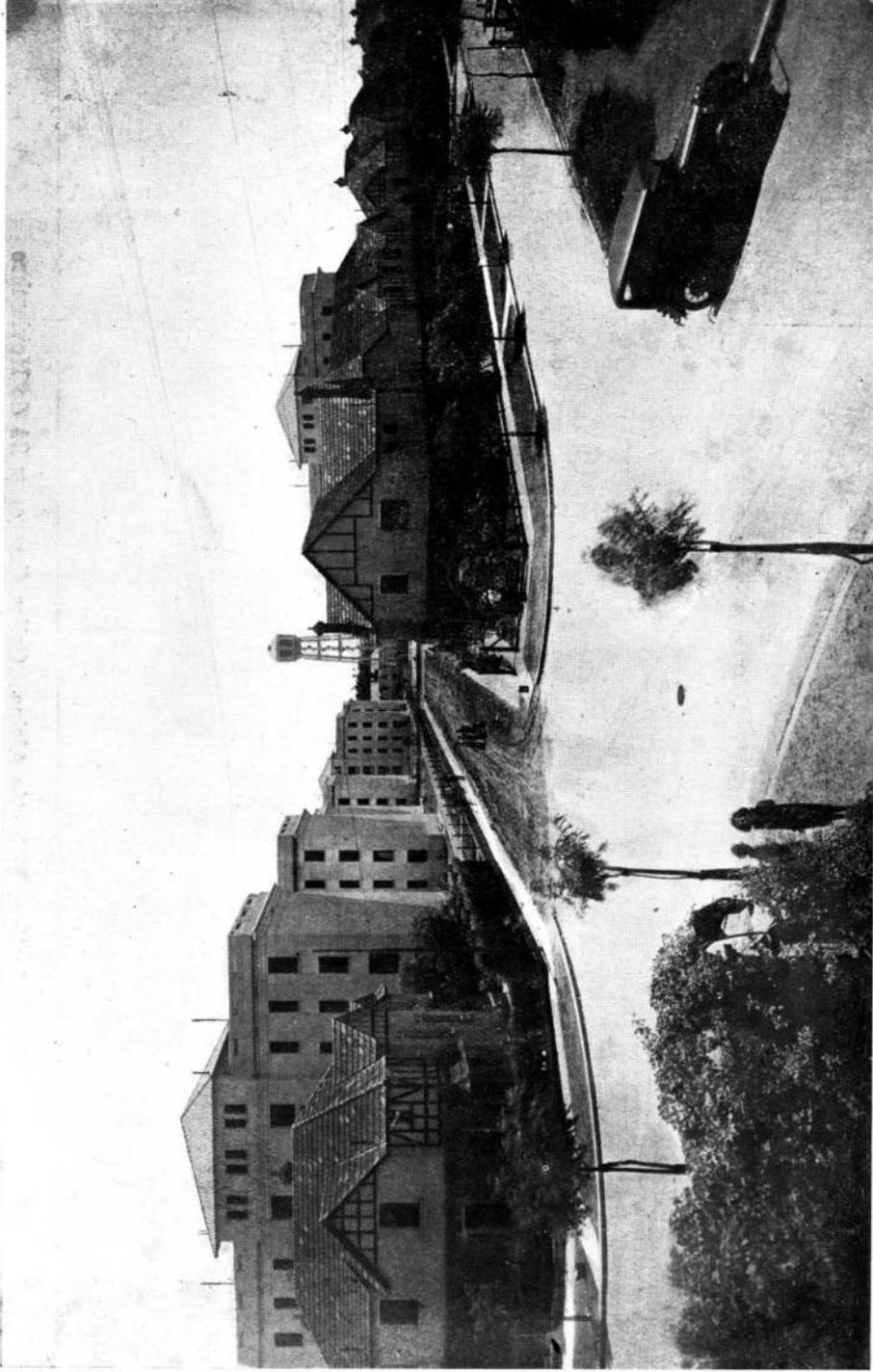


Corte

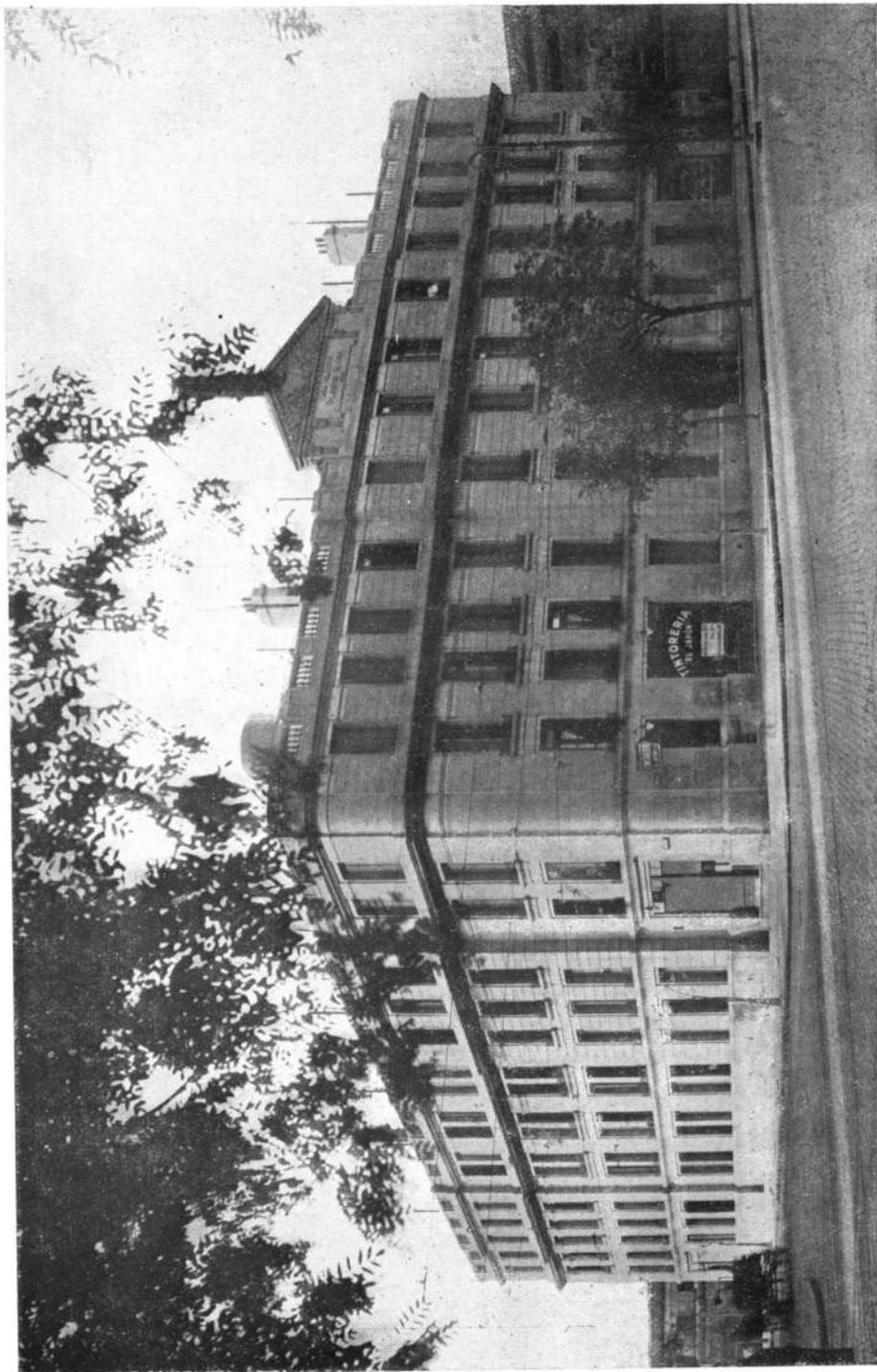
CASA INDIVIDUAL N° III

tem	DESIGNACION DE LAS OBRAS	Unidad Me	Cantidad	Precio unitario	IMPORTE	
					Parcial	Total
1)	Excavación cimientos	M ³	1.69	2.—	3.38	
2)	Mampostería cimientos	"	17.30	22.—	380.60	
3)	Capa aisladora	M ²	4.34	1.—	4.34	
4)	Estructura H. A.	M ³	6.70	95.—	636.50	
5)	Tabiques Stone-Blocks	M ²	61.80	5.—	309.—	
6)	Cubierta de zinc	"	53.29	6.50	346.39	
7)	Revoque de cal bajo losa	"	8.15	1.80	14.67	
8)	Revoque de cal en muros	"	90.90	1.50	136.40	
9)	Revestimiento de azulejos	"	12.60	7.—	88.20	
10)	Enduido en yeso sobre losa	"	37.94	0.60	22.76	
11)	Enduido en yeso sobre muros	"	160.20	0.45	72.10	
12)	Revoque impermeabiliz. frentes	"	56.—	2.50	140.—	
13)	Pisos de madera	"	37.94	9.—	341.46	
14)	Pisos de mosaicos	"	8.15	6.50	52.98	
15)	Carpintería metálica	"	7.20	30.—	216.—	
16)	Celosías de hierro	"	7.20	17.—	122.40	
17)	Carpintería de obra	"	8.80	35.—	308.—	
18)	Obras Sanitarias	Gl.			800.—	
19)	Instalación cañerías para gas	"			70.—	
20)	Instalación Eléctrica (bocas)	N°	6.—	11.—	66.—	
21)	Instalación Campanilla	Gl.			15.—	
22)	Pintura a la cal	M ²	252.80	0.20	50.56	
	Pintura al aceite, herrería	"	28.80	2.—	57.60	
	Pintura al aceite, madera	"	17.60	2.—	35.20	
23)	Fogón para leña	Gl.			30.—	
24)	Escalones de mármol	"			33.60	
					\$ 4.353.14	

\$ 4.353.14 ./ 51.50 m² = \$ 84.53 por m²



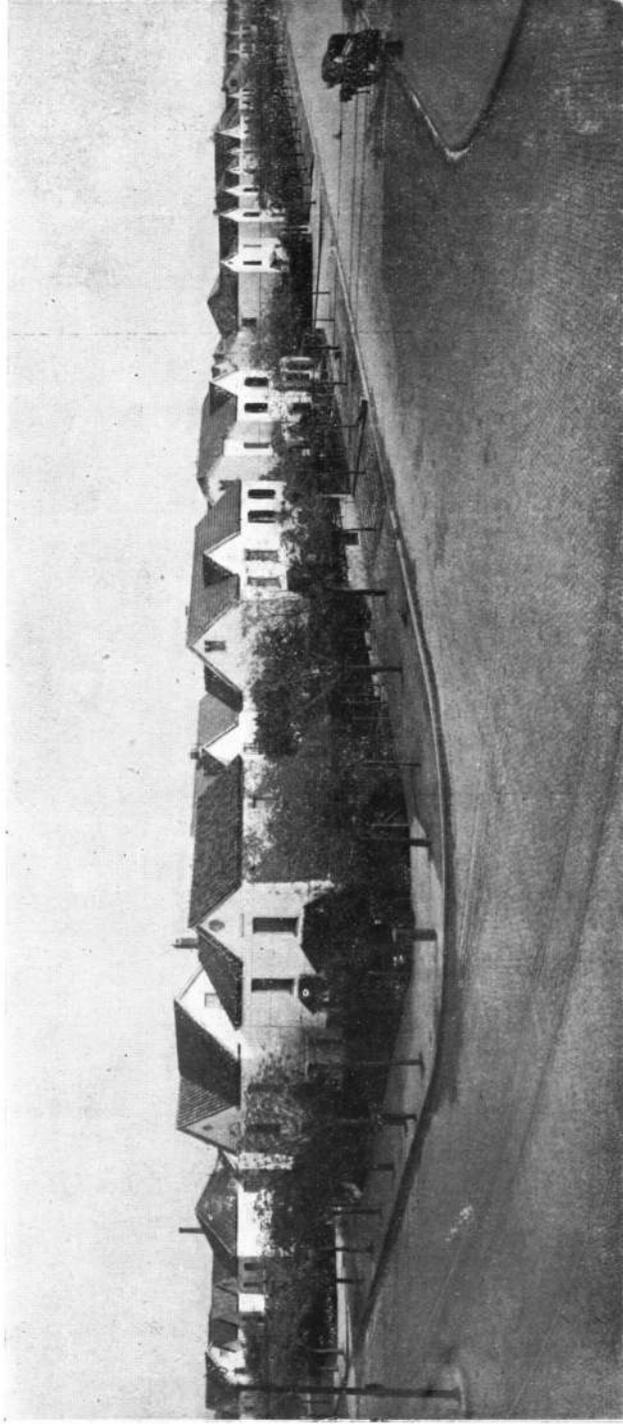
Barrio Parque. Guillermo Rawson. Calles Espinosa, Tinogasta y Zamudio



Casa colectiva. Valentín Alsina. Calles Caseros y 24 de Noviembre



Barrio Parque, Marcelo T. de Alvear. Avenida Juan B. Alberdi, Olivera, Directorio y Calle Lacarra



Barrio Parque. Juan F. Cafferata. Avenida Asamblea, José Ma. Moreno y calle Estrada

Actualidad y precedentes nacionales y extranjeras

PROXIMO CONGRESO PANAMERICANO DE LA HABITACION POPULAR

Buenos Aires, Julio 16 de 1934

Vista la resolución aprobada en la VII Conferencia Internacional Americana reunida en Montevideo, el 22 de diciembre de 1933; y por cuanto el Consejo Directivo de la Unión Panamericana designó la ciudad de Buenos Aires, como sede del Congreso Panamericano de la Habitación Popular, solicitando que el Gobierno Argentino fije la fecha de su reunión y extienda las invitaciones a los demás países americanos.

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

DECRETA:

Artículo 1º. — Designase una Comisión Ejecutiva ad honorem, organizadora del Congreso Panamericano de la Habitación Popular, compuesta de las siguientes personas: Doctor Carlos M. Coll; Ingeniero Juan Ochoa; y Señor Benjamin F. Nazar Anchorena.

Artículo 2º. — Designase una Comisión Honoraria Consultiva que colaborará con la Comisión Ejecutiva formada por las siguientes personas: Senador Nacional Doctor Alfredo L. Palacios; Diputado Nacional Doctor Juan F. Cafferata; Miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, señores: Dr. Pedro J. Magnin; Dr. Francisco José Vidiri y Dr. Gerardo Fernandez Basualdo; Presidente de las Obras Sanitarias de la Nación, Ingeniero Domingo Selva; Presidente del Museo Social Argentino, Dr. Cupertino del Campo; Presidente de la Dirección Nacional de Vialidad, Ingeniero Justiniano Allende Posse; Monseñor Miguel de Andrea; Doctor Gregorio Araoz Alfaro; Doctor Arturo M. Bas; Doctor Enrique S. Demaría; Arquitecto Eduardo M. Lanús; Doctor Felix Garzón Maceda; señor Luis A. Reppeto e Ingeniero Carlos M. Wauters.

Invítese a los Excelentísimos señores Gobernadores de las Provincias y al señor Intendente Municipal de la Capital a prestar su cooperación a la citada Comisión Ejecutiva.

Artículo 3º. — La Comisión a que se refiere el Artículo 1º. propondrá la fecha para la reunión del mencionado Congreso.

Artículo 4º. — Fijada la fecha, el Gobierno dirigirá las invitaciones del caso a los Gobiernos de las Repúblicas americanas para que concurren con delegados, con el objeto de considerar el "Problema de la Vivienda Popular" en sus aspectos higiénico, económicos y social.

Artículo 5º. — Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial dése al Registro Nacional y archívese.

JUSTO, Carlos Saavedra Lamas

RESOLUCION DE LA SEPTIMA CONFERENCIA INTERNACIONAL AMERICANA

La Séptima Conferencia Internacional Americana;

RESUELVE:

1. — Recomendar a las Repúblicas americanas que en el tratado, edificación y renovación de las ciudades, tengan especialmente en cuenta los factores de orden social, económico e higiénico que se relacionan con la vivienda.

2. — Que se facilite por todos los medios posibles el acceso a la casa propia e individual.

3. — Que se evite la formación de barriadas de características exclusivas, especialmente de las llamadas pobres.

4. — Promover la celebración de una reunión de delegados de las Repúblicas de América con el solo objeto de considerar el "Problema de la Vivienda Popular", en sus aspectos higiénico, económico y social.

5. — Recomendar a la Unión Panamericana la preparación del programa y la fijación de la fecha para celebrar esa reunión. aprobada el 22 de Diciembre de 1933.

ANTEPROYECTO DEL COMITE PANAMERICANO DE WASHINGTON

CAPITULO I

EL PROBLEMA DE LAS HABITACIONES EN SUS ASPECTOS FUNDAMENTALES

1. — Aspectos económicos del problema.
 - a. Necesidad de habitaciones adecuadas y de alquileres baratos.
 - b. Incapacidad en que se encuentran las masas de obreros de tener casa propia.

- e. Ingresos anuales de las familias de los trabajadores.
 - d. Promedio del número de personas en las familias.
 - e. Aprovechamiento en los gastos de la vida, alquiler, etc.
2. — Aspectos higiénicos del problema.
 - a. Sanidad.
 - b. Jardines y lugares de reunión.
 - c. Luz, aires y ventilación.
 - d. La vivienda popular y su relación con la salubridad general de la colectividad.
 3. — Importancia social de la vivienda popular. — Su relación con la seguridad, la moral y el bienestar general de la colectividad.

CAPITULO II

EL PROBLEMA DE LA ELIMINACION DE LOS BARRIOS DE INDIGENTES

4. — Proyectos de diversos países y ciudades de las Américas para eliminar los barrios de indigentes.
5. — Tipos de construcción que mejor se adapten a los barrios pobres.
6. — Métodos para recaudar fondos para la eliminación de los barrios de indigentes o su rehabilitación:
 - a. Acción individual;
 - b. Empresas de construcción;
 - c. Fomento o ayuda gubernamental.

CAPITULO III

PROBLEMAS DE LA HABITACION INDUSTRIAL

7. — Problemas de la habitación peculiares a las colectividades industriales. Relación del patrono industrial con los problemas de la habitación del obrero.
8. — Tipos de casas más adecuadas para el obrero en diversas industrias y en diferentes regiones.
9. — Recaudación de fondos para la construcción de habitaciones industriales:
 - a. Fondos de la compañía;
 - b. Asociaciones cooperativas;
 - c. Corporaciones de construcción de casas;
 - d. Ayuda gubernamental.

CAPITULO IV

FONDOS PARA LA CONSTRUCCION DE CASAS

10. — Empresas privadas:
 - a. Principios que deben observarse en los préstamos;
 - b. Amortización del principal;
 - c. La habitación popular como oportunidad de inversión para bancos y corporaciones;
 - d. Dirección y ejecución de los proyectos.
11. — Relaciones del gobierno con el problema de los fondos para la construcción de casas:
 - a. Sistemas de avalúo y de impuestos para estimular y facilitar al individuo la adquisición de su casa propia;
 - b. Ayuda directa del gobierno para procurar fondos para la construcción de casas;
 - c. Programas que han desarrollado los gobiernos que han emprendido estas actividades.

CAPITULO V

ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION DE CASAS BARATAS

12. — Planos arquitectónicos para las casas baratas:
 - a. Casas solas para una familia;
 - b. Casas para varias familias.
13. — Adaptación de la casa al medio ambiente de su propietario:
 - a. En las colectividades industrializadas;
 - b. En las regiones agrícolas;
 - c. En los centros mineros.
14. — Tipos de casas que mejor se adapten a las regiones tropicales:
 - a. Proyectos ya emprendidos en las regiones tropicales del Continente.
15. — Materiales para la construcción de la casa barata:
 - a. La casa de madera;
 - b. La casa de cemento armado;
 - c. La casa de ladrillo;
 - d. La casa de adobe modernizada.

16. — La casa construída en secciones listas para ser armadas:
- a. Sus ventajas y desventajas;
 - b. Su adaptabilidad a las diversas necesidades de las Repúblicas Americanas.

CAPITULO VI

EDUCACION EN LA COLECTIVIDAD PARA ESTIMULAR LA HABITACION POPULAR

17. — Estímulo del interés público en el problema de la habitación popular:
- a. Artículos demostrativos;
 - b. Exhibiciones y otro material de propaganda visual;
 - c. Folletos;
 - d. Visitas a los barrios pobres.
18. — Establecimiento de facilidades para investigaciones e información:
- a. Reconocimientos;
 - b. Correlación entre los estudios y los experimentos de laboratorio.
19. — Cristalización de la opinión pública en el problema de la habitación popular. Urbanización de conferencias locales y nacionales y de comisiones especiales, y adopción de programas dirigidos a iniciar acción positiva.

Actas del Comité Directivo de la Sección 4ª.- Urbanismo Social - de la 1ra. Conferencia Nacional de Asistencia Social

SESION 1ª

En Buenos Aires, a los 28 días del mes de Junio de 1933, reunidos en la Presidencia de la H. Cámara de Diputados de la Nación los señores: Doctores Don Carlos M. Coll, Don Gregorio Aráoz Alfaro, Don Félix Garzón Maceda, Arq. Eduardo Lanús, Ing. Juan Ochoa, Sr. Benjamín Nazar Anchorena. El Dr. Juan F. Cafferata manifiesta que, designados miembros del C. D. — él con el carácter de Presidente — de la Sección 4ª (Urbanismo Social) de la Conferencia Nacional de Asistencia Social, los ha invitado a esta reunión al fin de constituir dicho C. Directivo.

Con asentimiento general de todos los presentes se declara constituido el C. D. designándose Secretario al Ingeniero Juan Ochoa.

Previo cambio de ideas sobre el alcance del "Urbanismo Social", objetivo de la Sección 4ª, se resuelve consultar al Presidente de la Junta Ejecutiva de la Conferencia, Doctor Kier, lo que se hace de inmediato; quien expresa que, coincidiendo con el pensamiento de los señores miembros de este C. D., el concepto que entraña el título "Urbanismo Social", dado a esta Sección, es "**La asistencia social en sus relaciones con la vivienda**".

El Ing. Ochoa manifiesta que le complace haber concordado con la interpretación que acaba de resolverse del objetivo de esta Sección al redactar el anteproyecto de que se da lectura a continuación:

TEMA: LA CONGESTION O EXCESO DE POBLACION EN LAS CIUDADES CONSPIRA CONTRA UNA EFICAZ ASISTENCIA SOCIAL

CONCLUSIONES

A los fines de la mayor eficacia de la asistencia social debe procederse a la descongestión de las ciudades o grandes centros de población urbana. Para su consecución la Sección 4ª de la Conferencia Nacional de Asistencia Social, aconseja los medios siguientes:

A) DE HIGIENE

- 1) Perfeccionar los reglamentos municipales de construcción en forma:

- a) exigir la máxima superficie de patios o espacios libres en las casas, particularmente en las de departamentos o edificios de varios pisos;
 - b) limitación a cuatro pisos como máximo la elevación de los edificios que se construyan fuera de las zonas céntricas o de vida comercial intensa, oficinas públicas, bancarias, escritorios, etc.; c) fijación del cubaje de las habitaciones y por persona en base a los coeficientes máximos fijados por la experiencia científica.
- 2) Recomendar a los municipios que, dentro de sus posibilidades actuales y con provisiones para el futuro: a) destinen los mayores espacios libres en sus respectivas ciudades, plazas, parques, avenidas, calles con ancho no menor de 17 metros y 32 centímetros, etc., y que en los nuevos trazados o ampliación de ejidos las manzanas o cuadras — no siendo en diagonal — no tengan un largo mayor de cien metros; b) prohíban la edificación en terrenos inundables y que procedan a sanear ejecutando las obras necesarias, los barrios ya edificados en esta clase de terrenos; c) bonificar con rebajas de impuestos a las casas que tengan jardines en el terreno a la calle.

B) DE LOS CONVENTILLOS

- 3) Sanción de una ley nacional que autorice a los municipios para expropiar los edificios ocupados como “conventillos” o “casas colectivas” que no llenen rigurosamente las condiciones de salubridad y decoro que exigen los reglamentos municipales, y de las obras Sanitarias de la Nación, cuyos propietarios no realicen en un término prudencial, que no podrá exceder de un año, las mejoras necesarias con sus propios recursos o acogiéndose a préstamos del estado o del Banco Hipotecario Nacional que éste reglamentaría especial y previsoramente.
- 4) En los conventillos no se permitirá el sub-arriendo, es decir, que el alquiler de las piezas se haga directamente por el propietario.

C) DE LA LEY DE CASAS BARATAS

- 5) Modificar la Ley de Casas Baratas N° 9677, en forma que: a) pueda extender su acción y dispensar sus beneficios al territorio de las distintas provincias; b) dar preferencia fundamental a la construcción de “casas individuales” para vender y que las “casas colectivas” sólo las construya en las zonas céntricas de aquellas ciudades cuya población exceda en cien mil habitantes o en casos que le sean donados terrenos céntricos con esa finalidad; c) pueda construir “casas individuales” sobre terrenos de propiedad del solicitante; d) de los terrenos que adquiriera para edificación de “barrios” pueda reservar una parte para ampliaciones o para vender en la forma más conveniente, a fin de beneficiarse con la lógica

y natural valorización; e) extender los plazos de venta de manera a rebajar los desembolsos mensuales; f) a recargar el valor del costo de los terrenos en forma prudencial y en proporción a la valorización de los terrenos de los alrededores, cuando la construcción y venta de las casas que en ellos se construya se efectúe pasado cinco años de la adquisición de los terrenos por la Comisión.

D) DE LAS ESCUELAS

- 7) El Consejo Nacional de Educación — por analogía se hace la recomendación a las direcciones de escuelas de provincia — establecerá una escuela para cada zona que tenga una población de cuatrocientos niños de edad escolar, siempre que el radio de acción de ella no exceda de ocho cuadras, pues en este caso deberá proveerse otra escuela.
- 7) El Consejo Nacional de Educación a la mayor brevedad proveerá de edificio propio a cada escuela. A este fin queda facultado para adquirir los terrenos necesarios, sea por expropiación o licitación de precio y a realizar las operaciones financieras que fueran necesarias, previa conformidad del Poder Ejecutivo de la Nación.
- 8) La Comisión Nacional de Casas Baratas queda facultada para ceder a precio de costo para escuela u otro edificio público extensiones no superiores a cinco mil metros en los barrios que ella construya.

E) DE LA INMIGRACION

- 9) Establecer en la reglamentación de la Ley de Inmigración un articulado que derive la entrada de los inmigrantes a pueblos o zonas de menor población.

F) DE LOS RECURSOS

- 10) A los fines del cumplimiento de estos medios el Poder Ejecutivo de la Nación podrá disponer hasta del 20 % de los depósitos judiciales abonando por ellos el dos por ciento anual.

En consideración este anteproyecto y previo un cambio de opiniones se resuelve entregar una copia a cada uno de los señores miembros para su estudio, conviniéndose celebrar la próxima reunión el día 14 de Agosto.

Siendo las 12 horas se levanta la sesión.

SESION 2ª

En Buenos Aires, a los cuatro días del mes de Agosto de 1933, reunidos los miembros de la Sección 4ª de la Conferencia Nacional de Asistencia So

cial, Dr. Félix Garzón Maceda, Arq. Eduardo Lanús e Ing. Juan Ochoa, bajo la presidencia del Dr. Juan F. Cafferata, habiendo excousado su asistencia los Dres. Carlos M. Coll y Gregorio Aráoz Alfaro, se declara abierta la sesión a las 10 y 15 horas dándose lectura al acta de la sesión anterior, que es aprobada.

A indicación del señor Presidente y previo cambio de ideas se resuelve elegir a las personas que se han de invitar por el momento como miembros activos de la Sección (Art. 4º del Reglamento), confeccionándose en consecuencia la siguiente lista :

Ing. Don Urbano Aguirre, Dr. Marcelo T. de Alvear, Dr. Rómulo Amadeo, Dr. Fortunato Canevari, Ing. Don Juan A. Briano, Sr. Don José Bogliolo, Ing. Agustín P. Carbone, Ing. Don Manuel F. Castelló, Diputado Nacional Don Alejandro Castiñeiras, Ing. Don Alfredo Demarechi, Dr. Gerardo Fernández Basualdo, Ing. César A. Trebino, Dr. Amadeo E. Grandi, Dr. Eduardo Laurencena, Dr. Pedro Ledesma, Dr. Carlos Manacorda, Dr. Juan Pedro Magnin, Dr. Celestino Marcó, Ing. Don Julio A. Noble, Ing. Don José Pagés; Dr. Angel Pintos, Dr. Alfredo L. Palacios, Arq. Jorge V. Rivarola, Dr. Germinal Rodríguez, Dr. Carlos Rodríguez Egaña, Ing. Domingo Selva, Dr. Julio H. Silva, Dr. Alberto Silveira Reyes, Dr. Rómulo B. Truceo, Dr. Mariano de Vedia y Mitre, Dr. Franciseo José Vidiri, Dr. Armando Zabala Sans.

Se encarga a la Presidencia pase nota de invitación a las nombradas personas y llevar a conocimiento de la Junta Ejecutiva estas designaciones.

Acto seguido se da lectura a las variantes propuestas por el Dr. Coll al proyecto presentado por el Ing. Ochoa en la sesión anterior, que son los siguientes :

TEMA : 1) "A LOS FINES DE LA MAYOR EFICACIA DE LA ASISTENCIA SOCIAL DEBE PROCEDERSE A LA DESCONGESTION DE LAS CIUDADES O GRANDES CENTROS DE POBLACION URBANA POR LEYES ESPECIALES A ESTOS FINES, COMO POR EJEMPLO LA DE INMIGRACION.

- 2) " Es de urgencia perfeccionar los reglamentos municipales de construcción en esta forma : a) exigir la máxima superficie de patios o espacios libres en las casas, particularmente en los departamentos o edificios de varios pisos; b) limitación a cuatro pisos, la elevación de los edificios que se construyan fuera de las zonas céntricas o de actividad comercial intensa, oficinas públicas, bancarias, escritorios, etc.; c) fijación del cubaje de las habitaciones y por persona en base a los coeficientes fijados por la experiencia científica; d) dotación de los servicios sanitarios en relación con el número de personas de cada vivienda; y prohibición de vivir en habitaciones sin luz exterior y aire.

- 3) " Obtener de los municipios que, dentro de sus posibilidades actuales y con previsiones para el futuro: a) destinen los mayores espacios libres en sus respectivas ciudades para plazas, parques, avenidas y calles con ancho no menor de diez y siete metros y treinta y dos centímetros estas, etc.; y que en los nuevos trazados o ampliación de ejidos las manzanas o cuadras — no siendo en diagonal — no tengan un largo mayor de cien metros; b) prohiban la edificación en terrenos inundables y que procedan a sanear, ejecutando las obras necesarias, en los barrios ya edificados en esta clase de terrenos.
- 4) " Clausura por las Municipalidades de los edificios ocupados como conventillos o casas colectivas que no llenen rigurosamente las condiciones de salubridad y decoro de la técnica municipal moderna y cuyos propietarios no realicen las reformas en un término breve.
- 5) " No permitir el subarriendo en dichos conventillos, debiendo el propietario alquilar directamente por pieza.
- 6) " Modificar la Ley de Casas Baratas N° 9677 en la forma que lo propone el Sr. Ing. Ochoa, agregando este inciso: g) Permitir a la Comisión ceder en sus barrios terrenos para escuelas al Consejo Nacional de Educación.
- 7) " Levantar un censo sobre el estado de la vivienda popular individual o colectiva en estado de insalubridad y de promiscuidad, en las ciudades principales de la República.
- 8) " Inculcar en la escuela la aspiración de la casa propia individual y las ventajas de una casa higiénica, y sobre todo el uso decente y de buena conservación de ella por quienes la disfruten.
 "(Los puntos 6 y 7 no los considero de nuestra incumbencia).
 "El punto 8, siempre refiriéndome al Memorandum del Sr. Ochoa, lo he involucrado en el 6 precedente.
- 9) " Recabar de la prensa nacional una constante propaganda en favor de la vivienda popular individual, higiénica y barata, como lo ha hecho en otras oportunidades y dada la gran influencia del periodismo nacional en los asuntos de interés público como este, por su característica en el país de ser una valiosa cátedra de gobierno y de medio de estímulo y acción.
- 10) " A los fines del cumplimiento en gran escala de la Ley N° 9677 se aplicará como recursos hasta el 10 % del Impuesto a los Réditos, para lo cual se recabará una Ley del Honorable Congreso".

El Arq. Lanús manifiesta que en el desarrollo del tema a dilucidar por esta Sección estima conveniente se contemplen los puntos siguientes:

“**El Urbanismo** en su relación con la asistencia social llega a ser de un carácter más individual y por tanto le corresponde el estudio de la vivienda para los más necesitados y demás edificios de uso general, como ser: casas, templos, escuelas, etc., en cuanto se refiere a su ubicación, modalidades, etc.

“Comprende el estudio del loteo de grandes terrenos destinados a la edificación.

“Debe contrarrestarse el afán de lucro excesivo, el elevado precio de los lotes llevados a la venta. Nada justifica los precios elevados que se han estado pagando por los terrenos cuando hay tanta tierra aún baldía.

“Las grandes ciudades como Buenos Aires tienen terrenos sobrados para su población actual y aún para un futuro lejano.

“No es lógico, pues, que se restrinjan las superficies destinadas a la construcción de viviendas, los espacios libres y las calles de ancho adecuado.

“Deben dejarse reservas para vistas agradables, sitios semiocultos para reposo al aire libre, espacios para juegos infantiles.

“Donde el trazado de nuevas calles fuera oneroso, pueden aprovecharse los grandes fondos para destinarlos a lo indicado en el párrafo anterior.

“Conviene evitar en general la rigurosa especialización de los barrios de manera que no haya una separación completa de las diferentes clases sociales. La acción del Estado debe tender a una mayor penetración y convivencia de las clases sociales entre sí. Hay que evitar en lo posible el barrio pobre exclusivo y el rico exclusivo también.

“Debe estudiarse también la conveniencia de las casas individuales o colectivas según la ubicación y costo de los terrenos. Generalmente la casa individual resulta más cara y difícil de cuidar para su buena conservación.

“En cuanto a la casa propia, quizá sólo convenga en épocas de prosperidad, pues en las épocas difíciles, como la actual, puede ser una carga de la cual sea muy difícil liberarse.

“Para coadyuvar al abaratamiento de la solución de estos problemas es indispensable modificar las ordenanzas sobre aperturas de calles y construcción de pavimentos. Donde no circulan grandes vehículos sino pequeños carros de panaderos, lecheros, etc., basta un pavimento barato y de ancho muy reducido para llenar las necesidades del tráfico. Si se desea dar mayor espacio libre, basta establecer la línea de edificación algo entrada sobre la línea municipal de los lotes”.

Con estos antecedentes y a fin de dar satisfacción al pedido de la Junta Ejecutiva, de presentación de los temas antes del 8 del cte., se delibera al respecto resolviéndose que, mientras razones particulares no lo determinen

más adelante, es suficiente y conveniente fijar un solo tema que contemple los distintos aspectos de la cuestión sometida a esta sección "Urbanismo Social" en su relación con la "Asistencia Social"; por ello, estudiados los antecedentes que quedan expresados anteriormente, se resuelve fijar el tema siguiente: **"A LOS FINES DE LA MAYOR EFICACIA DE LA ASISTENCIA SOCIAL DEBE PROCEDERSE A LA DESCONGESTION DE LAS CIUDADES O GRANDES CENTROS DE POBLACION"**.

Siguiendo con la consideración del anteproyecto presentado por el Ing. Ochoa, las variantes y sugerencias hechas por el Dr. Coll y el Arq. Lanús, se resuelve encomendar a la Secretaría haga la coordinación de los tres trabajos.

No habiendo más asuntos que considerar, se levanta la sesión siendo las doce horas.

SESION 3ª

En Buenos Aires, a 11 días del mes de Agosto de 1933, reunidos los miembros de la Sección 4ª de la Conferencia Nacional de Asistencia Social, señores Benjamín Nazar Anchorena, Arq. Eduardo Lanús, Dr. Félix Garzón Maceda e Ing. Juan Ochoa, bajo la presidencia del Dr. Juan F. Cafferata, se declara abierta la sesión siendo las 10 y 30 horas, dándose lectura al acta de la sesión anterior, que es aprobada.

El Secretario Sr. Ochoa da lectura del proyecto de coordinación que se le encomendara en la sesión anterior, y previo cambio de ideas se resuelve designar al Arq. Lanús y al Ing. Ochoa para que redacten el despacho definitivo.

A propuesta de los miembros presentes se resuelve incorporar en carácter de miembros activos a los Sres. Arq. Enrique Lanús, Dr. José Barrau, Ing. Benito J. Carrasco, Dr. Enrique B. Demaría, Coronel Ing. Daniel Fernández, Don Pedro E. Franco, Dr. Enrique Pietranera, Arq. Ernesto E. Vautier e Ing. Carlos Wauters.

No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 12 horas se levanta la sesión.

SESION 4ª

En Buenos Aires, a los 18 días del mes de Agosto de 1933, reunidos los miembros de la Sección 4ª Urbanismo Social de la Primera Conferencia Nacional de Asistencia Social Señores Ing. Eduardo Lanús, Dr. Félix Garzón Maceda, Dr. David Zambrano e Ing. Juan Ochoa, bajo la Presidencia del Dr. Juan F. Cafferata, habiendo excusado su asistencia el Dr. Gregorio Araoz Alfaro; se declara abierta la sesión siendo las 10 y 45 horas, dándose lectura del acta de la sesión anterior que es aprobada.

Acto seguido el Ing. Ochoa manifiesta que para la próxima sesión estará listo el despacho que conjuntamente con el Ing. Eduardo M. Lanús les fué encomendado estudiar.

Se da lectura del trabajo presentado por el Arquitecto Ernesto Vautier y que es el siguiente: "EL URBANISMO Y LA ASISTENCIA SOCIAL".

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

"En 1869 el 71,72 % de la población era de carácter rural o residente en pueblos de menos de 2.000 habitantes. La población urbana tenía, pues, sólo el 28,28 % de la población total, porcentaje que se hallaba distribuido en la siguiente forma: Buenos Aires y alrededores, 11,47 %. El conjunto de Rosario, Córdoba, Santa Fe, Tucumán, Mendoza y Paraná tenían un total de 5,34 %; y el resto de las ciudades del país, 10,97 %.

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

"Puestas en comparación las cifras absolutas de 1869 y 1933, vemos que si bien la población rural en este período se ha multiplicado por 4, la población urbana se ha multiplicado por 14,40; y la de Buenos Aires y sus alrededores por 15,6. Es decir que, además del hecho general de la concentración urbana, tenemos el de la concentración en una sola ciudad, la cual abarca más de la cuarta parte de la población total del país y cuya cifra absoluta duplica la población de las ocho ciudades que la siguen en importancia.

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

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

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

“La forma de crecimiento de las ciudades puede englobarse en dos tipos generales: crecimiento en extensión y crecimiento en altura.

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

“Esta forma de crecimiento urbano, dispersada por la excesiva oferta en relación a las necesidades reales de la ciudad está subordinada a las iniciativas individuales de los propietarios que hacen que esas tierras, más bien que valores de utilización rural o urbana, sean valores de especulación inmobiliaria. La zona rural primitiva, subdividida en lotes urbanos, deja de ser cultivada por su extensión impropia para el cultivo y por el número excesivo de lotes, antes de llegar a la condensación de tipo verdaderamente urbano, esa zona pasa por un período de intermedio de dispersión excesiva que imposibilitada por lo costoso, la construcción de las obras de saneamiento y provisión de agua, la organización de vialidad y medios de transportes y la creación de todos aquellos servicios administrativos y sociales necesarios a toda aglomeración urbana (eliminación de desperdicios, servicios hospitalarios, escuelas, dispensarios, etc.).

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

“Luego, a medida que se van construyendo sobre los lotes vacíos, se ejecutan sucesivamente los servicios públicos de vialidad, electricidad, aguas corrientes, cloacas, etc., anulándose así los servicios individuales ya instalados por los propietarios de provisión de agua por medio de bombas y de obras sanitarias con cámaras sépticas y pozos negros. Esta forma anti-económica de urbanización, que obliga primero a ejecutar costosas obras de instalación individual, para reemplazar luego los servicios públicos, es la normal en la zona de crecimiento periférico de la ciudad. El costo de la habitación económica se ve así sobrecargado extraordinariamente incidiendo en el presupuesto familiar, con la restricción correspondiente en la alimentación. Si a estos gastos de instalación de pozos, bomba y cámara

“ séptica agregamos los costos de cerco, veredas y pavimentación, hechos
“ también sin criterio económico, fuera del costo del terreno y de la casa
“ misma, difícilmente se pueden disminuir esos gastos de primera instalación,
“ debajo de las sumas de 1.500 a 2.000 pesos, según los casos.

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

“El crecimiento en altura, característico de las zonas centrales de las
“ ciudades, se realiza con análoga anarquía que el crecimiento en extensión.
“ Cada propiedad, de acuerdo a normas toleradas por los reglamentos de
“ construcción, se construye con numerosos pisos altos, desenvolviéndose para
“ su iluminación y ventilación con los patios individuales, que le asegura
“ como mínimo dichos reglamentos y cuyas dimensiones son absolutamente
“ insuficientes, si los analizamos a la luz de las exigencias que en materia
“ científica se consideran necesarias para la salubridad de la habitación hu-
“ mana. La única fuente de luz en estos edificios la constituye la calle. En
“ otros países los reglamentos de construcciones tienden a la agrupación de
“ los patios de las distintas propiedades en uno solo, consiguiendo así que
“ sean realmente patios de aire y luz. En Nueva York es donde rige el regla-
“ mento que tolera el máximo volumen de construcciones de todo el mundo,
“ y sin embargo si a este lo consideramos en relación a la superficie libre
“ de construcciones que forman las calles, vemos que se llega a cifras casi
“ iguales que en Buenos Aires. En efecto en el centro de Nueva York las
“ calles tienen 18 m. y en cada esquina están cruzadas por avenidas de 30 m.;
“ la superficie construida que se permite llega a 47 m² por cada m² de calle.
“ En Buenos Aires en cambio se permite 42 m² de construcción por cada m²
“ de calle. Agréguese a esto los fondos libres y el retiro de las líneas media-
“ neras que se exige en Nueva York para apreciar todas las ventajas que
“ presenta con respecto a Buenos Aires. Sin embargo el Comité del Plan
“ Regional de Nueva York, que ha estudiado durante ocho años el plan regu-
“ lador de la ciudad, aconseja que el volumen tolerado en las construcciones
“ se reduzca a la mitad de lo que se tolera actualmente. Entre nosotros la
“ malicia profesional aconseja elevar las grandes casas de renta, junto a los
“ edificios bajos de reciente construcción para obtener así, aunque sea tran-
“ sitoriamente y en forma parasitaria, la luz y el aire indispensable a esas
“ casas, si estos vecinos deciden luego elevar también sus construcciones y
“ cerrar con sus muros los pequeños patios de las casas altas levantadas con
“ anterioridad, pueden determinar la insalubridad definitiva de esas casas

“ de renta así como su muerte financiera. Este crecimiento en altura se rea-
“ liza sobre el molde indeformable del rutinario loteo primitivo de las anti-
“ guas casas de pisos bajos, de dimensiones inapropiadas para este tipo de
“ edificación de numerosos pisos altos.

“ En cuanto al uso de las propiedades, se establece espontáneamente una
“ clasificación por zonas, unas en las cuales predominan las actividades admi-
“ nistrativas, en otras las actividades industriales o comerciales, minoristas
“ o mayoristas, en otras se localizan las residencias modestas o lujosas indi-
“ viduales o colectivas.

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

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

“ Tal es, a grandes rasgos, el resultado del régimen de anarquía y libera-
“ lismo individualista en que se desarrolla la ciudad, al amparo de una legis-
“ lación anticuada al régimen de la propiedad, que perjudica la misma pro-
“ piedad, y como resultado de la ausencia de todo criterio funcional en la
“ gestión administrativa de las comunas.

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

“ De acuerdo a este fin, las ciudades se desarrollan en forma racional
“ desde sus elementos celulares o casas, hasta sus más complejos organismos
“ generales. Sobre la base de minuciosos estudios previos de investigación
“ de la evolución urbana, se plantean las características de su morfología
“ espontánea, se miden todos los hechos urbanos, se comprueban sus conflic-
“ tos de crecimiento y se calculan las medidas de su desarrollo futuro.

“ Pero de todos estos estudios previos no debe concluirse forzosamente
“ que para las provisiones futuras deberá continuarse la tendencia espon-

“ tánea de la ciudad. Aquí es donde, especialmente en la distribución de la
“ zona futura que deberá ocupar la ciudad, que debe intervenir el plan de
“ urbanización para evitar la repetición de las fallas del organismo exis-
“ tente”.

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

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

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

“Este plan comprende, parques, campos de juegos infantiles, terrenos de
“ sport y reservas boscosas.

“3º) Un plan de **servicios públicos** (Escuelas, Hospitales, Abastecimien-
“ tos, Saneamientos, etc., Centros de Cultura, etc.), y reserva de los espacios
“ necesarios para su desarrollo, de acuerdo a su uso particular. Su distri-
“ bución de acuerdo a la población, que está destinado a servir y del tipo
“ de unidad económica de cada servicio público. “Como el plan de espacios

“ libres. este plan se facilita por el plan de “Zoning” al regular la desindad
“ de la población. Este plan permite además agrupar los servicios diversos,
“ en puntos especiales formando conjuntos armónicos.

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

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

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

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

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

“7°) La **formación del criterio funcional y social** en los técnicos des-
“ tinados a intervenir en los trazados urbanos y en todas las gestiones socia-
“ les de la ciudad, mediante una educación e instrucción en Institutos Supe-
“ riores de Urbanismo, así como un plan de **propaganda pública** de los fines
“ sociales de los planos urbanos y las ventajas que reporta. Fíjanse las
“ normas para la gestión de los planos de urbanización hecho obligatorios
“ para todas las Comunas.

“8°) En el orden nacional se establece una **nueva política reguladora**
“ **de los movimientos demográficos y de las concentraciones urbanas**, orien-
“ tada hacia una racional distribución de la población en el territorio en
“ beneficio del interés general. Naturalmente esta política debe utilizar,
“ para conseguir su objeto, las mismas causas que producen la concentra-
“ ción urbana, favoreciendo con un plan de obras públicas (puertos, cami-

“ nos, ferrocarriles, colonización) una descentralización de las actividades
“ industriales y comerciales del país, en oposición a la absorbente influencia
“ de la Capital. Las grandes ciudades presentan inconvenientes para la
“ población que las habita elevando excesivamente el índice del costo de la
“ vida (alimentación, habitación, vestido, transportes, colectivos, etc.) así
“ como el costo “per cápita” de los gastos administrativos y sociales. Las
“ pequeñas ciudades presentan en cambio el inconveniente del bajo nivel
“ de su cultura, por la imposibilidad material de no poder costear ni dar
“ oportunidad, a la formación de una cultura superior. En otros países, en
“ los cuales se han hecho investigaciones a este respecto, parece haberse
“ encontrado el desideratum en la ciudad de 75.000 habitantes. En Ingla-
“ terra, con el fin de evitar las concentraciones excesivas, han conseguido
“ agrupar varias ciudades de cifra limitada en una unidad regional, por las
“ características funciones complementarias de estas ciudades, según el prin-
“ cipio que el urbanista Patrick Ceddes, llama de los “con-urbations”.

“Es esta en realidad una extensión del “Zoning” a una región. En Fran-
“ cia, Alemania y Bélgica, creáronse nuevas entidades jurídicas de carácter
“ público con la agrupación de comunas, para una acción concertada en los
“ planes de urbanización regional y municipal”.

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

“También se dá lectura de las sugerencias que hace el señor Gobernador
“ del Neuquén, Coronel Carlos H. Rodríguez y que son las siguientes: “El
“ urbanismo social está, puede decirse, en sus comienzos. En el Territorio
“ sólo existen pueblos en formación, que acusan todas las deficiencias respec-
“ to a la moral, religión, cultura etc., que son propios de las agrupaciones
“ que recién comienzan a perfilarse en la vida orgánica como pueblos.

“En la Capital del Territorio, donde la cultura no ha alcanzado precisa-
“ mente su nivel moral, no existe todavía un club social que llene las nece-
“ sidades propias de este género de instituciones. Recién se está iniciando
“ por un grupo de jóvenes pertenecientes a un club deportivo un movimien-
“ to en sentido de extender sus límites de la acción deportiva, hacia las fina-
“ lidades de un beneficio social en el sentido a que me vengo refiriendo.

“Se está también por llevar a cabo la idea de establecer una universidad
“ popular tendiente a la población joven sobre todo en un rumbo de cono-
“ cimientos superiores. Conjuntamente con este propósito se piensa organi-
“ zar conferencias, representaciones teatrales, declamación, música y demás
“ manifestaciones de cultura, todo lo cual tiene que ser auspiciado por la

“Gobernación, autoridad que velando por el progreso del Territorio, le corresponde intervenir en asuntos de esta naturaleza.

“Fuera de los núcleos de población de alguna importancia, cuyo origen se remonta a algunos años atrás, otras poblaciones formadas por familias que se han apropiado de las tierras fiscales y establecido en ellas sin ninguna clase de orden, requieren la intervención de las autoridades para imponer siquiera los principios rudimentarios del urbanismo social. En este sentido la Gobernación se ha dirigido a la superioridad pidiendo autorización para que se nombren comisiones vecinales que, a semejanza de las de fomento, corran con todo lo relativo al delineamiento, progreso edilicio moral, higiene, orden y todas las demás manifestaciones urbanas que deben regir a esos núcleos. Se hace necesario pues que el Ministerio de Agricultura fije a estas poblaciones la superficie de sus solares y les otorgue aunque sea en forma provisoria, un certificado o título de propiedad. **En este sentido es que solicito a la Conf. Nac. de A. Social su intervención o ayuda para lograr el fin propuesto.** Como puede verse es mucha la acción que es necesario desarrollar en ese sentido, para lo cual se requiere un apoyo decidido por todos los poderes públicos a la obra gubernativa del Territorio.

“**INFANCIA.** — Dado la falta de cultura y preparación moral de muchos padres de familia, se entiende que de la población rural, puede considerarse que la infancia está librada a cuidados que pueden considerarse como muy deficientes. La escuela ejercita una gran acción sobre la faz educadora y de instrucción de los niños, pero tal influencia no llega a surtir todos sus efectos, por cuanto el escolar está pocas horas bajo la tutela del maestro, quedando la mayor parte del tiempo conviviendo con la familia, en promiscuidad, en viviendas malsanas, estrechas y dentro de un ambiente moral deplorable.

“La solución de este problema está en el funcionamiento de internados tal como lo propuso el Consejo Nacional de Educación. En esta forma el niño permanecería por lo menos, ocho meses viviendo una vida sana, habituándose al trabajo agrícola o de granja, encaminando todos sus actos en una corriente moral y de cultura que lo capacitaría para transformar en parte su actual hogar o para levantar el propio en el futuro sobre bases de un nivel superior.

“A propósito de este asunto debo recalcar la necesidad de que el Consejo Nacional de Educación propenda a la alimentación del niño escolar y a la provisión de ropa y calzado, como lo he solicitado, porque la acción de las cooperadoras escolares en las poblaciones del interior es casi nula por las características sociales del medio y de la pobreza en que viven. Este problema es serio y merece que se le dedique toda la atención.

“Por la carencia de institutos de enseñanza superior y también por el ambiente cultural, la asistencia y protección de la primera y segunda infancia es completamente nula. El niño y el joven después de que cursan

“ los primeros grados, permanecen aislados sin orientación ni medios que
“ le permitan encaminar sus aspiraciones hacia el futuro. Sería necesaria
“ la instalación de escuelas industriales, de universidades populares e insti-
“ tutos de enseñanza que procurasen a la infancia y a la juventud, los medio;
“ seguros para labrar su propio porvenir, elevando a la vez su nivel moral y
“ mejorando su incapacidad intelectual’.

No habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 12
“ y 15 horas.

S E S I O N Vº

En Buenos Aires, a los 10 días de Septiembre de 1933, reunidos los Miem-
bros del Comité bajo la presidencia del Dr. Juan F. Cafferata y los señores
Dr. Félix Garzón Maceda, Gregorio Aráoz Alfaro, Dr. Carlos M. Coll, Arq.
Eduardo M. Lanús e Ing. Juan Ochoa se declara abierta la sesión siendo las
10 y 30 horas, dándose lectura al acta de la sesión anterior que es aprobada.

El Secretario da lectura al despacho que le fué encomendado conjunta-
mente con el Arq. Lanús:

**T E M A : — “A LOS FINES DE LA MAYOR EFICACIA DE LA ASISTEN-
CIA SOCIAL DEBE PROCEDERSE A LA DESCONGES-
TION DE LAS CIUDADES O GRANDES CENTROS DE PO-
BLACION”.**

Conclusiones que se proponen:

La Sección 4ª —UBANISMO SOCIAL— aconseja:

DE LA HIGIENE:

1º — Como acción urgente el perfeccionamiento de los reglamentos mu-
nicipales de construcción con las imposiciones siguientes: a) exigir la máxi-
ma superficie de patios o espacios libres en las casas, particularmente en los
departamentos o edificios de varios pisos; b) limitar a cuatro pisos la eleva-
ción de los edificios que se construyen fuera de la zona céntrica o de vida
comercial intensa, —oficinas públicas, bancarias, escritorios, etc.; c) fijación
del cubaje de las habitaciones y por personas en base a los coeficientes reco-
mendados por la experiencia científica; d) dotación de los servicios sanitarios
en relación con el número de personas de cada vivienda y prohibición de
vivir en habitaciones sin luz exterior y aire.

2º — Obtener de los municipios que, dentro de sus posibilidades actuales
y con previsiones para el futuro: a) destinen los mayores espacios libres en
sus respectivas ciudades para plazas, avenidas y calles con ancho no menor
de diez y siete metros treinta y dos centímetros, etc. y que los nuevos traza-

dos o ampliación de ejidos las manzanas o cuadras —no siendo diagonal— no tengan un largo mayor de cien metros; b) prohiban la edificación en terrenos inundables y que procedan a sanear, ejecutando las obras necesarias, los barrios ya edificados en esta clase de terrenos; c), que en los nuevos trazados o ampliación de pueblos o ciudades se destinen en el centro de cada zona de veinte y cinco cuadras o manzanas una que será expropiada por el municipio al 50 % del valor real antes del sorteo, para el funcionamiento de las ferias francas; las que se reglamentarán en forma de evitar los inconvenientes de las que actualmente funcionan en los pueblos y ciudades; d) bonifiquen con rebajas de impuestos a las casas que tengan jardines en el terreno de la calle.

DEL CONVENTILLO:

3º — Clausura por las municipalidades de los edificios ocupados como “conventillos” o “casas colectivas” que no llenen rigurosamente las condiciones de salubridad y decoro de la técnica edilicia moderna y cuyos propietarios no realicen las reformas en un término breve.

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

DE LA LEY DE CASAS BARATAS N° 9677:

4º — Modificar la Ley de Casas Baratas N° 9677, en forma que: a) pueda extender su acción y dispensar sus beneficios al territorio de las distintas provincias; b) dar preferencia fundamental a la construcción de casas individuales, para vender y que las casas colectivas sólo se construyan en las zonas céntricas de aquellas ciudades cuya población excedan de cincuenta mil personas o en caso que le sean donados terrenos céntricos con esa finalidad; c) pueda construir “casas individuales” en terreno propiedad de solicitantes; d) de los terrenos que adquiera para la edificación de “barrios” pueda reservar una parte para ampliaciones o para vender en la forma más conveniente, a fin de beneficiarse con la lógica y natural valorización; e) extender los plazos de venta de las casas que construya de manera de rebajar los desembolsos mensuales por parte de los adquirentes; f) recargar el costo de los terrenos en forma prudencial y en proporción a la valorización de los terrenos de los alrededores, cuando la construcción y venta de las casas que en ellas se edifiquen se efectúen pasados cinco años de la adquisición de los terrenos por la Comisión Nacional de Casas Baratas; g) la Comisión queda facultada para ceder a precio de costo para escuela u otro edificio público extensiones no superiores a cinco mil metros cuadrados en los barrios que ella construya.

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

ASPECTOS SOCIALES

DE LA ESCUELA:

5º — El Consejo Nacional de Educación y las Direcciones Generales de Escuelas de Provincias, —a los fines de facilitar la concurrencia de los niños con el mínimum de peligro y gasto— establecerán una escuela con su edificio ad-hoc para cada zona urbana que tenga una población de cuatrocientos niños en edad escolar y en una zona que no exceda de seis cuadras por costado. A este fin quedan facultados el Consejo Nacional de Educación y las Direcciones Generales de Escuela de Provincia para adquirir terrenos necesarios por donación, expropiación o licitación de precios, y a realizar las operaciones financieras que fueran necesarias previa conformidad del P. Ejecutivo que corresponda.

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

DE LA INMIGRACION:

6º — Sanción de leyes referentes a la distribución de la inmigración en forma de alejarla de las ciudades o grandes centros de población.

DEL LOTEO DE GRANDES TERRENOS DESTINADOS A EDIFICACION DE HABITACIONES:

7º — Reglamentar el loteo de los grandes terrenos destinados a edificación de habitaciones en forma de evitar el lucro excesivo y el despojo de los adquirentes.

8º — Evitar la rigurosa especialización de los barrios de manera que no haya una separación completa de las diferentes clases sociales evitando con ello el barrio pobre exclusivo, pues es obra de verdadera “asistencia social” tender a una mayor compenetración y convivencia de las diferentes clases sociales entre sí.

DE LOS RECURSOS

9º — A los fines del cumplimiento en gran escala de la Ley N° 9677 se aplicarán como recursos hasta el diez por ciento del Impuesto a los Réditos, para lo cual se recabará del H. Congreso la Ley respectiva.

Previo cambio de ideas entre los presentes se resuelve aprobarlo por unanimidad y llevarlo a conocimiento de la Junta Ejecutiva.

El Presidente manifiesta que corresponde designar el Relator Oficial, resolviéndose encomendar la designación a la Presidencia quien lo hace en la persona del Ingeniero Ochoa.

Acto continuo el Presidente manifiesta que habiendo sido aumentado el número de Miembros que han de constituir este Comité corresponde designar las personas que lo han de integrar; previo cambio de ideas se resuelve invitar a este fin a los señores: Dr. Enrique B. Demaría, Dip. Dr. Manuel A. Fresco, Dip. Dr. Nicanor Costa Méndez, Dip. Dr. Adrián Escobar, Dip. Dr. Angel Pintos, Senador Dr. Mariano P. Ceballos, Dr. David Zambrano, Dr. Francisco José Vidiri y Dr. David Zambrano (h.).

No habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 12 y 30 horas.

SESION VIº

En Buenos Aires, a los dos días del mes de Octubre de 1933, reunidos los Miembros de la Sección 4ª Señores: Arq. Eduardo Lanús, Doctores Enrique B. Demaría, Nicanor Costa Méndez, Francisco Vosé Vidiri, Don Benjamín Nazar Anchorena, Dr. Félix Garzón Maceda, Dr. David Zambrano e Ing. Juan Ochoa bajo la Presidencia del Dr. Juan F. Cafferata se declaró abierta la sesión siendo las 10 y 45 horas, dándose lectura al acta de la sesión anterior que es aprobada.

Se da lectura a varias comunicaciones recibidas aceptando la designación de Miembros de este Comité y Miembros Activos.

La Presidencia comunica que han sido postergadas para el mes de Noviembre las sesiones de la Conferencia.

El Secretario Ing. Ochoa manifiesta que además del trabajo del Arq. Vautier y la nota del Señor Gobernador del Neuquén, se ha anunciado la presentación de trabajos por el Dr. Gerardo Fernández Basualdo, Ing. Coronel Daniel Fernández, Ing. César A. Trebino, Profesor Pedro B. Franco, Dres. Juan P. Magnin y Alberto Silveyra Reyes, Ing. César A. Trebino e Ing. Luis Bazán; dado su cantidad e importancia y a fin de que sean estudiados debidamente para formular las conclusiones que sobre ellos han de presentarse a la consideración de la asamblea de la Sección, propone que se designe una comisión ad-hoc que los estudie y a este fin sugiere para cons-

tituirla a los Doctores Juan P. Magnin y Alberto Silveyrá Reyes e Ing. César A. Trebino; considerada esta proposición es aprobada.

No habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 12 y 30 horas.

SESION VIIº

En Buenos Aires, a los 20 días de Octubre de 1933, reunidos los Miembros de la Sección 4ª, Señores Lanús, Demaría, Costa Méndez, Vidiri, Nazar Anchorena, Gregorio Araújo Alfaro, David Zambrano, Garzón Maceda e Ing. Ochoa, bajo la Presidencia del Dr. Juan F. Cafferata, se declara abierta la sesión siendo las 11 horas, dándose lectura al acta de la sesión anterior que es aprobada.

El Presidente manifiesta que corresponde: 1º), fijar los días en que han de tener lugar las sesiones privadas de la Sección; 2º), establecer el local en que ellas se han de celebrar; 3º), indicar cuáles son las entidades que han de invitarse a participar de las deliberaciones.

Se resuelve: fijar los días 15, 16 y 17 de Noviembre para la celebración de las sesiones privadas de la Sección con el fin de poder dilucidar ampliamente las cuestiones sometidas a su estudio y enviar las conclusiones debidamente coordinadas a la asamblea plenaria de la Conferencia; aceptar el ofrecimiento del Sr. Presidente de la II. C. de Diputados de la Nación, de uno de los salones privados de la Cámara para la celebración de las sesiones; autorizar a la Mesa Directiva para que invite a todos los "Municipios de la República" y "Comisiones de Fomento" a que colaboren en nuestras deliberaciones.

Igualmente se resuelve aceptar el ofrecimiento de la Comisión Nacional de Casas Baratas de organizar una visita a los distintos barrios de la Comisión del "Hogar Obrero" y de la "Acción Católica Argentina", por los Miembros de la Sección 4ª en uno de los días en que se celebre la Conferencia, y no celebrar otras sesiones del C. D. —salvo que sea necesario— hasta las próximas sesiones privadas de la Sección.

No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 12 y 30 horas se levantó la Sesión.

LUIS R. CERMESONI
Ing. Civil

Santiago Cermesoni & H^{no}.

- EMPRESARIOS -
CONSTRUCTORES

TUCUMAN 2726
U. T. 47, Cuyo 3377

Angel Arena

CONSTRUCCIONES y
OBRAS SANITARIAS

PLANOS Y
PROYECTOS



ROSETTI 1722
U. T. 51, Urquiza 3114

Edmundo Lutter

FABRICA DE CORTINAS DE
MADERA PARA ENROLLAR

A. M. CERVANTES 1933-37
U. T. 59 - Paternal 2304
BUENOS AIRES

Repetto Hnos.

TALCAHUANO 1217
U. T. Plaza 1971

COMBUSTIBLES GENERALES
POR MAYOR Y MENOR

PROVISION ESPECIAL PARA
FAMILIAS

DISPONIBLE

Angeleri Jacuzzi y Cia.

IMPORTADORES

Cuartos de baño de lujo y económicos,
de color y blancos. — Cañerías de Barro,
Hierro Galvanizado, Hierro Fundido y
Plomo. — Azulejos blancos y de color. —
Calentadores a gas, nafta y alcohol. —
Accesorios de embutir, nikelados y en-
lizados para Baños.

CASA CENTRAL:
ROSARIO DE SANTA FE

Depósito:

CEVALLOS 1660

U. T. 1196

Sucursal: BUENOS AIRES

CALLAO 98

U. T. 47 - Cuyo 2821 Cop.

IMPORTE	708 150
IMPORTE	9073/53
IMPORTE	Impresion
IMPORTE	Ventilador
IMPORTE	H-91
IMPORTE	52
IMPORTE	1
IMPORTE	11111

ZONDA

INDUSTRIA ARGENTINA
CONTRA
HUMEDAD

ESTADOS UNIDOS 1516
U. T. 23 - B. O. 5529

NICOLAS CAPUTO

EMPRESA CONSTRUCTORA

ANEXO
ADMINISTRACION
DE PROPIEDADES



Avda. M. QUINTANA 24
U. T. 44 - 3120

COMPANIA
ARGENTINA

"DUROMIT"

EMPRESA PARA LA COLOCACION
DE TODA CLASE DE PISOS

Especialidad: "DUROMIT" Y
"STONEWOOD"

Monolíticos -
Higiénicos -
Modernos.

PERU 1735 - Buenos Aires
U. T. 23 - B. O. 7649

marblo

MATERIAL
PATENTADO

para pisos
escaleras
revestimientos
decoración.

Oficina de Ventas:
G. POLLISER
DIAG. ROQUE SAENZ PEÑA 567
Esc. 132 - 136
U. T. 33, Avenida 5293

"UNIVERSAL"

MARCA REGISTRADA

Schena y Santi

ASCENSORES Y MONTECARGAS
ELECTRICOS



O. E. RICHTER
BAEZ 102 esq. CLAY
U. T. 71 Palermo 4943
Buenos Aires

Rafael Roccella

INSTALACIONES ELECTRICAS
de Luz, Fuerza Motriz, Teléfonos
y Lamparillas



BALBASTRO 1247
U. T. 60 Caballito 5815
BUENOS AIRES

ORBIS

COCINAS

a gas y a carbón

ROBERTO

MERTIG

CALENTADORES para baño

profesor "JUNKERS"

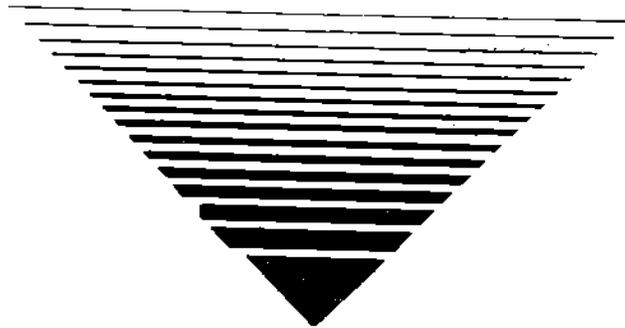
BUENOS AIRES

CALLAO 45-61

ROSARIO

Gral. MITRE 735

*No mande lejos su dinero.
Déjelo en casa, usando la
Nafta de*



**Yacimientos
Petrolíferos Fiscales**