

La  
**Habitación Popular**

BOLETIN  
DE LA  
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Ley 9677

*« Nunca se insistirá lo bastante sobre la importancia social del alojamiento, por más que ella haya sido demostrada hasta la saciedad ». (CARLOS GIDE, Las Instituciones de Progreso Social).*

# LA HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

PUBLICACION TRIMESTRAL

---

AÑO V

OCTUBRE - DICIEMBRE 1939

No. 21

---

## SUMARIO

	Págs.
CONCLUSIONES DEL PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR . . . . .	325
<b>COLABORACION</b>	
ALEJANDRO VON DER HEYDE GARBIGÓS. — La venta de departamentos frente a la « Comisión Nacional de Casas Baratas » . . . . .	348
RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS. — Actividades municipales en la provisión de casas baratas . . . . .	351
<b>LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS</b>	
DR. CARLOS P. CABRINI. — Proyecto de financiación de viviendas económicas	369
ESPAÑA. — Ley creando el Instituto Nacional de la Vivienda, del 19 de abril de 1939 . . . . .	380
<b>ACTUALIDAD</b>	
LA AMPLIACIÓN DEL BARRIO « ALVEAR » . . . . .	395
<b>BIBLIOGRAFIA</b> . . . . .	397
INDICE del tomo V, año 1939 . . . . .	401

## CONCLUSIONES DEL PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

La labor cumplida por el Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular constituye un aporte de importancia para la solución de uno de los problemas sociales de mayor trascendencia. Sus nueve comisiones estudiaron con encomiable dedicación los variados aspectos que ofrece el problema, y lo hicieron contemplando preferentemente las necesidades de los pueblos de América.

Las conclusiones aprobadas constituyen un verdadero código de principios, que servirá de valioso antecedente para el estudio de todo plan de construcción de viviendas económicas.

La transcripción que más adelante hacemos de dichas conclusiones, nos exime de extendernos en mayores comentarios. Sólo destacaremos aquellas que a nuestro juicio revisten especial interés.

Ante todo, el Congreso dejó a la apreciación de cada Estado lo que ha de entenderse por *vivienda popular* en sus respectivos territorios.

Declaró que todo plan de vivienda popular debe ser encarado, en primer término, como un problema *urbanístico*, y por tanto, formar parte del Plan Regulador y Regional.

Si bien no por unanimidad, declaró que el problema de la vivienda debe solucionarse buscando de preferencia la construcción de viviendas *individuales*, cuya propiedad pueda ser *adquirida* por los trabajadores y constituida en *bien de familia*. Pero que en los casos en que razones de orden económico o urbanístico no permitan alcanzar ese desiderátum, podrá optarse por la vivienda *colectiva*, debiendo en tales casos contemplarse la mayor independencia para cada familia.

Exteriorizó su deseo vehemente de que los países representados contemplen la posibilidad de fijar un *salario mínimo familiar* para los obreros y empleados, con el fin de ponerlos en capacidad económica para obtener la vivienda en *propiedad*.

Recomendó el establecimiento del *seguro de vida* que contemple la desaparición del padre de familia y la adquisición inmediata de la vivienda para la viuda; así como la fundación de un sistema completo y racional de *seguros sociales* que permitan afrontar las contingencias a que pueda verse abocado el obrero o modesto empleado.

En materia de viviendas *rurales*, declaró que vería con agrado que los Estados incorporen a sus respectivas legislaciones, con carácter de derecho público social irrenunciable, el no consentir la población o explotación agraria-ganadera sino después de comprobada la previa disposición de alojamientos adecuados, de acuerdo a las normas comunes de higiene física y moral, para hogar de la familia obrera.

En lo referente a la *financiación* de viviendas — el punto más espinoso del problema — declaró que la construcción de casas debe llevarse a cabo mediante una acción combinada del Estado con el capital privado, como una de las mejores formas de resolver el problema de la vivienda popular. Esta finalidad debe llevarse a cabo por medio de una *institución central independiente*. Entre los derechos que deben acordarse a esta institución, nos interesa señalar el que atañe a la *expropiación* de los terrenos que necesite, lo que se hará por un valor que en ningún caso puede sobrepasar al del avalúo catastral, aumentado de un 10 % .

Las grandes empresas deben contribuir con la construcción de casas para su personal o con aportes a la institución central de referencia; o bien con la ayuda efectiva a su personal para la adquisición de viviendas.

Consideró como un medio favorable para el abaratamiento de las construcciones populares, la *especialización* en la producción de los materiales necesarios y su *libre intercambio* entre los distintos países que los producen.

Entiende el Congreso que es un deber de los Estados intervenir directamente en la financiación de la vivienda de aquella parte de la población cuyo presupuesto familiar la aleja de la posibilidad de alcanzar *la casa en propiedad*. Calificó a dicha intervención como de función básica de orden social, sin que la misma obste, empero, a la necesaria y útil de los demás factores que entran en la solución del problema de la vivienda popular, como ser: el *cooperativismo* y la *asistencia privada*.

Para lograr el aumento de la independencia y del poder económico de las clases populares, recomendó un enérgico estímulo de las sociedades cooperativas, cajas nacionales de ahorro y mutualidades.

Estimó conveniente que en las leyes orgánicas de los bancos de Es-

tado se incluyan disposiciones que contemplen la forma más económica de construcción de la vivienda popular, compatible con la seguridad de las operaciones; y que autoricen a esos organismos para acordar préstamos complementarios para reparación.

Desde el punto de vista *higiénico* contempló la posibilidad de que las condiciones sanitarias normales puedan ser alteradas por la forma en que utilizan la vivienda sus propios moradores. Para remediar este mal, aconsejó la *vigilancia sanitaria de la vivienda* y la *educación para la vivienda* por intermedio de los *agentes del servicio social*.

Declaró que debe ser *inembargable, inalienable e indivisible* mientras haya hijos *menores de edad o incapaces*, toda casa o porción de casa de propiedad del jefe de familia, habitada por ésta, y toda extensión de tierra poseída y trabajada directamente por sus propietarios. También expresó que debería declarársela libre de todo gravamen, siempre que su valor no exceda de una suma que determine la ley de cada país.

Recomendó la implantación del régimen de la *propiedad horizontal*, como una de las soluciones del problema de la vivienda popular.

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

## CONCLUSIONES APROBADAS

### ASPECTO ECONOMICO

#### COMISION I

##### CAPÍTULO PRIMERO

Involucra:

Punto *d*) ingresos anuales de las familias de trabajadores, obreros o modestos empleados;

Punto *e*) proporción y distribución de los gastos de familias de trabajadores;

Punto *f*) posibilidad para las familias de trabajadores de adquirir la casa habitación;

Punto *g*) abaratamiento de alquileres.

Considera nuestra Comisión que el problema de la vivienda popular no es sino un aspecto parcial del problema más vasto del nivel de vida

de las clases de menores recursos cuya elevación progresiva exige del Estado una política de:

*a)* intervención reguladora por el Estado de los otros factores del consumo y de la vida populares: alimentación, vestido, asistencia sanitaria, transporte, educación, tiempo libre, prohibición de juegos de azar, etcétera;

*b)* aumento de la capacidad adquisitiva popular, mediante reajuste y disminución de los impuestos indirectos, estabilidad monetaria y de precios, salarios reales mínimos y sobresalario familiar;

*c)* previsión social por un sistema integral de seguros sociales nacionales (maternidad, enfermedad, invalidez, vejez y muerte), la organización oficial del seguro que, al fallecimiento del adquirente de la casa comprada a plazos, abone el saldo adeudado, la aplicación del principio del bien de familia y la asistencia temporaria a los desocupados para evitar el desalojo;

*d)* aumento de la independencia y del poder económico de las clases populares, mediante un enérgico estímulo de las sociedades cooperativas, las cajas nacionales de ahorro y las mutualidades.

## CAPÍTULO SEGUNDO

Comprende:

Punto *h)* vivienda tipo granja popular;

Punto *i)* distribución de la población en las ciudades y en el campo;

*a)* propiciar la formación de zonas de influencia en los planes de obras públicas, comprendiendo en la financiación de las mismas, préstamos y habilitación, y de las ciudades, villas, puertos, pueblos y estaciones de ferrocarril, en base de lotes económicamente explotables y suficientemente amplios para establecer la vivienda rural propia y que permitan la pequeña industria o producción del patio, corral y granja en la que los miembros de la familia del trabajador rural y su propio jefe en los períodos de desocupación puedan contribuir con el rendimiento de sus pequeñas explotaciones en los gastos del hogar;

*b)* la obligación por parte de los propietarios de contar con poblaciones adecuadas para sus servidores a jornal o sueldo y sus familias, facilitándoles el espacio suficiente que permita a los integrantes de cada hogar la explotación y cuidado de la granja familiar;

*c)* el deber de los productores rurales de dotar sus explotaciones

agropecuarias, de instalaciones provistas de comodidades higiénicas, con capacidad suficiente para que todo su personal temporario pueda albergarse en ellas debidamente;

d) atendidas las características de cada zona, estudiar la posibilidad de dotar de vivienda higiénica a los predios dados en arrendamiento;

e) cuando se formulan planes o leyes de colonización se deberá tener en cuenta especialmente, la construcción de la vivienda popular.

### CAPÍTULO TERCERO

#### *Bancos Hipotecarios*

##### Conclusiones:

1ª — Que en las leyes orgánicas de bancos de Estado, se incluyan disposiciones que contemplen la forma más económica de construcción de la vivienda popular, compatible con la seguridad de las operaciones.

2ª — Que se instituyan seguros de vida sobre la base de fórmulas que sin gravitar excesivamente en los recursos del adquirente, extingan total o parcialmente, al fallecimiento de aquél, los préstamos constituidos para adquirir la vivienda. También encarar la posibilidad de incorporar el seguro de conservación de la propiedad.

3ª — Que las instituciones de Estado poseedoras de grandes extensiones de tierra urbana, suburbana o rural, contemplen la eventual subdivisión de las mismas, con el propósito de evitar la congestión de las ciudades.

4ª — Que se incorpore a las atribuciones de los organismos bancarios de Estado la facultad de acordar préstamos complementarios para la reparación de edificios.

### CAPÍTULO CUARTO

#### *Cooperativas*

Que los Gobiernos estimulen por medio de leyes, la formación de sociedades cooperativas de obreros y empleados, que sean las que bajo el control y la ayuda del Estado construyan las viviendas populares para sus asociados.

CAPÍTULO QUINTO

*Cajas de ahorro*

Conclusiones:

Que es de principalísima importancia formar el hábito del ahorro en las poblaciones de pequeños recursos del país.

Que sería conveniente modificar, en cuanto ello fuera posible, el destino abstracto que tiene el ahorro, lo que conspira contra la regularidad y constancia de los propósitos, siendo conveniente darle la finalidad de constituir fondos que posibiliten la construcción o compra de la casa propia.

Que, a tales efectos, corresponde propiciar la creación de un depósito especial, en los bancos oficiales, hasta una suma determinada, con intereses bonificados u otros estímulos reglamentados en forma que aseguren su inversión en el fin previsto.

Nuestra Subcomisión primera hace presente, como consideración final, que el problema de la vivienda popular, bajo cualquiera de los aspectos que se lo quiera estudiar deberá siempre parcializarse y ser encarado desde planos diversos con referencia a los recursos o conveniencias del modesto adquirente a saber:

1º — El núcleo de hogares cuyos ingresos excedan el promedio de gastos indispensables para la subsistencia y que, por lo tanto, pueden afrontar el desembolso que demande la adquisición de la casa propia;

2º — el grupo de familias con ingresos que no alcanzan tal promedio y para los cuales adquirir vivienda ofrece dificultades;

3º — el grupo de aquellos a quienes no interesa poseer casa, bien por razón de inestabilidad en el trabajo, o por la naturaleza del mismo.

La ubicación del hogar obrero debe ser a su vez, considerada desde dos puntos de vista:

- a) vivienda urbana;
- b) vivienda rural.

ARQ. RAÚL FITTE  
Secretario

HORACIO DE ACOSTA Y LARA  
Presidente

DR. JULIO M. EYHERABIDE  
Relator Oficial

COMISION SEGUNDA  
ASPECTO HIGIENICO

CONCLUSIONES

I

Toda vivienda popular debe reunir los requisitos indispensables para asegurar el desarrollo y conservación de la salud física y mental de sus moradores, lo que estará condicionado por la distribución de su población en cada país, por las características de su suelo y de su clima, por su régimen agrario e industrial y por las necesidades, hábitos y costumbres de sus habitantes.

II

El emplazamiento, elección de los materiales y disposición de los locales y dependencias de una vivienda, deben tener en cuenta las condiciones climáticas del lugar, pues siendo la casa una creación destinada a sustraer al individuo de las inclemencias de los agentes atmosféricos externos, ha de reunir, al mismo tiempo, todas aquellas condiciones que le permitan, en su interior, el pleno goce de las cualidades físicas, químicas y biológicas del aire. Para lograrlo será preciso asegurar a toda vivienda una conveniente ventilación, iluminación y asoleamiento; y en determinadas circunstancias los elementos necesarios para su calefacción, apelando para ello a todos los recursos de la técnica compatibles con la economía.

III

La distribución de las habitaciones y dependencias de una vivienda y la superficie de que dispongan en su interior cada uno de sus habitantes, deben facilitar una vida normal y evitar los inconvenientes sanitarios y morales del hacinamiento.

#### IV

La salubridad de una vivienda tendrá que estar afirmada, además, en el estricto cumplimiento de los siguientes requisitos fundamentales.

*a)* Una suficiente provisión de agua de consumo. La instalación y funcionamiento de la fuente de provisión del agua, su distribución por las canalizaciones externas e internas y el contralor periódico de sus condiciones físicas, químicas y biológicas, deben estar bajo la vigilancia de una autoridad sanitaria responsable.

*b)* Un sistema de abducción, rápido y eficaz, de las aguas residuales, debe ser instalado en cada vivienda. La cloaca interna tendrá que llenar condiciones técnicas que eviten las molestias de esas aguas a los habitantes de la casa y la contaminación eventual de las canalizaciones del agua potable. La eliminación ulterior de las aguas residuales deberá ajustarse a un procedimiento que asegure su inocuidad para los terrenos, las napas de agua subterráneas y los cursos de agua de la zona de influencia de la fuente o fuentes de provisión del agua de consumo.

*c)* En cada caso deberá adoptarse el procedimiento más práctico que evite los inconvenientes sanitarios derivados del almacenamiento y eliminación de los residuos sólidos.

*d)* En toda vivienda deberá tenerse en cuenta los procedimientos más eficaces para asegurar la defensa pasiva contra roedores e insectos.

#### V

Las condiciones propias de la salubridad de una vivienda pueden, muchas veces, ser anuladas en gran parte por causas extrínsecas que habrá que evitar cuidadosamente. Toda vecindad capaz de poner en peligro las condiciones sanitarias del suelo, del aire o de las aguas, o que conspire contra la tranquilidad del reposo por ruidos, trepidaciones, etc., deberá ser sistemáticamente excluída en todo programa de construcción de viviendas populares. Pero como también las condiciones sanitarias normales pueden ser alteradas por la forma en que utilizan la vivienda sus propios moradores, es de aconsejar su vigilancia sanitaria y la educación para la vivienda por intermedio de los agentes del servicio social.

## VI

La sección Aspecto Higiénico se permite presentar, como un complemento de lo expuesto, las siguientes sugerencias:

1º — Recomendar que el Estado y las Comunas incorporen a su legislación disposiciones que permitan llegar, en el menor tiempo posible, a la eliminación total de los llamados « islotes insalubres » dentro de los radios urbanos, ya sea por una política sanitaria que autorizando la demolición o imponiendo la limitación de la tasa de alquiler, los haga improductivos para sus propietarios, y que no se permita la construcción de viviendas, ni la venta y subdivisión de lotes de terrenos, en zonas no urbanizadas, ni urbanizables.

2º — Recomendar a los gobiernos de las repúblicas americanas, la creación de institutos científicos que estudien y resuelvan los problemas relacionados con las condiciones sanitarias de la vivienda popular, teniendo en cuenta las características y necesidades propias de cada país.

3º — Recomendar a los gobiernos de las repúblicas americanas que aun no lo hayan hecho, la coordinación de los servicios de medicina curativa y preventiva, a base de las unidades sanitarias o centros de salud.

RUBÉN DARÍO  
Presidente

### COMISION TERCERA

### ASPECTO SOCIAL

#### CONCLUSIONES

« Que quede a la apreciación de los Estados el definir el concepto de vivienda popular en sus respectivos países ».

a) El Congreso considera que el problema de la vivienda popular debe solucionarse buscando de preferencia la construcción de viviendas individuales cuya propiedad pueda ser adquirida por los trabajadores (empleados y obreros) y constituida en bien de familia (o patrimonio de familia).

b) En los casos que por razones económicas o urbanísticas no lo permitan, podrá optarse por la vivienda colectiva; pero en tales casos deberá contemplarse la mayor independencia para cada familia.

c) Es un deseo vehemente del Congreso que los distintos países en él representados, contemplen la posibilidad urgente de fijar un salario mínimo familiar para los obreros y empleados, con el fin de ponerlos en capacidad económica de adquirir su vivienda en propiedad.

BOLIVIA — BRASIL — COLOMBIA — PARAGUAY — VENEZUELA  
URUGUAY — ECUADOR — HAITÍ — NICARAGUA — COSTA RI-  
CA — HONDURAS — ARGENTINA — ESTADOS UNIDOS Y PERÚ.

d) Que para no defraudar los fines perseguidos con la vivienda individual y propia, debe procurarse el *seguro* de vida que contemple la desaparición del jefe de la familia y la posesión inmediata para la viuda, así como también la fundación de un sistema completo y racional de seguros sociales, para afrontar las contingencias a que pueda verse abocado el obrero o modesto empleado.

e) El Congreso vería con agrado que los Estados incorporen, con carácter de derecho público social irrenunciable, a sus respectivas legislaciones, el no consentir la población o explotación agraria-ganadera sino después de comprobada la previa disposición de alojamientos adecuados de acuerdo con las normas comunes de higiene física y moral, para hogar de la familia obrera. Asimismo, recomienda aplicar igual criterio para la industria en general.

f) El Congreso vería con agrado que los Estados que poseen tierras fiscales y cuya transferencia al dominio privado se realiza en forma lenta, arbitren a los concesionarios en ellas establecidos, los medios necesarios para asegurarles vivienda cómoda, higiénica y económica.

g) El Congreso Panamericano de la Vivienda entiende que es un deber de los Estados, intervenir directamente en la financiación de la vivienda de aquella parte de la población cuyos presupuestos familiares las alejan de la posibilidad de alcanzar la casa en propiedad; considerando dicha intervención como función básica de orden social, sin que esta intervención obste a la necesaria y útil de los demás factores que entran en la solución del problema de la vivienda popular como ser: el cooperativismo y la asistencia privada.

h) El Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular recomienda la celebración de conferencias o congresos nacionales de la vivienda popular, para aconsejar la sanción de leyes concordantes y complementarias que permitan llevar a la práctica el ideal de la vivienda económica, urbana y rural.

i) El Congreso hace votos porque se generalicen en América instituciones estructuradas cual lo es el Hogar Ferroviario Argentino, cuyos resultados dan fe de lo acertado de su organización.

Reconoce que la mayor garantía del éxito en las organizaciones de la índole del Hogar Ferroviario Argentino, radica en el *seguro de vida* como garantía auxiliar de los préstamos, a la vez que elementos de ayuda social a las familias de los prestatarios en caso de muerte del asegurado.

j) El Congreso considerando que es un primordial deber de la sociedad velar por el desarrollo moral y físico del hijo de la madre obrera durante las horas en que ésta cumple con su trabajo, vería con agrado que los Estados de América intensifiquen su acción en favor de la creación de salas cunas, de jardines de infantes y de clubs de niños en edad escolar, previendo su construcción al planear los barrios obreros.

Conveniencia, en el caso de que deban hacerse casas colectivas, de que el uso de patios y jardines para niños esté sujeto a la vigilancia de personas de sexo femenino de calificada moral e idoneidad.

Conveniencia de que los organismos administrativos que tienen a su cargo la adjudicación de viviendas populares adecuadas establezcan para la misma un régimen que asegure dicho beneficio especialmente a las familias numerosas y con hijos menores de catorce años.

Que se creen comisiones de control y de ayuda social, que tengan a su cargo la formación de legajos y ficheros en los que se registren antecedentes debidamente estudiados de los aspirantes a los beneficios que acuerden las leyes respectivas.

Que se constituyan comisiones con personas de reconocida competencia y altruismo para desempeñar ad honorem los cargos antes mencionados. Reglamentar debidamente el funcionamiento de esas comisiones.

#### Voto

El Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular recomienda:  
Que toda barriada obrera, todo conjunto de viviendas baratas, ya sea

compuesta por casas individuales o colectivas, propias o de alquiler, debe estar completada con las instalaciones de asistencia médica y social, cultural y deportiva.

#### DECLARACIÓN

*Declaración de la Delegación de Norte América en lo referente a su posición en cuanto a la construcción de casas colectivas o individuales.*

La Delegación que representa el Gobierno de los Estados Unidos, quiere aclarar su posición respecto a la discusión sobre la construcción de casas colectivas (múltiples) o individuales. En los Estados Unidos ambos tipos de construcción han sido llevados a cabo por empresas públicas o particulares. Esta actitud no ha sido basada sino en razones económicas y financieras. En la obra llevada a cabo para la desaparición de conventillos, que involucra la construcción de casas individuales y colectivas, se ha creído necesario desde el punto de vista social, contribuir al desarrollo de aquellas casas que permitan a sus residentes gozar de ventajas educativas como ser bibliotecas, cunas, clínicas médicas, plazas, etc., y otros tipos de instituciones. Se considera que tales facilidades o ventajas contribuirán grandemente al desarrollo físico, mental y económico de aquellas personas de recursos limitados. Si los proyectos son debidamente planeados, estos requisitos pueden ser realizados ya sea que se siga el sistema de casas individuales o colectivas.

FRANCISCO GUARDERAS  
Presidente

#### COMISION CUARTA

#### EL URBANISMO Y LA VIVIENDA POPULAR

#### CONCLUSIONES

La Comisión aconseja se aprueben las siguientes conclusiones de carácter general:

1° — Todo plan de vivienda popular debe ser encarado — previo a todo estudio de cualquier naturaleza — como un problema urbanístico.

Por tanto: todo proyecto de Vivienda Popular debe considerarse parte integrante del Plan Regulador y Regional.

2º — Los temas fundamentales de este plan de Viviendas Populares deben responder a las siguientes normas urbanísticas:

Zonización, Parcelamiento funcional, Espacios verdes, Vialidad, Saneamiento y Ambiente, considerándose indispensable la creación de una legislación de emergencia que impida la expansión de la ciudad, hasta tanto no se disponga del Plan Regulador y Regional, o en su defecto, y por lo menos, el Plan de Zonización General.

3º — La conveniencia de crear el Instituto de la Vivienda Popular en cada país de América, con la finalidad de propender a la aplicación de los principios básicos consagrados por los Congresos, y a objeto de establecer como una necesidad imprescindible un mayor intercambio de los estudios realizados por los distintos países; crear un Comité Interamericano de la Vivienda Popular.

Ing. BAPTISTA DE OLIVERA (Presidente) Deleg. del Brasil. Ing. BENITO J. CARRASCO, (Vicepresidente) Deleg. de la Argentina y de la Universidad de Buenos Aires, Arq. EUGENIO BAROFO, Delegado del Uruguay.

Estas conclusiones de la Comisión de Urbanismo concuerdan con las mismas a que llegó la Subcomisión respectiva de la Comisión Organizadora de este Congreso.

## COMISION QUINTA

### ASPECTO FINANCIERO

#### CONCLUSIONES

1ª — La construcción de las casas baratas debe llevarse a cabo por medio de una acción combinada del Estado con el capital privado, como una de las mejores formas de resolver el problema de la vivienda popular.

2ª — El aporte del Estado debe consistir: en la dotación de capital a una institución central e independiente, encargada de llevar a cabo esta finalidad; en la garantía de las deudas provenientes de la adjudicación de las viviendas y de los capitales e intereses particulares que se vinculan a esta obra, directamente o por suscripción de bonos.

El aporte directo del Estado debe ser de carácter permanente, proporcionado a las necesidades que han de satisfacerse, proveniente de fuentes que no incidan sobre las clases que se quiere proteger.

3ª — Es de vital importancia que se fomente la constitución de asociaciones de capital privado que tengan por objeto la construcción de viviendas populares.

En este caso la acción del Estado debe ser de fomento y garantía, tanto para los capitales a ella vinculados como para los adquirentes de las viviendas.

4ª — Las grandes empresas deben contribuir con la construcción de casas para su personal o con aportes a la institución encargada de las construcciones baratas o con la ayuda efectiva a su personal para la adquisición de sus viviendas.

5ª — Los establecimientos de crédito deben contribuir por medio de la compra o redescuento de las obligaciones provenientes de la adjudicación de habitaciones baratas.

6ª — Los Gobiernos deben procurar que las grandes empresas públicas particulares, lo mismo que las cajas de ahorro, auxilios y jubilaciones, compañías de seguros y similares que no se acojan en lo dispuesto en el artículo 4º contribuyan con aportes de capital o con la compra de bonos de los que se emitan con destino al fomento de la casa popular.

7ª — Todos los aportes distintos del directo del Estado deben recibir un interés inferior al corriente, disfrutar de la garantía del Estado y de la exención de impuestos.

8ª — La entidad central y las demás instituciones adheridas a ella para la financiación y la construcción de las obras, lo mismo que las casas populares, hasta su total liberación, deben estar exentas de toda clase de impuestos y derechos y, en cuanto sea posible, de contribuciones o tasas.

9ª — Debe estimularse y favorecerse la construcción de casas individuales por iniciativa de los mismos interesados, facilitándoles los medios para ello.

10ª — La especialización en la producción de los materiales necesarios y su libre intercambio entre los distintos países que los producen, se

considera como un medio favorable para el abaratamiento de las construcciones populares.

11ª — Con el fin de obtener el abaratamiento de la tierra, se recomienda la adquisición, por parte de la institución central, de grandes extensiones de terreno como reserva para el futuro, pudiendo vender el excedente.

La institución debe disponer del derecho de expropiación de los terrenos que necesite y su valor en ningún caso debe ser superior al del avalúo catastral aumentado en un 10 % de dicho avalúo.

12ª — Es entendido que todas las recomendaciones precedentes se dirigen a los varios Gobiernos para su adopción en cuanto puedan considerarse necesarias para cada país. La Comisión entiende que algunos países no requieren su adopción total o aún parcial porque su legislación en la materia ha sido dirigida en otro sentido.

ING. E. LENHARDTSON  
Secretario

D. BENJAMÍN F. NAZAR ANCHORENA  
Presidente

DR. JULIO LLERAS A.  
Vicepresidente

## COMISION SEXTA

### ASPECTO ARQUITECTONICO Y CONSTRUCTIVO

#### CONCLUSIONES

1ª — La construcción de la vivienda popular individual.

Aparte de las condiciones higiénicas y económicas previstas en otros aspectos, estos tipos de viviendas, para su más acertada disposición, responderán a las características siguientes:

a) *La individual mínima:*

1) No debe ser tal por las reducidas dimensiones de los ambientes que la integran, sino por la limitación de aquellos al mínimo indispensable.

ble para satisfacer necesidades biológicas, espirituales y morales del trabajador y su familia;

2) Debe tener una superficie cubierta máxima de 85 m<sup>2</sup>.

b) *La colectiva* debe:

1) Estar circundada en todos sus frentes por calles, patios o jardines;

2) Asegurar luz y aire directo en todas sus habitaciones.

c) *La rural* debe:

1) Prever aleros o corredores que la resguarden de las inclemencias del tiempo;

2) Cámaras depuradoras para el drenaje cloacal y pozo de agua potable con bomba y depósito.

2.— Es recomendable para cada país la utilización de las materias primas regionales que produzcan, pero por razones de economía, buena vecindad y un bien entendido panamericanismo convendrá realizar el intercambio de dichas materias y productos, con vista a favorecer el abaratamiento de la construcción.

3.— El rendimiento económico debe procurarse empleando los recursos que la técnica ofrezca. A este efecto se recomienda:

1) Para reducir el costo de la mano de obra, el empleo de equipos mecánicos que permitan la colocación rápida y precisa de los materiales en obra;

2) Que el Estado fomente la fabricación de los materiales artificiales a base de aquellas materias primas de resistencia adecuada, incombustibles, impermeables, aisladores térmicos y acústicos, livianos y de fácil manipuleo;

3) La estandarización de tipos y elementos de viviendas como asimismo propiciar la industrialización de las viviendas;

4) Que se realicen investigaciones regionales experimentales de carácter oficial destinadas a facilitar su economía;

5) Que las viviendas populares sean construídas con criterio económico sin perjuicio del empleo de materiales de buena calidad.

CARLOS WAUTERS.  
Presidente

## COMISION SEPTIMA

### LA VIVIENDA Y LA EDUCACION POPULAR

#### CONCLUSIONES

La Comisión VII del Congreso aconseja la sanción del siguiente despacho:

1. — Que los Estados americanos den la más amplia, intensa y constante difusión a las resoluciones de este Congreso, por medio de la instrucción pública, y de los recursos pertinentes de la técnica moderna; y traten de coordinar esa labor entre los diversos países y realizar un intercambio recíproco de materiales de propaganda.

2. — Que el Estado lleve a cabo una obra de información, estímulo y propaganda a fin de que el pueblo conozca en toda su trascendencia el valor integral, material y espiritual de la « Vivienda Popular » higiénica, confortable y estética, realzando el significado de la casa individual y propia y que su ocupantes aprendan a vivir dignamente en ella atendiendo a su conservación y cuidado, mediante los organismos competentes de:

*a)* La incorporación a los planes de enseñanza primaria y secundaria, en las correspondientes asignaturas, de un programa integral sobre la vivienda (economía doméstica sistematizada, elementos de construcción, ahorro aplicable a la adquisición del hogar propio, influencia benéfica de la vivienda adecuada en la formación educacional, etc.).

*b)* Participación activa de la Universidad por intermedio de sus institutos técnicos y de investigación.

*c)* Hogares de asistencia social e instituciones sociales en general;

*d)* Acción de los legisladores, de todo orden, y de las nuevas generaciones;

*e)* Periodismo, impresos, conferencias, cinematografía, radiodifusión, etc.

*f)* Exposiciones de la « Vivienda Popular » y de los materiales aplicables a su construcción.

*g)* Institución del « Día de la Vivienda Popular ».

3. — Recomendar que en esta educación popular se difundan los principios de la alimentación racional y del vestido en relación con la vivienda.

4. — Que esta educación popular incida de una manera especial en el carácter particular de asistencia social de la « Vivienda Popular » que implica la intervención de los Poderes Públicos para que impidan todo uso indebido de la misma mediante su reglamentación, oportunas instrucciones, inspecciones periódicas de agentes o visitadores.

JORGE SELVA  
Presidente

#### COMISION OCTAVA

#### ASPECTO JURIDICO Y LEGISLATIVO

#### CONCLUSIONES

Esta Comisión ha considerado los diversos anteproyectos formulados por la subcomisión designada en su oportunidad por la Comisión Organizadora del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, en lo referente al tema « Aspecto Jurídico y Legislativo », y aconseja la aprobación del siguiente proyecto de declaración :

El Primer Congreso Panamericano de la Vivienda popular,

*Declara :*

I. — En lo relativo a « *Bien de Familia* », que es conveniente la constitución del « Bien de familia » en todos los países americanos declarando inembargable, inalienable e indivisible mientras haya hijos menores de edad, toda casa o porción de casa de propiedad del jefe de familia y habitada por ella, y toda extensión de tierra poseída y trabajada directamente por sus propietarios, libres de todo gravamen y siempre que su valor no exceda de una suma que determine la ley de cada país.

II. — En lo relativo a « *Ventas de terrenos y casas por cuotas periódicas* » que es necesario que en los países americanos en que se practiquen habitualmente « *Ventas de terrenos y casas por cuotas periódicas* » sin sujeción a normas legales especiales, se reglamente dichas operaciones por ley, estableciendo un régimen jurídico de los mismos como uno de los medios destinados a la consecución de la « *Vivienda popular* »; la legislación a dictarse sobre el particular, deberá orientarse en el sentido de asegurar al adquirente la situación jurídica estable y que permita la concertación del contrato de compra-venta con el mínimo de gastos posibles y con la mayor sencillez de trámite; además deberá contener disposiciones especiales que tengan por objeto:

a) Fijar los requisitos a cumplir por el enajenante, a fin de que el bien o los bienes a transmitir, pertenezcan a éste, sin trabas para su disposición. Con este mismo objeto deberá establecerse la necesidad de la anotación o inscripción del instrumento de la venta en los registros inmobiliarios.

b) Vedar el funcionamiento sin limitación de todo pacto comisorio o cláusula resolutoria de la venta, en cuya virtud pasen a beneficio del vendedor las mejoras introducidas en el bien adquirido y o las cuotas abonadas por falta de pago de una o varias de éstas.

c) Permitir el funcionamiento del pacto comisorio o cláusula resolutoria, sólo si la mora en el pago se produjera en el período preliminar del cumplimiento del contrato de tracto sucesivo que importa toda venta por mensualidades. El importe de todas las cuotas correspondientes a dicho período preliminar, no deberá ser superior a un determinado porcentaje del precio total de venta.

d) La legislación debe facultar al comprador para edificar sobre el terreno adquirido o para ampliarlo, y en ciertos casos, reconstruir la casa comprada, con las garantías que se estimaren necesarias para asegurar los derechos del vendedor.

e) También deberá acordarse al que suministrase dinero, materiales o mano de obra en forma de crédito al adquirente para la construcción de su vivienda, el derecho de percibir el mayor valor adquirido por el terreno o casa comprada, ejecutando su crédito por este concepto contra el comprador, con intervención del vendedor, y correspondiéndole sobre la heredad mejorada y en la medida de la mejora un privilegio legal.

f) Que las respectivas legislaciones deberán facultar al comprador para obtener la escrituración por el juez de la transmisión del dominio, cuando el vendedor no esté en condiciones de otorgar la escritura y el comprador justifique haber cumplido las condiciones del contrato de compra-venta.

III. — En lo relativo a « *Relación entre el Locador y Locatario* », que es conveniente que a los efectos de la « locación de habitaciones y casas destinadas a familias de modestos recursos », se dicte en los países americanos una reglamentación especial en la que:

a) Se fije un alquiler máximo, según las condiciones particulares de cada país y época.

b) Se incorpore el principio de la « Teoría de la imprevisión » en el sentido de que en un momento de extraordinaria crisis económica, el Estado puede rebajar temporariamente el precio del alquiler hasta en un treinta por ciento.

c) Para la fijación del alquiler máximo la ley preverá la designación de una comisión que teniendo en cuenta la situación económica del país y el poder adquisitivo de la moneda lo fije en forma que el inquilino pueda satisfacer sin angustias por las demás necesidades normales de la familia de modestos recursos.

d) El locador no podrá exigir la desocupación de la casa ni variar las condiciones de la locación durante un plazo de dos años, siempre que el locatario cumpla con las obligaciones contraídas, pero este último tendrá facultad para rescindir aquélla, previo aviso dentro de un término prudencial.

e) Conviene que el juicio del desalojo de la casa-habitación se tramite en forma sumaria.

IV. — En lo relativo al « *Régimen Sucesorio* » referente a la vivienda popular conviene que se instituya en todos los países americanos:

a) El principio de la « indivisión » de la casa-habitación en caso de fallecimiento de su propietario o del cónyuge de éste.

b) Que tal « indivisión » debe ser *temporal y condicional*, subordinando su duración a la vida del cónyuge superviviente y, también, a la minoría de cualquier descendiente del matrimonio o de uno de los cónyuges.

ges, pudiendo, además, prorrogarse la indivisión fuera de esos casos por convenios temporales y sucesivos entre los herederos; y debiendo en todos los casos sujetarse la indivisión a la obligación de destinar la casa a habitación de la familia.

c) La exención de todo impuesto a la herencia y a las actuaciones judiciales y administrativas para el caso de fallecimiento, al bien constituido por una vivienda popular y que se simplifique el trámite judicial indispensable para declarar la indivisión de una vivienda popular por causa de fallecimiento, debiendo inscribirse la correspondiente resolución judicial en el registro respectivo.

V. — En lo relativo a la « *Inembargabilidad de la Vivienda Popular* » es necesario que las « casas o viviendas populares » calificadas como tales por las respectivas legislaciones, sean inembargables, salvo por créditos inherentes a la propiedad misma.

VI. — En lo relativo al « *Régimen de Seguros* », es conveniente que las leyes orgánicas de bancos de Estado y de instituciones de previsión social, incluyan disposiciones que contemplen la concesión de préstamos de construcción de viviendas populares, coordinados con un seguro obligatorio de vida, destinado a cubrir los riesgos de la muerte o incapacidad total del beneficiario. También deberán prever un régimen de seguro para los casos de incapacidad temporaria, a los efectos de cubrir el pago de las cuotas correspondientes al período de la incapacidad.

VII. — En lo relativo a « *Vivienda Rural* », que conviene que se sancionen leyes estableciendo que todo propietario de predio arrendado que obtenga de él una renta anual mínima a determinarse, debe proporcionar al arrendatario la vivienda popular higiénica, digna y confortable; igualmente el que utilice peones a sueldos debe proporcionarles una habitación que reúna las mismas condiciones.

VIII. — En lo relativo a la « *Propiedad Horizontal* », que conviene implantar el régimen de la propiedad horizontal, como una de las soluciones del problema de la vivienda popular.

Finalmente, la Comisión ha resuelto recomendar al Congreso, en carácter de antecedente ilustrativo, el dictamen de la Subcomisión recaído en la ponencia del Dr. Julio H. Silva, sobre: « Concepto jurídico de la casa-habitación según la Ley Argentina n° 9677 ». Asimismo elevar los

antecedentes relativos a la legislación vigente sobre el particular en la República de Chile y la República Oriental del Uruguay y un proyecto presentado por el H. Concejo Deliberante de Paraná (R. A.) por el concejal don Carlos H. Perette.

CARLOS E. VELARDE.  
Presidente

## COMISION NOVENA

### ESTADO ACTUAL DEL PROBLEMA EN AMERICA

#### CONCLUSIONES

1. — La conferencia considera de vital importancia para los países de América la construcción favorecida por el Estado, de viviendas para los obreros urbanos y rurales y para los empleados públicos y privados.

2. — La Conferencia recomienda el fomento de estas construcciones como medio indispensable para conservar el orden social en las naciones y como el mejor elemento para levantar el nivel cultural y moral de los favorecidos.

3. — Para desarrollar este programa se recomienda la constitución de organismos centrales dotados de capital suficiente por el Estado que dirijan las labores en todo el país y que reciban la contribución de los municipios y gobiernos seccionales.

4. — Para la adjudicación de las casas populares se debe tener en cuenta la escala de salarios, con el fin de no gravar al beneficiario con sumas mayores de aquellas que éste podría pagar razonablemente por concepto del arrendamiento de la vivienda que ocupa. En caso de que las necesidades del trabajador (obrero urbano, rural, campesino o empleado) exijan una vivienda superior a aquella que él puede servir con sus propios recursos, debe el Estado por medio de los organismos autónomos, facilitarle a título gratuito el dinero necesario para rebajar el precio de la casa.

5. — Para dar un desarrollo efectivo a esta labor no sólo deben usarse los recursos del Estado sino que las instituciones encargadas de ello deben hacer uso del crédito.

6. — Para mantener estas instituciones alejadas de la política, es aconsejable que en su constitución intervengan entidades particulares.

7. — Debe estimularse y favorecerse la construcción de casas de iniciativa individual de los mismos interesados, facilitándoles los medios necesarios para ello.

8. — Debe imponerse a los empresarios la obligación de contribuir de acuerdo con sus capacidades para facilitar la adquisición de casas a su personal.

9. — Deben hacerse efectivos los servicios de las deudas que los trabajadores contraigan para la adquisición de sus casas, tanto para que los recursos en ellas invertidos presten mayor servicio por medio de la rotación, como para mantener la moralidad comercial entre los agraciados.

10. — Es preciso hacer una campaña intensa de propaganda con el fin de llevar al ánimo de todos los ciudadanos la necesidad de colaborar en el desarrollo de la casa popular.

11. — Las instituciones de crédito de todos los países deben ayudar en esta importante obra y debe llevarse al convencimiento de los capitalistas la obligación en que están de mejorar las condiciones de las clases inferiores como medida de seguridad social.

12. — El seguro de vida de los deudos destinado a libertar la finca hipotecada se considera como elemento indispensable en la obra de la vivienda popular.

13. — Los gobiernos deben estimular la iniciativa particular, eximiendo de impuestos y contribuciones a las entidades que se ocupen en esta obra social y dándoles toda clase de facilidades.

Esperamos que las conclusiones y recomendaciones que preceden merezcan favorable acogida por parte de la Conferencia, pues si bien se deducen del caso particular de Colombia como se anotó en este escrito, dada la idiosinerasia de los países de la América del Sur y por los datos que hemos podido obtener, en todas partes se contemplan análogos problemas, de tal manera que la adopción de las recomendaciones con las modificaciones que en cada caso indiquen las condiciones del medio, pueden adoptarse a todos los países.

LEÓN BUGNOT  
Presidente

---

# COLABORACION

---

## LA VENTA DE DEPARTAMENTOS FRENTE A LA "COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS"

POR ALEJANDRO VON DER HEYDE GARRIGÓS

La conveniencia de permitir la venta de pisos o departamentos, o sea porciones horizontales de casas de más de un piso ha dado últimamente motivo a la presentación de un proyecto de ley por el doctor Leónidas Anastasi y otros.

El concepto que preside el mismo, coincidente con la tendencia universal en la materia, se traduce en la creación o implantación de un tipo especial de condominio entre los propietarios de los distintos pisos o departamentos de una misma casa.

Este condominio tiene, según las legislaciones, distintas variantes. En algunos casos la propiedad del piso puede ser total, abarcando las porciones pertinentes de las paredes maestras, escaleras, cañerías, etc. En otros (Ley Brasileira de 1928) los propietarios individuales sólo lo son de sus pisos o departamentos, considerados en forma restringida, es decir para explicarlo más gráficamente, se encuentran con respecto a la casa, en la situación de un cajón con respecto a la cómoda.

La figura jurídica que se crea puede descomponerse en tres elementos simples, ya sea en uno u otro caso: *a)* el dominio; *b)* el condominio; *c)* la servidumbre.

*El dominio.* — Se circunscribe al piso o departamento propiamente dicho.

*El condominio.* — Se extiende a la tierra, a los cimientos y, según los casos, a las paredes maestras, las escaleras, los ascensores, las cañerías de aguas corrientes y servidas, etc.

*La servidumbre.* — Se presenta eventualmente en el caso de ser el propietario dueño de todo el piso, abarcando determinada porción de escaleras o ascensores, como la servidumbre de paso, por ejemplo.

Esta figura jurídica, a pesar de su estrecha vinculación con el condominio común, tiene diferencias fundamentales con el mismo entre las que mencionaremos la perfecta determinación de la porción de cada condominio en la casa en condominio y la imposibilidad material de dividir la propiedad total.

La propiedad horizontal a pesar de su aparente complejidad no ha dado lugar, en los países que lo admittien, a mayores complicaciones y menos a conflictos entre los condóminos, más allá de los propios de toda convivencia: reglamentar las relaciones entre los condóminos de un modo claro y preciso. De ahí que la mayor parte de las legislaciones prevean la existencia de reglamentos. Ahora bien, una casa en condominio y perteneciente a diversos propietarios, con relaciones determinadas por un reglamento, adquiere de hecho un parecido tan grande con una sociedad, que no es extraño observar el florecimiento de esta última figura jurídica aplicada a este tipo de vivienda en los principales países de Europa y en Norteamérica.

Se trata de uno de los tantos efectos de la construcción monumental moderna.

Antiguamente, cuando el condominio se reducía a la existencia de dos o tres propietarios horizontales, la sociedad hubiera resultado una figura pesada en relación con las necesidades de los condóminos; pero cuando el número de éstos pasa de un determinado mínimo, empieza a vislumbrarse la conveniencia práctica de plasmar esta situación de convivencia en sociedades formadas por los inquilinos.

Las mismas adoptan diversos tipos, existiendo en los países mencionados sociedades civiles, cooperativas, de responsabilidad limitada y anónimas.

No es nuestro ánimo extendernos sobre este aspecto de la cuestión. Nos contentaremos tan sólo con estudiar suseintamente la posibilidad y la conveniencia de aplicar algún tipo de sociedad a la Comisión Nacional de Casas Baratas, ampliando su radio de acción.

La creación y el funcionamiento del ente autárquico denominado « Comisión Nacional de Casas Baratas » persigue dos fines fundamentales, ambos de carácter social: abaratar la vivienda; elevar el nivel cultural del pueblo.

Persigue el cumplimiento de sus fines mediante la construcción de casas colectivas y de casas individuales.

Las primeras sólo pueden alquilarse. Las segundas se venden en determinadas condiciones.

En el primer caso la vinculación del inquilino es permanente en la Comisión; en el segundo, una vez escriturada la casa, desaparece totalmente.

El alto valor de la tierra en el centro de Buenos Aires aleja toda posibilidad de crear barrios de casas individuales en esa zona. Los barrios de este tipo deben ubicarse en los suburbios. Y sin discutir sus ventajas, no cabe duda de que el alejamiento trae consigo indudables inconvenientes, económicos (recargo por gastos de transporte), otros higiénicos (vida apurada), otros sociales (reducción del tiempo destinado a la familia), etc.

Sería pues recomendable encontrar una fórmula que permitiese a la Comisión Nacional de Casas Baratas aunar el desiderátum de la casa propia con una ubicación central.

La propiedad horizontal, sólo posible por la modificación del artículo 2617 del Código Civil, permitiría intentar una evolución. Pero su aplicación estaría rodeada de dificultades, por el número considerable de condóminos que tendría cada edificio monumental; y edificios pequeños resultan antieconómicos en el centro.

Este y otros inconvenientes se pueden obviar con la creación de sociedades entre los futuros compradores de los departamentos de las casas colectivas construídas por la Comisión. Y aún podría obtenerse la vinculación constante y permanente entre esta última y las casas sociales edificadas y vendidas por ella, reservándole contractualmente durante un determinado número de años la administración del inmueble.

Una de las formas prácticas de llevar a cabo esta idea está detalladamente expuesta en mi trabajo «La División Horizontal de la Propiedad Edificada» (Ed. del Seminario de la Facultad de Derecho de Buenos Aires, 1936).

Para permitirle a la Comisión cumplir con su acción social en este terreno, bastaría con una insignificante extensión de su ley orgánica, que no tendría por qué tropezar con dificultades de ninguna especie.

## ACTIVIDADES MUNICIPALES EN LA PROVISION DE CASAS BARATAS

POR EL ARQ. RICARDO GONZÁLEZ CORTÉS <sup>(1)</sup>

Con fecha 2 de mayo de 1938, fuí notificado oficialmente por el señor Presidente de la Comisión Organizadora de esta magna Asamblea de los Municipios Panamericana, para que aceptara la ponencia del tema con que se encabezan estas líneas:

El inciso primero de las Instrucciones a los Ponentes, establece la misión de éstos, hayan o no recibido los proyectos o documentos que oportunamente fueron así solicitados, y la tarea de presentar un estudio a la deliberación de la Asamblea, que se relacione con el motivo o asunto a tratarse.

En el inciso segundo de las mismas instrucciones se puntualizan las condiciones en que deben redactarse los dictámenes correspondientes a la ponencia, para que en seguida a éstos sean formulados en la sesión plenaria que le corresponda.

Teniendo en cuenta los dos incisos señalados, y las recomendaciones que hacen referencia a la necesidad de llevar a las deliberaciones del Congreso — en vista del poco tiempo disponible — en términos concisos que puedan encauzar el debate sobre el tema, el ponente que usa de la palabra y que, desde luego, agradece la honrosa designación que se le ha conferido por parte del Comité Organizador del Congreso, deja constancia que habrá de esforzarse en procurar satisfacer — en la modesta medida de su capacidad — las aspiraciones y esperanzas de que se le ha hecho depositario.

<sup>(1)</sup> Conferencia pronunciada en La Habana (Cuba), con motivo de la celebración en la misma ciudad, del Primer Congreso Panamericano de Municipios, en el que el autor representó al Municipio de Santiago de Chile. Este trabajo fué publicado en la Revista «Arquitectura» (La Habana), cuyo director, Arq. Luis Bay Sevilla, nos ha autorizado gentilmente para reproducirlo.

## I. - CONSIDERACIONES GENERALES

Aunque el tema propuesto se refiere seguramente a considerar el problema en su aspecto local americano, es decir, con derivación especializada a los Municipios de América, siendo sin embargo en su finalidad de orden universal, es conveniente aunque sea de modo somero, conocer la manera como alguno de los más viejos pueblos de la Europa lo han procurado resolver, y por qué medios a su vez, y cuál la cuantía de los esfuerzos municipales en relación a los Estados y sin descuidar la actividad particular. Como este examen podría conducirnos a un estudio sumamente extenso, la ponencia se concretará al análisis rápido de las características actuales observadas en el desenvolvimiento del problema, en las principales naciones de Europa, en armonía a la pauta siguiente:

a) *El problema de la habitación en:*

1) *Francia:*

Naturalmente habremos de referirnos de un modo especial a la ciudad Luz. Antes de la Ley Loucheur, Francia en general, vivió en medio de un desarrollo precario de la edificación económica, y el problema agudizó cuando como consecuencia de la Guerra Mundial, se produjo el éxodo de las gentes de los campos a las ciudades, como lógica consecuencia de los más altos salarios y de las necesidades crecientes de la industria guerrera. A esto, y especialmente en este país, hay que agregar la destrucción de ciudades importantes, desastre proveniente como resultado inmediato de los efectos de una guerra implacable de aniquilamiento, y en la que los invadidos venían, así, a sufrir las peores consecuencias materiales y morales.

Sería largo de explicar los estudios y tanteos hechos en Francia en la pre-guerra; y demás estará, también, decir ante este auditorio muy clasificado, que en el período guerrero nada habría de construirse, y por lo tanto, habremos de referirnos a las líneas principales y en sus diversos aspectos, de la *Ley Loucheur* que representa, sin duda alguna, la más acertada referencia en relación a los recursos técnicos y financieros dispuestos en servicio para intensificar la edificación económica. Estudiamos, brevemente, las características de la Ley, por la importancia que ella tiene para nosotros.

Previamente necesitamos decir que al amparo o amplitud de la idea de « barato », tanto en Europa como en América, se ha equivocado esta concepción económica; y así, se llegó en algunos países a permitir la edificación ligera para encontrar *lo más bajo en precio*, pero, de una duración absurda, y como consecuencia final, anti-económica, pues en muchos casos las oficinas técnicas de los organismos que construían, antes de los 10 años, se vieron obligados en muchas ciudades francesas a proceder a la completa demolición, y como epifonema, la tal construcción motejada de económica fué mucho más onerosa que la propia *construcción normal*. Huelga afirmar, entonces, que hay que buscar la solución *en la habitación económica racional*.

Es por estas observaciones, que se vieron luego agravadas con el alza incontenible de los materiales — fenómeno mundial derivado en parte apreciable por la quiebra de la moneda — que los organismos técnicos franceses, estatales, municipales y particulares, se encuentran empujados hacia la simplificación en la fórmula de ejecuciones de grandes masas de edificios combinando de un modo racional los volúmenes para poder encontrar allí, en la solución de las líneas plásticas de las enormes masas edificadas, los efectos estéticos perseguidos antes en la pequeña construcción pintoresca.

De esta modalidad, han salido las nuevas fórmulas esbozadas en las edificaciones hechas en ciudades francesas, como París, Saint-Cloud, ciudad jardín de Gennevilliers, Dugny, Lyon, Surèsnes, Pléhis-Robinson, etc., en que los arquitectos con espíritu moderno y con *plena conciencia social* han asumido el verdadero rol que les corresponde así como profesionales que también se deben al proletariado de todos los pueblos.

Los esfuerzos de las Oficinas Departamentales, creadas para intervenir de conjunto con los municipios por efectos de la Ley Loucheur, han permitido, de esta manera, un estudio lógico, local y económico.

Demasiado lejos nos llevaría entrar al detalle prolijo del desenvolvimiento que la ley ha tenido en cada centro poblado francés, ya que en los últimos tiempos entran a ser considerados los principios urbanísticos, que a pesar de ser conocidos años antes de la guerra, sólo existían en la mente de prestigiosos arquitectos, y de algunos verdaderos organizadores de la administración comunal, como lo ha sido, por ejemplo, el alcalde Herriot con respecto a la bella ciudad industrial de Lyon.

Importa, ahora, referirse a que en Francia, como en otros países europeos, la solución *colectiva* y la *individual* ha atravesado por periodos y vicisitudes curiosas. Las dos involucran principios técnicos y económicos,

y tienen a nuestro juicio, sus ventajas e inconvenientes, y es cuestión de buen criterio establecer y apreciar las necesidades y los recursos financieros que deben adoptarse en seguida para ubicarse en el camino correspondiente y lógico. Y conjuntamente cabe, también, señalar el problema del acondicionamiento de las edificaciones en la ciudad o fuera de ella, así como lo que se refiere a la *mayor superficie de espacios libres*, que hoy se exigen en las ordenanzas urbanísticas, y por lo tanto, no ajenas al concepto de transformaciones de ciudades. De aquí que existan estudios de edificaciones y tal vez muchos prejuicios que atendiendo a supuestas razones de orden social avancen, en principio, una condena a *la casa colectiva*, a la que se ha solido llamar en el concepto antiguo, caverna obrera de las aglomeraciones urbanas. ¿Y qué podría decirse, si también hubiera de considerarse que un cierto número de familias se cobijan, a su vez, en la casa individual bajo un mismo techo? ¿No es menos exacto que en ciertas situaciones el valor elevado del terreno dentro de los radios poblados de las ciudades francesas industrializadas en exceso, la construcción exclusiva de inmuebles individuales puede llegar a un precio de costo tal que justamente la población más interesada en aproximarse a sus centros de labores, no pueda tener ni la más remota opción a ser propietaria, ni siquiera arrendataria?

La ley francesa ha concurrido para que desde el punto de vista económico, se prevean grupos colectivos, aun en terrenos al parecer de bajo costo, ya que en el aspecto social, ciertas categorías de elementos prefieren este modo de alojamiento (solteros, personas aisladas, etc.). Además aconsejan esta edificación las exigencias derivadas de la organización de los propios centros comerciales. Y a esto se agrega, ahora, que el urbanismo y sus ordenanzas reglamentan el punto de la salubridad, la densidad de las construcciones, su altura, aireación y asoleamiento, considerando que pueden apreciarse estos principios como salvadores y que son todavía muy precarios aun en las saludables y suntuarias construcciones de París. De ahí es que, como sistema general, la *proporción de inmuebles colectivos a proveer* será siempre para los terrenos que a éstos se destinen, *función de precios, de costo; necesidades del medio social; disposiciones topográficas*; y finalmente, *de la solución estética del plano*. Y no habrá que olvidar las categorías de la población, que se recomienda queden allí *todas* representadas. Alguien, tal vez un sociólogo, ha dicho que «no es necesario que los débiles estén a un lado y los grandes al otro».

Es también muy cierto que el propósito de reunir los medios de sub-

sistencia en un solo y amplio local, facilita la adquisición cotidiana de los alimentos para las familias.

El plan concebido por M. Mistrasse — en terrenos cerca de Saint-Cloud — para el desarrollo de una importante edificación colectiva parece ahora útil esbozarlo. Se trata de grandes inmuebles de no más de 4 pisos, rodeados de amplios patios, prados, terrenos para juegos, habitaciones individuales agrupadas para 2, 4 ó 6. Sobre 400 mil metros cuadrados de terrenos sólo se edifica al 10 %, o sea, 40 mil metros; y como el número de habitaciones llegará a un total de 2000, esto hace que sensiblemente haya una habitación por 200 metros cuadrados. Debido a la intervención directa de la *Municipalidad* ante la Oficina Departamental de Habitaciones, el Municipio establece, además, sus puntos de vista sociales, con las siguientes exigencias: Una iglesia, dos grupos escolares con sala de gimnasia y baño de natación, un centro de puericultura, una gota de leche, consultorio de nodrizas, dispensario de escolares, un asilo para alojar ancianos, un hotel para hombres y mujeres solteros con restaurant, una sala de fiestas con locales para recreación, lectura y biblioteca, un lavatorio y baño de ducha y, por fin, un garage para automóviles. Estos inmuebles serán construídos para cobijar a todas las clases sociales, y se llega todavía a construir talleres para artistas; y con la debida discreción, un grupo aislado que se destine a albergar *familias recién salidas de un rancho*, a quienes se somete a una educación particular antes de que puedan concurrir a habitar los alojamientos normales.

Puede colegirse de manera general, que el Plan Loucheur es de una envergadura social y económica que satisface ampliamente pues, como ya hemos visto, con algunos ejemplos, las características de las diversas ciudades que reciben los beneficios no son descuidadas; y por ello esas condiciones especiales derivan también, con toda lógica, a estudios determinados de las regiones elegidas para el desarrollo del plan de edificación.

Y tanto en la edificación *colectiva*, como en la *individual*, las ejecuciones de obras no olvidan aun los menores detalles, sea en la correcta utilización de los materiales de construcción, en las disposiciones de las cocinas, sus muebles, calefacción, etc., agregándose ya Centrales Térmicas a fin de aminorar los efectos de las chimeneas individuales, y que proporcionan tanto las calorías indispensables para la calefacción misma como de igual manera, sirven para la distribución del agua caliente (procedimiento ya en uso años antes en Estados Unidos, Alemania e Inglaterra).

Es interesante anotar que esta minuciosidad de detalles de los inte-

rios de las casas, en el fondo vienen a facilitar el trabajo de la mujer. Y una joven arquitecto de mucha preparación y talento, Mme. Greth Lihotzki de Frankfort, ha dado la mejor receta aplicada a esa grave cuestión de utilización racional de los espacios en cada casa, tomando en cuenta un espíritu práctico femenino, y cuyos resultados se acusan ya como muy notables. Y así, 10 mil habitaciones de Francfork han sido provistas de tipos originales de cocinas, que se desenvuelven en un espacio de  $5 \times 6$  mts. (Ejecutados en el plan después de 1926) y que contiene todos los utensilios necesarios, como ser: un cubo, una despensa con 10 cajones de aluminio, 2 baúles para la vajilla, 1 mesa para los alimentos, un vertedero con dos planchas, un horno, un fogón para los restos de comida, cajones para la harina y la sal, otros 10 cajones más reducidos, un cubo barrendero, una silla que gira, una lámpara, etc.

Los objetos están dispuestos de modo que los que son más ocupados están a la derecha, y los muebles distribuídos según el sentido del trabajo.

Así, pues, el Plan de Loucheur, que se desarrolla en toda Francia, toma de esta manera la actuación directa *de todos los Municipios*, en armonía con los Consejos Departamentales de las construcciones « a Bon Marché ». El propio Municipio de París ha encarado la construcción de 38 mil habitaciones y muchas de ellas con arriendos medianos.

Terminamos esta breve reseña de la edificación proletaria en Francia con las bellas palabras de un sociólogo francés: « La vida acarrea no solamente el derecho del *pan*, sino además, el derecho de la *vivienda* ». Participar por el impuesto a la reparación que es debida a los desheredados es, pues, asociarse a una obra de solidaridad humana, pero hay más: es pagar una prima de seguridad a fin de disminuir su propio riesgo!...

La insalubridad de la casa del pobre pone en peligro la salud del rico; la suciedad del conventillo amenaza contagiar el palacio.

(Y el alcalde Herriot, dice: « Dar una medalla a una madre de familia numerosa, tal vez está bien. Darle un buen alojamiento a sus niños sería mejor todavía »).

## 2) *En Gran Bretaña:*

Iguales circunstancias que en Francia, después de la guerra Mundial, provocaron la intervención enérgica del Estado y los Municipios. Las Fundaciones entre otras muchas, de Peabody, Saint Sunlight, casi de carácter filantrópico, venían desde largo tiempo contribuyendo por di-

versos caminos a intensificar la labor constructiva en servicio de la habitación obrera. Pero, en 1935, un alto miembro del Parlamento Inglés decía que en Gran Bretaña había 4.607,079 casas casi en derrumbre, pues ya tenían más de 80 años y por lo tanto, desde luego, insalubres. Investigaciones más prolijas probaron que en Escocia más de un tercio de la población — 1.600,000 personas — vivía en situaciones de hacinamiento determinando este control municipal que, en término medio, vivían dos personas por pieza. La Municipalidad continuando su tarea discriminadora en la edificación llegó a establecer que 41,000 casas en Escocia estaban insalubres, y que 399,876 personas vivían en casa de una sola pieza y 1.881,529 en casas de dos piezas. En Londres 121,591 familias vivían en tales condiciones de promiscuidad que acusaban una densidad de más de dos personas por pieza. De esto el Dr. Chalmers, oficial médico de Glasgow, llegó a establecer una estadística catastrófica en cuanto a la proporción de muertos, según la calidad de la vivienda. Así podemos dar estos rubros:

Nº de piezas por vivienda	Proporción de defunciones por 1,000
Una pieza . . . . .	20.10
Dos piezas . . . . .	13.83
Tres piezas . . . . .	12.63
Cuatro piezas . . . . .	10.32

Otros organismos administrativos comprobaron que en Inglaterra más de un cuarto de la población vivía — si esto era posible decirlo — ni más ni menos que en un completo hacinamiento humano y a tal extremo, que se estableció que en la propia ciudad de Londres había barrios en que la gente ocupaba « departamentos en los sótanos » . . .

De ahí una agitación estatal traducida en una intensa campaña de opinión para destruir esos tugurios. Hemos dicho ya que la acción privada y la filantrópica eran las que hasta entonces desarrollaban una plausible labor, pero muy modesta ante las circunstancias. Se hacía programa de edificación de pequeña casa individual, generalmente a base de una especulación del constructor; después intervino el Municipio en un plan de mayor amplitud y con ayuda gubernamental, traducida en subsidios a los Municipios.

Se procede desde entonces y con implacable rigor a la demolición de las casas insalubres de las ciudades, especialmente de Londres, las que



un costo de edificación de 250 millones de libras esterlinas. Fué de tal magnitud este problema, que en el Parlamento llegó a decirse « que se precisaba la misma incansable energía y entusiasmo que aquella que facultó al país para hacer frente a la demanda de municiones para la guerra... » « Si queremos que nuestro país llegue a ser lo que ambicionamos, debe emprenderse una gran ofensiva contra las enfermedades y el crimen, y el primer punto a que debe dirigirse esta campaña, es hacia la casa insalubre, fea, atestada, de los barrios bajos ».

Desde luego, las iniciativas llevaban impregnadas las ideas de que correspondía al Estado, como previsión y ayuda social, cubrir una importante pérdida para el correspondiente financiamiento de la edificación en las proporciones de urgencia que era menester en el momento.

Los decretos de edificación de 1919 para impulsarla, consiguieron la participación Municipal en cada jurisdicción tomando muy en cuenta la falta de casas para las clases trabajadoras. Y así se dió un plazo de tres meses para presentar al Ministerio de Salubridad cada proyecto del Municipio, que debía contemplar:

- a) Número aproximado de casas y su naturaleza;
- b) El terreno necesario con este objeto;
- c) El término medio de casas por acre;
- d) El tiempo en que deberían iniciarse los trabajos.

El país quedó para estos efectos de la construcción, dividido en 11 zonas o distritos.

Puede uno darse cuenta de los resultados, de las facilidades y de la energía con que las autoridades locales afrontaron la resolución de los problemas de la vivienda, si decimos que desde el Armisticio hasta hoy (según información de « The Times »), se han prestado cerca de 1,350.000.000 de libras esterlinas para adquisiciones de predios que en la generalidad de los casos fueron ocupados por nuevos propietarios. « Las Sociedades de Edificación » inglesas dedicadas exclusivamente, aun desde antes de la Gran Guerra, a esta tarea, llegaron en su auge a contar en 1937 con un capital de 38.000,000 libras. Puede también apreciarse el espíritu colectivo que ha imperado en la organización y vida de estas instituciones si se considera que 4,268.301 personas figuraban como accionistas, lo que representa alrededor del 8 % de la población inglesa total. El número de estas sociedades constructoras es de unas mil, grandes y pequeñas, y han llegado a construir desde la Gran Guerra más de 3.500.000 casas.

En resumen, hay que considerar en el problema dos cuestiones de orden económico: la cooperación del Estado por intermedio de los *Municipios* y la iniciativa particular enormemente favorecida en los últimos 15 a 20 años bajo las características de las « Sociedades de Edificación » que en su aspecto comercial aseguran un interés satisfactorio a los imponentes o depositantes y se gobiernan, por lo tanto, con la confianza del público, el que de esta manera facilita capitales para que las sociedades, a la vez, vayan realizando este grandioso plan de construcciones económicas. Se asegura que estas entidades han edificado cerca de 2.500.000 habitaciones del plan de 3.500.000 que antes señalamos en estos apuntes.

Estas sociedades constructoras consideradas como entidades de servicio público y cooperadoras, en todo caso, al interés del Estado en activar el espíritu de construcción, tenían también ciertas obligaciones de orden técnico que cumplir en sus programas de edificación, ya que el Ministerio de Salubridad contribuía al costo de ellas. De este modo un *Municipio*, con autorización del Ministerio de Salubridad, podía:

- a) Dar crédito a una cooperativa;
- b) Suscribir cualquier préstamo en el capital de la sociedad;
- c) Garantizar el pago de cualquier préstamo otorgado, ya sea participación o préstamo de la Cooperativa.

Aun los propios trabajadores interesados, llegaron a constituirse en Sociedades Constructoras. La tutela del Estado indudablemente era formidable, ya que si éste concurría a las pérdidas con grandes subsidios que dió a los Municipios y a las Empresas particulares o Sociedades Constructoras, impuso por esta razón el criterio técnico de su Ministerio, y así influenció en la confección de planos y tipos de casas (más de 4 habitaciones no recibían apoyo ni subvenciones), métodos de construcción, distribución de terrenos de acuerdo con las normas de urbanismo. En 1923 se dictó una nueva Ley de edificación que autorizaba al Ministerio de Salubridad para contribuir con dineros dados por el Parlamento, a los gastos hechos por los Municipios para impulsar la edificación por intermedio de empresas particulares y que se entregaba en forma de contribución anual.

### 3) *En Alemania*

Sin duda alguna este país es el que ha tratado el problema de la habitación económica en un aspecto más integral. Desde muchos años

antes de la Guerra, son conocidos sus esfuerzos en servicio de procurar un bienestar y paz social a todas las clases laboriosas. Las grandes usinas, las industrias, la atracción a la tierra, han formado su programa, en cierto modo, de procedimiento individual; pero, en el conjunto concurriendo, por necesidades y conveniencia, a proporcionar al obrero una vivienda que le haga más amable y estimable la vida ciudadana.

Son sin lugar a dudas, los alemanes los que con mayor tenacidad se han empeñado en estos propósitos; y por estimar que este anhelo de bien social ha señalado en no pequeña parte los rumbos que han servido de norma en casi todos los países europeos, nos detendremos en un análisis de las características más remarcables que las autoridades han tenido como principios en el desarrollo de un plan vasto y complejo.

Conviene anotar que en este país aparece una evolución en cuanto se refiere al derecho que se concede al habitante de cualquier ciudad para gozar con entera libertad de los espacios libres; a participar de los goces de sus parques y jardines, sin pensar en el draconiano principio de no pisar los prados, de no invadir las fuentes de agua, y en general, en los actuales momentos todos los habitantes son dueños y señores de estos esparcimientos que cada vez son más ampliados con verdadero espíritu de ofrecer en cada oportunidad solaz y alegría a ancianos, jóvenes y niños. Los jardines son ahora, pistas y campos para toda manifestación del deporte, praderas de juegos, estanques para deportes náuticos, bosques, jardines de piedra y flores, jardines en los que se pueden seguir curas de aguas medicinales, rosaladas y plantaciones de arbustos y plantas florales, todo lo cual contribuye a presentar un conjunto de verde, de imperioso decorativo y ornamental. Ya no se habla de estilo de jardines; sólo el anhelo de utilidad para el paseante aprovecha el arquitecto paisajista para responder a estos nuevos principios. Nada de calles para los juegos de los niños, que sería volver a una época antigua; los muchachos no tienen que exponerse a los peligros y violencias de la movilización urbana y los espacios verdes llegan hasta las propias moradas de los obreros.

Hay que confirmar que ya en Alemania el Estado y los Municipios son responsables en el plan de edificación. En 1871 habían 8 grandes poblaciones de una densidad superior a 100 mil personas. En 1910 existían 43 ciudades que contenían el 21,3 % de población. En 1919 esta cifra subió a 24,08 %. En 1882 el 42,5 % del pueblo alemán estaba dedicado enteramente a la agricultura, y es preciso fijar que en 1907, el

porcentaje dedicado a iguales labores era sólo de 29,1 %. Estas cifras, que encerraban un traslado de 400 mil personas del campo a las ciudades, a tono con el auge de la industria repercutió en el problema de las habitaciones y significó en seguida la edificación en bloques para esos habitantes. Paralizada la construcción en los años de la guerra y después de ella, entre 1921 y 1922 se observa una reacción, todavía insuficiente para las necesidades del pueblo.

De aquí una constante alza en los alquileres que el Estado se ve en el caso de regular con leyes, que en definitiva, y como en casi toda Europa, contribuyen a alejar al capital de la edificación.

Como si esto fuera aun poco, el espíritu proteccionista del Estado fuera de otras legislaciones posteriores, en el año 1923 se revela con la dictación de un decreto que establecía, en general, que los propietarios no podían dar su desahucio; todo lo cual quedaba ahora entregado a una engorrosa tramitación.

La intervención municipal adquiere toda su fuerza, pues dictamina para *prohibir* toda demolición de edificios o parte de ellos; estudia, resuelve y prohíbe usar las piezas en otros fines que el de la habitación; establece y obliga a informar al Municipio de cualquier pieza que esté vacante; así, no se pueden refundir o transformar varias piezas en una sola; regulación autorizando a la Municipalidad para requisar cualquier habitación desocupada con el propósito de que sea utilizada en alojamiento, y en estos casos la Municipalidad debe pagar al propietario una compensación.

La depreciación violenta de la moneda dejó todavía muy lejos ese equilibrio entre el costo de los materiales y los salarios de los obreros, ahondando la gravedad del problema de edificación, y traduciéndose en que hubo casi total paralización del ingreso de los capitales privados, y ni siquiera las Empresas de orden Cooperativo pudieron afrontar esta alza desmesurada de los materiales de construcción.

De este modo, nuevamente aquí, como en Francia, Gran Bretaña, Italia y otros países de Europa, no podía esperarse otro resultado que el de acudir al Estado, a base de pérdidas considerables en sus presupuestos, para financiar las principales construcciones que las circunstancias estaban exigiendo en servicio de un alto espíritu de solidaridad humana.

Dos sistemas se pusieron en práctica para la distribución de esta ayuda pecuniaria: *subvenciones y empréstitos*, todo controlado por la Municipalidad correspondiente y de preferencia estos desembolsos desti-

nados a la construcción en gran escala de viviendas pequeñas, y para familias numerosas.

Se da mucha importancia a la edificación baja y la de más de tres pisos es sólo para las ciudades y de acuerdo con el Municipio.

Un alza en el precio de venta del carbón era destinada a fomentar las construcciones para los mineros, estimándose que era posible llegar a producir 600 millones de marcos al año, y calculado el costo de la edificación (1919) en esa época, también se podía aspirar a desarrollar un plan anual de 20 mil viviendas *para los mineros*.

Al mismo tiempo, una liberación de contribuciones que se dictó después de 1918 y que tendía a aliviar a los edificios de esta carga, propende en seguida a multiplicar su construcción; y aún se avanzó en ciertas condiciones hasta liberar el terreno mismo.

El Estado se preocupó, además, de bajar el costo de edificación concurriendo a dictar medidas conducentes, como lo fué la de armonizar y proteger ciertos elementos de la industria guerrera utilizables para la edificación, y regulando también, los precios de los materiales para las obras.

De esta manera se mantuvo y se bajó el precio de los ladrillos, del cemento y de la cal.

A los *Municipios* se les dió participación preponderante para obtener materiales de construcción, y aún no fueron pocos los casos en que estas autoridades fueron productoras, ya sea solas o con la cooperación económica e industrial de organizaciones particulares.

Y este afán de abaratar y multiplicar la vivienda económica llevó a las Municipalidades a dictar nuevas normas u ordenanzas de construcción para los pueblos, que tenían por objeto buscar en el invento y prueba de nuevos medios constructivos, propósitos para estimularla. Y por estos caminos se concurrió por el *Estado* y los *Municipios* a un plan vastísimo que ha permitido, con sus diversas modificaciones, modalidades y recursos económicos, a tener en 1935 un desarrollo en la vivienda económica que llegó a producir la respetable cifra de 3 millones de casas, más o menos.

En 1931 se inició un programa de conjunto bajo la dirección del Dr. Seassen que dispuso de un crédito de 50 millones de R. M. y hasta 1935 más de 65 mil lotes (jardines y casas) han sido hechas en pequeñas colonias con un desembolso de cerca de 193 millones de R. M.

Esta tendencia en la edificación para llevar los habitantes a los campos, ha seguido activa, también, en Italia, Suiza y Checoslovaquia.

El Reich acuerda a las *Municipalidades* los gastos amortizables a tarifa reducida: 2.500 R. M. por lote a interés de 4 %. El suplemento es aportado por la Municipalidad y por las sociedades privadas. El lote tipo( o Standard) corresponde a un gasto total de 3.500 R. M. y comprende un terreno de 1.000 metros cuadrados — mínimo 600 y máximo 5.000 metros cuadrados— y edificio que tiene *una pieza de estar* de doce a a catorce metros cuadrados, una habitación de 9 a 12 metros cuadrados y 2 pequeñas habitaciones. Se agrega un establo adecuado, un espacio para guardar útiles y herramientas, pasto y productos diversos, equipo mecánico de explotación, plantación de árboles frutales, abonos y semillas para formar el jardín, y ganado consistente en chanchos, cabras y gallinas, comprendiendo en el precio los gastos de vialidad, aguas de riego, drenajes del terreno, etc.

El aporte del colono nunca va, ni puede ir más allá de una cuota inicial equivalente al 10 % del valor total.

En lotes de 3.700 a 4.000 metros cuadrados, y que en su explotación asegura los medios de vida o muy próximos a ellos, de una familia de 4 a 5 personas, se hace, generalmente, la siguiente distribución del terreno:

- 450 metros cuadrados para la huerta, jardín y las flores;
- 50 metros cuadrados para gallinero;
- 100 metros cuadrados para la casa;
- 500 metros cuadrados para el cultivo de las papas;
- 600 metros cuadrados para la crianza de chanchos;
- 400 metros cuadrados para nabos y remolachas que se aprovechan en la crianza de las cabras que dan leche del consumo;
- 1.600 metros cuadrados para cereales y forrajes.

Todo esto hace un total de 3.700 metros cuadrados.

La explotación del predio exige: 300 horas por año para el jardín, 150 horas para el huerto;

- 400 para el forraje;
- 450 horas para el cuidado de los animales.

Todo esto significa un total de 1.200 horas lo que corresponde a un esfuerzo individual de 4 *horas diarias*.

También alrededor de las ciudades se fundaron las colonias satélites, lo que se planeó de manera a permitir que los obreros sin mayores dificultades pudieran hacer sus traslados a las zonas de las industrias.

La planificación tendió al sistema de colocar los loteamientos en *líneas* en lugar del plano *radial*; de este modo a lo largo de los caminos contiguos a las ciudades se ubicaron las casas, facilitando al operario sus cómodos accesos por las rutas paralelas al lugar del trabajo. A los caminos principales se les dió trece metros de ancho y a los secundarios hasta 10 metros.

Como ha podido verse en Alemania, y después de la Guerra Mundial que creó una situación de crisis económica mucho más seria que para los otros países de Europa, el problema de la vivienda y sus diversas soluciones y modalidades ha ofrecido un interés de estudio incalculable para economistas y sociólogos. Para los primeros, porque han podido apreciar el enorme esfuerzo de un pueblo que ha llegado hasta poder crear su propio dinero. Con él afrontó la cesantía de millones de hombres y sus familias en las diversas fórmulas de los planes de construcción que hemos visto al través de esta ligera reseña; y para los últimos, como una encomiable tarea que formaron en el pueblo alemán una mística del trabajo y del sacrificio para engrandecer a la Nación.

#### 4) *En Dinamarca*

Es casi tradicional en Dinamarca la intervención del Estado en la búsqueda de la solución más conveniente al problema de la vivienda popular. Bastaría recordar el viejo barrio de Nyboder en Copenhague con sus más de tres siglos de existencia, sujeto a un plan de edificación con características urbanísticas y que fueron en su desarrollo las más serias preocupaciones de Cristián IV.

Hoy día las grandes realizaciones de edificación obrera han seguido un tren rápido, en vastas planificaciones modernas que utilizaran mejor los terrenos sujetos a urbanizaciones bien estudiadas. Agréguese como digno complemento, el espíritu de orden y el interés colectivo y disciplinado que puede servir de ejemplo a todos los países del mundo, de que con orgullo nacional es poseedor el pueblo dinamarqués.

Se comprenderá fácilmente y en seguida, el desarrollo de las ciudades. Actualmente, las sociedades de habitación administran más de 15 mil habitaciones. El Estado Danés subvenciona a las casas destinadas a una familia hasta con el 85 % del valor. La habitación obrera típica es de dos piezas y cocina y también las hay de una pieza y cocina. Con esta tarea constructiva, desde 1922 el Estado ha llevado su auxilio hasta por 140.000.000 de coronas entre 35.000 habitaciones hechas.

Por otra parte las habitaciones más sencillas están favorecidas por los nuevos métodos de la técnica aplicada a la construcción de edificios colectivos que cuentan con ascensores, calefacción central, agua caliente, baños y duchas, cremación de basuras, refrigeración central, antenas de radio, teléfonos, etc., es decir, cuanto quiera y desee el más exigente arquitecto para un cliente adinerado.

Tampoco Dinamarca pudo escapar de la crisis de Europa, que también repercutió con la invasión de los refugiados rusos en 1916, y el Estado tuvo que recurrir a los expedientes legales para favorecer al arrendatario y dictar leyes que regularon los alquileres, el uso de las habitaciones, las reconstrucciones de casas, demoliciones, y por último, lo que ya hemos dicho, los subsidios que concurrían a impulsar la industria de la edificación. Su intervención llegó hasta establecer un control sobre las viviendas, tiendas, almacenes, oficinas y edificios en general.

Por otra parte los *Consejos Municipales* fueron autorizados para conceder ya fuera una exención total o parcial de impuestos sobre viviendas nuevas por un plazo de 10 años.

Los *Municipios* construían por su cuenta casas para los asalariados, estipulándose un interés de 5 %, y una ley del año 1924 creó un fondo especial que se destinaba a préstamos hipotecarios a los constructores, con un interés de 5 % que debía ser devuelto con cuotas anuales al 6 % en un plazo de 36 años.

Además, se creó una Junta para controlar la edificación incluyendo entre sus prerrogativas la de vigilar los precios de los materiales de construcción.

Otras disposiciones llegaron hasta fijar las órdenes para proceder a la edificación según fueran las temporadas, de invierno y verano, obreros disponibles en cada distrito y, en general, señalando el programa completo de trabajo. Otro tanto puede decirse, con ligeras modificaciones de lo que se ha hecho en Noruega, Holanda, Suecia y Finlandia, países en los cuales los fenómenos de la falta de habitación originaron iguales circunstancias que inclinó al Estado y a los Municipios a salvar las deficiencias.

##### 5) *En Austria*

El problema se presenta, como ya se ha expresado, con las mismas características que en el resto de Europa, aumentando en su intensidad por la catástrofe económica social que vino como consecuencia de la caí-

Además, el Gobierno fué facultado para emitir un préstamo de edificación de 500 millones de coronas en bonos al 5 % pagaderos en 50 años. En el mismo año el empréstito fué cubierto por los Bancos.

Por otra parte, los valores en garantía, dineros fiscales y reservas de los Bancos pueden ser invertidos hasta por un máximo de 10 % para impulsar la edificación y conjuntamente, también puede utilizarse el 10 % de los capitales de sociedades particulares de beneficencia.

Además de las diversas Sociedades y Cooperativas de Edificación establecidas, toma parte activísima la Municipalidad de Viena, la cual se preocupa de la construcción de pequeñas viviendas financiadas por sus propias reservas, y por acuerdo expreso con el Gobierno, éste aporta las 3/5 partes del costo para financiar el plan de edificación municipal. Además del financiamiento, la Municipalidad aporta el terreno y los materiales necesarios.

En 1923 la Municipalidad puso en ejecución un plan de construcciones basándose en el mejoramiento de las finanzas municipales y la estabilización de la corona para construir 5.000 pequeñas viviendas por año, por 5 años, o sea 25.000 casas en conjunto. El problema creado — en forma política — por los Colectivos, es del dominio de todo el mundo.

*(Continuará en el próximo número).*

da del Imperio. Tal vez en Viena, especialmente fué, desde luego, más grave porque la falta de habitaciones era un factor de constante preocupación desde antes de la guerra, y porque muchas familias aisladas venían desde Hungría y desde Rusia, donde ya el comunismo amenazaba con sus drásticas medidas de gobierno.

La baja de la moneda, comercialmente considerada era otro factor de atracción que aumentó el número de personas que requerían habitaciones. Fué tal esta población flotante que ya las estadísticas no hablaban de habitaciones disponibles sino de gente a quien había que buscarle habitación. En 1917 la reserva de habitaciones fué agotada y coincidió con la casi absoluta paralización de las construcciones y de residentes extranjeros.

Llegó a tanto el descalabro, que políticamente se pensó en que la República no podía seguir subsistiendo, y de allí provinieron medidas urgentes, que repercutieron, desde luego, en las restricciones sobre los alquileres, grandes impuestos a las rentas (impuesto de edificación) control en los desahucios del propietario, requisamiento de casa, y racionamiento de viviendas. En suma, el problema de las habitaciones derivó hacia una de las cuestiones políticas más importantes del día y tuvo siempre lugar preponderante en las discusiones de las autoridades municipales, provinciales y del Gobierno.

Como fruto de estas deliberaciones entre las autoridades y los grupos políticos militantes se pensó en el control municipal tan absoluto que la propia industria de edificación debía ser, también, del Municipio. Como plan financiero la Caja de Colonización, y la de la Habitación Federal, que tienen personalidad jurídica, obtienen los fondos para la edificación en la siguiente forma:

a) Por contribuciones del Gobierno Federal. Un decreto establece que un millón de coronas anuales se le deben conceder a la Caja hasta el año 1975;

b) Por contribuciones anuales de todos los empleados y obreros sujetos al Seguro Obligatorio de vejez y enfermedad. El decreto fijó la tasa en una corona a la semana por cada trabajador, suma que en 1923 se elevó a 3 coronas. Los fondos así obtenidos se deben destinar exclusivamente a la edificación de viviendas industriales;

c) Por subvención de la Caja de Víctimas de la Guerra, destinando los fondos al único fin de construir casas para lisiados.

---

# LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

---

## PROYECTO DE FINANCIACION DE VIVIENDAS ECONOMICAS

POR EL DR. CARLOS P. CABRINI.

Trabajo presentado al Primer Congreso  
Panamericano de la Vivienda Popular.

Artículo 1º — Los recursos se clasifican en:

- a) Recursos a título oneroso;
- b) Recursos a título gratuito;
- c) Recursos propios.

Art. 2º — Los recursos a título oneroso, comprenden:

*Estado.* — El Estado contribuirá con un importe en efectivo equivalente al 3 % (tres por ciento) del producido neto del Impuesto a los Réditos.

Queda autorizado el P. E. Nacional a elevar cuando lo considere oportuno, la tasa adicional para réditos anuales mayores de \$ 10.000 (diez mil pesos  $\frac{m}{n}$ ) en la proporción necesaria para compensar todo o parte del importe de su contribución.

*Capitalistas.* — Las sociedades anónimas, las sociedades de responsabilidad limitada, los concesionarios de servicios públicos, los bancos particulares y los oficiales contribuirán con un importe en efectivo equivalente al 10 % (diez por ciento) de las reservas legales.

*Ahorristas.* — La Caja Nacional de Ahorro Postal y las sociedades de capitalización y de ahorro contribuirán con un importe en efectivo equivalente al 10 % (diez por ciento) del total de los depósitos de ahorro.

*Previsión.*—Las compañías de seguro, las cajas de jubilación y pensiones militares, provinciales, municipales y las particulares con personería jurídica, contribuirán con un importe en efectivo equivalente al 5 % (cinco por ciento) de sus reservas técnicas.

*Voluntarios.*—Los importes en efectivo que espontáneamente entreguen las instituciones privadas y particulares, las donaciones y legados, para ser aplicados en la construcción de viviendas populares.

Art. 3º—Los recursos a título gratuito, comprenden:

*Juego.*—Un importe equivalente al 5 % (cinco por ciento) del precio de venta de los billetes de las loterías nacional y provincial, de las rifas y sorteos de premios legalmente autorizados, y de las apuestas que se realizan en los hipódromos y casas de juego autorizadas (nacionales, provinciales o municipales). Dicho importe será pagado por el jugador.

*Voluntarios.*—Las donaciones y legados hechos por particulares con el propósito de construir casas colectivas. Tales viviendas colectivas llevarán el nombre de la persona que hizo la donación o dejó el legado, salvo su oposición expresa.

Art. 4º—Los recursos propios consisten en los intereses producidos por la colocación de los capitales provenientes de los fondos previstos por esta Ley; los superávits del «Fondo de Renovación», en los casos de venta y reconstrucción de la vivienda, y los de gestión.

Art. 5º—La Dirección está facultada para emitir certificados de la deuda interna denominados de «Solidaridad Social» sin vencimiento, que devengarán un interés anual no mayor del 4 % (cuatro por ciento) pagadero por trimestres vencidos, con la garantía, en primer término, de una hipoteca flotante constituida sobre las viviendas construidas de acuerdo con esta Ley, mientras continúen en poder de la Dirección; y en segundo término del Estado Nacional.

Los certificados serán nominales y se emitirán por un valor nominal exactamente igual al de los importes percibidos; llevarán la firma del Presidente y del Tesorero de la Dirección, y la del Contador delegado de la Contaduría General de la Nación.

Los intereses se abonarán en la sede de la Dirección.

Art. 6:— Los intereses devengados por los certificados en poder del Estado ingresarán a rentas generales.

Art. 7º — La Dirección gestionará directamente ante quien corresponda la entrega de los importes comprendidos en los recursos previstos en esta ley, estando facultada asimismo para verificar directamente si los obligados aportan los fondos previstos.

Art. 8º — La Dirección solicitará la entrega de los fondos sólo en la medida necesaria para llevar adelante las construcciones, tratando en lo posible que todos los obligados participen proporcionalmente en los aportes. El Estado entregará totalmente su aporte anual.

Art. 9º — Cuando las reservas legales y técnicas y los depósitos de ahorro disminuyan o desaparezcan, los interesados podrán solicitar a la Dirección la devolución de los importes proporcionales de las reservas o depósitos disminuídos o desaparecidos; y la Dirección les reintegrará dichos importes mediante cancelación parcial o total de los certificados respectivos.

En el caso en que la Dirección no cuente con fondos disponibles para atender dichos reintegros podrá descontar los mismos por su valor nominal en el Instituto Movilizador de Inversiones Bancarias a igual interés, y por un plazo no mayor de seis meses.

Art. 10. — Los recursos a « título gratuito » provenientes de juego y los « recursos propios » se aplicarán en primer término, al pago de los intereses devengados por los certificados en circulación.

Los sobrantes serán aplicados, previa autorización del P. E. Nacional a la construcción de hospitales, salas de maternidad, salas de primeros auxilios, en los lugares donde se estimen más necesarios, dando preferencia a las regiones que contribuyen con sus aportes al fomento de la vivienda popular, o incorporándolos a las casas colectivas que se construyan de acuerdo con esta ley.

## CAPITULO II

### EXENCIONES

Art. 11. — Las operaciones y actos de la Dirección Nacional de la Vivienda Popular, gozarán de las siguientes franquicias y exenciones:

- a) Exención de todo gravamen impuesto por la Ley de Sellos;
- b) Exención del impuesto de Contribución Territorial mientras las propiedades estén en poder de la Dirección, y mientras los adquirentes no hayan abonado totalmente el precio de la casa;
- c) Reducción del 50 % en los impuestos y tasas municipales y de obras sanitarias mientras las casas estén en poder de la Dirección y también mientras los adquirentes no hayan abonado totalmente el precio de la casa;
- d) Exención de todo gravamen, contribución, tasa, impuesto nacional provincial o municipal, sobre los terrenos de propiedad de la Dirección, hasta tanto no se haya terminado la construcción de la vivienda, y esté en condiciones de venta o alquiler;
- e) Exención del derecho de importación y de todo otro derecho o tasa aduanera que grave el material importado y efectivamente incorporado a la vivienda, siempre que se trate de materiales que necesariamente deban ser traídos del extranjero. A este efecto el P. E. Nacional Reglamentará la forma en que la Dirección podrá obtener el reintegro de los derechos e impuestos aquí mencionados, cuyo importe se aplicará a disminuir el costo de las respectivas casas;
- f) Exención de todo derecho de actuación, inspección y cualquier otro derecho municipal, provincial, u obras sanitarias, que afecte a las construcciones, para las casas construídas de acuerdo con esta Ley;
- g) El interés directamente devengado por los certificados emitidos por la Dirección a los efectos de esta ley, queda exenta de todo impuesto a los réditos. Esta exención no alcanza al impuesto global a los réditos;
- h) Las empresa de luz, fuerza motriz y gas aplicarán las tarifas vigentes para dependencias del gobierno, a las casas construídas de acuerdo con esta Ley mientras pertenezcan a la Dirección, o el adquirente no haya terminado de pagar totalmente el precio de compra.

A este efecto los respectivos gobiernos gestionarán la modificación de la ley u ordenanza en la parte pertinente, cuando se trate de concesiones.

i) Exención de todo impuesto a la institución testamentaria y donaciones que se destinen para la construcción de viviendas populares.

Art. 12. — La liquidación de los impuestos y tasas se hará sobre cada conjunto de casas construídas en un mismo terreno; el parcelamiento sólo se hará una vez pagado totalmente el precio de venta de la casa por el adquirente, o transferida la propiedad al adquirente.

La Dirección al fijar el precio del alquiler de cada casa, establecerá la proporción que le corresponde abonar a cada una incluyendo una cuota adicional para cubrir la parte correspondiente a casas desalquiladas.

Art. 13. — Las exenciones y franquicias aquí establecidas se consideran otorgadas por los gobiernos municipales y provinciales, en cuya jurisdicción se resuelva de común acuerdo con el respectivo gobierno construir viviendas populares ajustadas a esta ley.

### CAPITULO III

#### ALQUILER DE CASAS

Art. 14. — El importe del alquiler de cada casa se fijará de acuerdo con la siguiente liquidación de porcentaje, aplicada sobre el costo de la construcción (excluído el valor del terreno).

% para cubrir la parte proporcional en concepto de impuesto y tasa municipal y de obras sanitarias incluída la parte correspondiente a casas desalquiladas.

% para atender el Fondo de Reparación;

% para atender el Fondo de Renovación;

% para cubrir los gastos de administración;

% para atender el pago de los intereses devengados por los certificados en circulación (parte no cubierta por los recursos a título gratuito).

% para atender el Fondo de Reparación, el de Renovación y gastos administrativos correspondientes a las casas desalquiladas.

Art. 15. — La Dirección está facultada para convenir con compañías de seguro responsables, y por cuenta de los inquilinos, y previa su con-

formidad un seguro que cubra el alquiler de tres mensualidades por lo menos, en casos de falta de recursos por enfermedad o paro.

La Dirección cuando lo crea conveniente y previo estudio fundado, puede hacerse cargo de dicho seguro siempre que la prima resulte menor que en el caso anterior.

Art. 16. — Los alquileres se pagarán vencidos, del primero al cinco de cada mes, en el lugar establecido por la Dirección. A este respecto se tratará de cobrar los alquileres en lugares próximos a las viviendas.

Art. 17. — Los inquilinos con una antigüedad mayor de un año, que prueben fehacientemente ante la Dirección la disminución de sus recursos en forma que no le permita continuar abonando regularmente el importe del alquiler, podrán ser autorizados a suspender dichos pagos por un período no mayor de tres meses, y por seis meses si abona parte del alquiler.

La autorización puede ser revocada de inmediato toda vez que la Dirección lo estime procedente.

Tales alquileres atrasados serán abonados por los inquilinos en cuotas suplementarias mensuales no mayores del veinte por ciento (20 %) del alquiler mensual a fijar por la Dirección.

Los alquileres atrasados sólo devengarán intereses a favor de la Dirección cuando se reclame judicialmente el pago.

Art. 18. — Las casas serán adjudicadas en alquiler en la forma dispuesta en la parte pertinente; pero no se exigirá la constitución de depósitos en garantía por alquileres.

La Dirección está facultada para pedir el desalojo de la casa alquilada, toda vez que el inquilino adeude dos meses de alquiler por lo menos y los jueces dictarán el auto de desalojo y expedirán la orden de allanamiento respectiva, sin juicio previo, ante la certificación de la mora expedida por la Dirección, y bajo la responsabilidad de ésta.

## CAPITULO IV

### VENTA DE CASAS

Art. 19. — La Dirección fijará el precio de venta de las casas teniendo en cuenta el valor venal de bien; pero el precio que se fije no podrá exceder del costo original de la vivienda (casa y terreno), ni ser tampoco

inferior a la parte a amortizar por el Fondo de Renovaciones, más el costo del terreno.

Art. 20. — El precio de venta podrá ser abonado:

- a) En una sola vez al escriturarse;
- b) Parte al contado y el resto en mensualidades;
- c) Mediante una cuota suplementaria del importe asignado como alquiler.

Art. 21. — En los casos del inciso b) del artículo anterior, si la casa ha sido escriturada a nombre del adquirente, las mensualidades comprenderán un porcentaje para amortizar lo adeudado en un tiempo no mayor al que le resta de « vida útil » a la casa vendida, sin intereses; además incluirá un porcentaje para gastos administrativos y otro para prima de seguro contra incendio.

Cuando la casa permanece de propiedad de la Dirección, hasta tanto no se haya terminado de pagar el precio, las mensualidades incluirán además de los porcentajes establecidos para fijar el precio del alquiler, otro para amortizar lo adeudado. El Fondo de Renovaciones acumulado por el adquirente en su calidad de ex inquilino se aplica a amortizar su deuda.

Atr. 22. — Los adquirentes por mensualidades, en caso de desistimiento o incumplimiento, sólo tendrán derecho a la devolución de lo abonado por ellos en concepto de porcentaje adicional para amortizar lo adeudado.

## CAPITULO V

### CONTABILIZACIÓN

Art. 23. — La contabilización de las operaciones se hará por el método de la partida doble, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, y será fiscalizada e intervenida por un Contador Delegado de la Contaduría General de la Nación, quien ejercerá sus funciones técnicas de acuerdo con las disposiciones generales vigentes y las especiales que reciba de la Contaduría General de la Nación.

Art. 24. — El plan de cuentas deberá incluir entre otras las siguientes:

*Fondo de Reparaciones:* Se acredita con la parte de las mensualidades cobradas percibidas en ese concepto, y se debita con los gastos de conservación y refección que efectivamente se realicen en las casas mientras figuren de propiedad de la Dirección.

Periódicamente, la Dirección estudiará la conveniencia de aumentar, mantener o disminuir el porcentaje fijado para la formación de dicho Fondo según se vayan comportando los gastos efectivamente necesarios.

Los intereses que devengue la colocación temporaria de los excedentes, se acreditarán a Recursos Propios.

*Fondo de Renovación:* Se acredita con la parte de las mensualidades cobradas que corresponde a este concepto, se debita con el costo de reconstrucción de las casas a la terminación de su « vida útil » y en los casos de incendios o accidentes que destruyan total o parcialmente la casa.

‘Cuando se vende una casa a un inquilino, se debita a este Fondo la parte constituida por el adquirente en su calidad de inquilino.

Al vender una casa y transferir la propiedad, la parte de este Fondo no necesaria para cubrir la diferencia entre el costo de la casa y terreno y el precio de venta, se transfiere a Recursos Propios. El mismo procedimiento se seguirá en los casos de reconstrucción total.

La parte disponible de este Fondo se invertirá en títulos del Crédito Argentino Interno y/o Cédulas Hipotecarias Nacionales, y los intereses que devenguen se acreditarán a Recursos Propios. Las pérdidas o beneficios por diferencia de cotización en los casos de venta de títulos, se transfieren a Recursos Propios.

Los importes reunidos en concepto de Fondo de Renovación, pueden invertirse en la construcción de nuevas casas cuando escaseen los recursos a título oneroso o sea necesario acelerar la construcción de casas; pero deberá reservarse anualmente lo necesario para atender las reconstrucciones de casas (por terminación de su « vida útil » y por accidentes) previstos para el año siguiente.

*Fondos para impuestos y tasas.* — Se acredita en la parte correspondiente de las mensualidades cobradas y se debita por los pagos que se efectúan por concepto de Impuestos y Tasas. Los superávit y déficit accidentales, se transfieren a Recursos Propios.

*Fondos para gastos administrativos.*— Se acredita con la parte correspondiente de las mensualidades cobradas y se debita por los gastos administrativos. Los superávit o déficit accidentales se transfieren a Recursos Propios.

*Fondos para intereses de certificados.*— Se acredita con el producido por recursos a título gratuito procedentes del juego y el porcentaje incluido en las mensualidades a este efecto, y se debita con los importes liquidados en concepto de intereses devengados por los certificados en circulación, con los déficit acusados por Recursos Propios, y con los que de acuerdo con el P. E. Nacional se invierta en la construcción de hospitales y otros locales similares.

*Recursos propios.*— Se acredita con los intereses devengados por la colocación de capitales provenientes de distintos fondos, con los remanentes provenientes de ventas de casas, con los sobrantes accidentales de los fondos, con el beneficio obtenido por la venta de títulos y cualquier otro superávit funcional; se debita con los déficit accidentales acusados por los fondos y con las pérdidas derivadas de las ventas de títulos. El exceso de los débitos sobre los créditos se transfiere al Fondo para Intereses de Certificados.

*Fondo por venta de casas.*— Se acredita con la amortización incluida en las mensualidades abonadas por los adquirentes, y con las amortizaciones parciales y/o totales del precio de venta. El importe de estos fondos deberá depositarse en el Banco Hipotecario Nacional, cuenta « Ventas de Casas » y la Dirección considerará la conveniencia de cancelar los certificados en circulación por un valor igual al fondo constituido o aplicarlo en la construcción de nuevas casas.

En todos los casos a esta cuenta se acredita la parte del precio de venta necesaria para que conjuntamente con el Fondo de Renovación constituido cubra el costo de la casa y terreno; la diferencia (exceso o déficit) se transfiere a Recursos Propios.

*Certificados en circulación.*— Se acredita con los importes recibidos en concepto de recursos a título oneroso, y se debita con los importes devueltos a los tenedores de certificados, previa cancelación de éstos.

*Casas construídas.*— Se debita con el valor de las casas terminadas (incluido costo del terreno) y se acredita por el valor de costo en caso

de venta. El saldo deudor de esta cuenta no podrá ser nunca menor que el saldo acreedor de la cuenta « Certificados en Circulación ».

Art. 25. — Los fondos de la Dirección estarán a la orden conjunta de Presidente, Tesorero y Contador Delegado de la Contaduría General de la Nación, con excepción de la parte disponible del Fondo de Renovación que se depositará en el Banco Hipotecario Nacional a la orden conjunta del Ministro del Interior, del Presidente y del Contador Delegado.

Art. 26. — El Tesorero podrá tener para la atención diaria de las operaciones una caja no mayor de \$ 10.000 (diez mil pesos m/n).

Art. 27. — Los fondos sociales serán depositados en el Banco Hipotecario Nacional y en los bancos oficiales de la plaza en que actúe la Dirección.

#### FUNDAMENTOS

Se prevén dos clases de recursos: los recursos para construir las casas, que se reciben en calidad de préstamo sin vencimiento, al interés del 4 % anual, y contra las cuales se emiten certificados de la deuda; y los recursos para atender el pago de los intereses devengados por el dinero recibido en préstamo e invertido en la construcción de casas.

Los recursos — préstamos — son aportados por el Estado, las sociedades capitalistas, los ahorristas y los organismos de previsión y los particulares; y los otros recursos (para el pago de intereses) son aportados por el juego.

Es decir que por un lado concurren capitalistas de diverso grado (gran parte de la población pudiente) que entrega parte de sus capitales a la Dirección Nacional de la Vivienda Popular para la construcción de casas; y por otra, la parte de la población que practica el juego de azar atiende el servicio de la deuda contraída por la Dirección por construcción de casas. En tal forma los préstamos de dinero para construir las viviendas populares resultan gratuitos.

Es interesante hacer notar que el aporte del Estado no sólo le produce rentas a éste sino que forma parte de su patrimonio y puede ser recuperado totalmente en caso de venta definitiva de las casas.

El régimen proyectado, en las condiciones actuales prevé anualmente un incremento de 4.000.000 de pesos (aporte del Estado) y un bloque de capitales globales de carácter semipermanente de unos 100.000.000 de

pesos a aplicarse en forma gradual y progresiva en la construcción de casas. Existe así una relación directa entre el mejoramiento económico de las clases acomodadas y pudientes y empresas de capitales y el mayor desarrollo de las construcciones de casas para vivienda popular; se trata de una correlación económico-social que debe reputarse interesante.

Para el caso en que los préstamos para construcción adquieran proporciones muy grandes y los recursos destinados a servir los intereses sean insuficientes se prevé una contribución complementaria incorporada en el precio del alquiler, únicamente en tales casos.

Se prevé también el aporte de los filántropos, las donaciones y legados y el régimen adecuado.

Se ha fijado una serie de exenciones en impuestos que constituye un verdadero aporte del Estado; las exenciones sólo son parciales en cuanto se refieren a tasas compensadoras de servicios prestados, pues no es ni justo ni económico, no compensar aun cuando sea en parte el costo de los servicios directos permanentes que el Estado presta a las casas.

En cambio se entiende que los gravámenes y derechos que encarecen los materiales de construcción y la construcción en sí, deben eliminarse a efectos de que los recursos recibidos tengan una amplia aplicación y que los alquileres y/o precio de las casas sean menores en beneficio de las clases trabajadoras, ya sea en su calidad de inquilino o de adquirente.

Las demás exenciones y las tarifas especiales para luz eléctrica y gas tienden, unas a compensar en parte la baja tasa de interés que se abona a los prestadores de dinero, y otras a reducir el costo integral de la vida a la clase trabajadora, a fin de que le sea más fácil alquilar las casas de la vivienda popular.

El costo del alquiler debe incluir el monto necesario para mantener el bien en condiciones normales de higiene, presentación, confort y seguridad, como también para atender los gastos de reconstrucción al vencimiento de la « vida útil » de cada casa y los de reparaciones totales o parciales en los casos de destrucción por incendio u otro accidente; además de incluir la parte necesaria para cubrir los gastos funcionales de la Dirección, la cuota parte que le corresponda en el pago de las tasas municipales y obras sanitarias. Además se prevé, para el remoto caso de que los recursos provenientes del juego y los recursos propios no alcancen a cubrir los intereses devengados por los certificados, una contribución complementaria.

Si la construcción de las casas es de tipo económico, el alquiler que se fije de acuerdo con lo establecido, será sensiblemente inferior al usual.

Se permite el atraso en el pago del alquiler por falta transitoria de recursos probada ante la Dirección, por un plazo hasta de seis meses con la obligación de reembolso en pequeñas sobre-cuotas mensuales, sin pago de interés.

A fin de facilitar el acceso a la vivienda popular a las clases trabajadoras se faculta a la Dirección a no exigir el depósito de garantía, y concordante con ello se la reviste de una facultad excepcional, la de obtener el auto de desalojo y la orden de allanamiento sin juicio previo, mediante la sola certificación por la Dirección del estado de mora en que ha incurrido el inquilino.

La estructura financiera del régimen proyectado y los principios económico-sociales que lo inspiran se resentirían seriamente si la Dirección tuviese que estar en pleito para obtener el desalojo de un inquilino en mora. Habrá así una doble ventaja: los gastos administrativos serán sensiblemente inferiores, lo que repercutirá favorablemente en el precio del alquiler; y se operará una selección automática en la calidad de los inquilinos, que redundará en beneficio de los honestos.

Para la venta de casas se acuerdan facilidades en la forma de pago, en cuotas mensuales sin interés; y se mantienen para el adquirente por cuotas, las ventajas que se acuerdan a los inquilinos.

Además se prevé el caso de un inquilino que luego resulte ser adquirente: se le reconoce a su favor lo que haya abonado en concepto de Fondo de Renovación.

Y por último, se instruye acerca de la registración de las operaciones a fin de que se ajuste fielmente al contenido económico-financiero de las proyectadas disposiciones. También se dan normas sobre depósitos de los dineros y valores de la Dirección.

# ESPAÑA

## LEY CREANDO EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA DEL 19 DE ABRIL DE 1939

*Damos a continuación el texto completo de la última Ley de la vivienda dictada en España.*

*La nueva legislación española organiza un régimen especial de "viviendas protegidas", en función del cual se crea el Instituto Nacional de la Vivienda. Dicho régimen importa una protección a las entidades y particulares que construyan dichas viviendas, en forma de exención de tributos, anticipos sin interés, primas a la construcción y derecho de expropiación forzosa de terrenos edificables. Esta última sólo tendrá lugar una vez declarada por Orden Ministerial la utilidad pública del proyecto aprobado por el Instituto, establecida su importancia con relación a la localidad en que haya de realizarse y una vez demostrada la necesidad de su ejecución y la negativa de los propietarios a vender los terrenos a un precio razonable.*

*Tres características conviene destacar, que informan el articulado de la ley: un plan general para la solución integral del problema; la acción subsidiaria del Estado en lo que a la construcción se refiere y la descentralización de las actividades que organiza.*

*Al Instituto Nacional de la Vivienda corresponde formular los planes generales de construcción, atendiendo a la gravedad y urgencia que presente el problema en las diversas comarcas y las necesidades nacionales de colonización interior y de urbanización de las ciudades. Cuenta para esta tarea, con la colaboración de sus Delegaciones locales. A este organismo incumbe, asimismo, proyectar los diversos tipos de vivienda, según las regiones, y la aprobación definitiva y la calificación de "protegidas" de las viviendas a construirse, sea por las Diputaciones, Ayuntamientos, Sindicatos o particulares.*

*El Instituto, es, pues, el órgano directriz de la política de la vivienda, el que la orienta y vigila su cumplimiento. Pero no emprenderá por sí mismo la construcción de viviendas sino a falta de toda otra iniciativa y en casos de necesidades graves y apremiantes.*

*Una conveniente descentralización de tareas asegura su eficacia. Los Ayuntamientos y Diputaciones provinciales, los Sindicatos, las organizaciones del movimiento, las empresas para sus trabajadores, sociedades, particulares, etc., cada una en el límite de sus actividades, pueden construir "viviendas protegidas" sometiendo los proyectos a la aprobación del Instituto y, cumplidos los requisitos que la ley impone, gozar de los beneficios que dicha calificación importa.*

*Todo el articulado de la ley — cuya disposición revela una excelente técnica — pone de relieve un hondo sentido social. Tal espíritu informa, por ejemplo, su artículo 2º, cuando extiende al taller familiar, en las viviendas para artesanos, y al granero y al establo, en las casas para labradores, la protección del Estado.*

*Esta ley resume una larga experiencia en la materia. En efecto, remóntase a 1911 la primera intervención del Estado español en el problema, cuando se dictara la ley y reglamentación de casas baratas, reformada con posterioridad, en los años 1921, 22 y 23. El año pasado es creó el cargo de Fiscal Superior de la Vivienda, por Decreto que hicieramos conocer oportunamente. Tales antecedentes conceden, pues, particular interés el texto legislativo que ahora ofrecemos.*

## ARTICULO I

### RÉGIMEN DE LA PROTECCIÓN

Se establece un régimen de protección en favor de las entidades y particulares que construyan viviendas higiénicas, de renta reducida, con arreglo a las prescripciones de esta ley. Las viviendas que se acomoden a este régimen recibirán el nombre de «viviendas protegidas» y su uso y aprovechamiento, se sujetará, asimismo, a los preceptos de la presente ley y de su reglamento.

Bajo la dependencia del Ministerio de Organización y Acción Sindical se crea un organismo que se denominará «Instituto Nacional de la Vivienda», que tendrá por misión fomentar la construcción de viviendas protegidas y asegurar su mejor aprovechamiento.

## ARTICULO II

### VIVIENDAS PROTEGIDAS

Se entenderá por «viviendas protegidas» las que, estando incluidas en los planes generales formulados por el Instituto Nacional de la Vivienda, se construyan con arreglo a proyectos que hubiesen sido oficialmente aprobados por éste, por reunir las condiciones higiénicas, técnicas y económicas determinadas en las ordenanzas comarcales que se dictarán al efecto.

La protección de la ley alcanzará en todo caso, al taller familiar, en las viviendas para artesanos, y al granero y establo, en las casas para labradores. También se extenderá a los edificios destinados a capillas y escuelas que se constituyan formando parte de los proyectos de grupos o barriadas.

Si las casas se hubiesen de construir en terrenos sin urbanizar, será imprescindible que el proyecto abarque las obras de urbanización indispensables y los servicios complementarios.

### ARTICULO III

#### QUIÉNES CONSTRUYEN

Podrán construir « viviendas protegidas » y gozar, por consiguiente, de los beneficios de esta ley, en el grado y forma que establecen los artículos siguientes:

- a) Los Ayuntamientos y las Diputaciones provinciales.
- b) Los sindicatos.
- c) Las organizaciones del movimiento.
- d) Las empresas, para sus propios trabajadores.
- e) Las sociedades benéficas de construcción y las Cajas de Ahorro.
- f) Los particulares que hayan de habitar su propia casa y las cooperativas de edificación que éstos constituyan a tales fines.
- g) Las entidades y los particulares que construyesen, a título lucrativo, casas de renta, siempre que en ellas destinasen pisos en cierta proporción a viviendas de alquiler reducido.

En casos excepcionales podrá el Instituto emprender por sí mismo la construcción de viviendas en las condiciones que establece el artículo 14.

### ARTICULO IV

#### BENEFICIOS

Los beneficios que se podrán conceder a las viviendas protegidas son:

- a) Exenciones tributarias.
- b) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.
- c) Primas a la construcción.
- d) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables.

Las exenciones tributarias, y el beneficio de la expropiación forzosa se otorgarán a las viviendas construídas por cualquiera de las entidades o personas enumeradas en el artículo anterior; los anticipos sólo podrán concederse a las Corporaciones locales y sindicales y a las Organizacio-

nes del Movimiento y las primas se reservan para los constructores a que se refiere el artículo octavo.

## ARTICULO V

### BENEFICIOS EN LAS CARGAS FISCALES

Las contribuciones e impuestos que a continuación se señalan, se aplicarán a las «viviendas protegidas» con una reducción equivalente al noventa por ciento de su total importe.

a) Impuestos de Derechos Reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado que graven:

1) Los contratos de adquisición de los terrenos en que hubieran de realizarse las construcciones.

2) La primera cesión o venta de las casas.

3) Los contratos para la construcción.

4) Los contratos de préstamo o anticipo con destino exclusivo a la construcción y su cancelación.

5) La emisión de obligaciones para estas construcciones y su amortización.

6) Las herencias, legados, donativos y subvenciones a favor de las asociaciones benéficas o cooperativas con destino a «viviendas protegidas».

7) La primera transmisión hereditaria de las casas o de los plazos o cuotas pagadas a cuenta de las mismas, si la sucesión fuere a favor de los descendientes, ascendientes o del cónyuge sobreviviente.

b) Toda contribución, impuesto o arbitrio, ya sea del Estado, provincia o municipio, que grave las casas, durante los veinte años siguientes.

c) Impuesto de Pagos del Estado, a toda entrega que el Instituto hiciese, sea en forma de primas a la construcción, sea como anticipos.

## ARTICULO VI

### ANTICIPOS CONDICIONADOS

Los anticipos los otorgará el Instituto Nacional de la Vivienda, exclusivamente, a los Ayuntamientos, las Diputaciones provinciales, los Sindicatos y las Organizaciones del Movimiento y por un importe máximo del cuarenta por ciento del total de la obra, incluídos el valor de los terrenos, el de la construcción y el de la urbanización y servicios. El an-

ticipo se hará sin interés y con garantía de primera o segunda hipoteca; será reintegrable, por anualidades fijas, a partir de los veinte años siguientes y estará supeditado al cumplimiento, por parte de la entidad que lo recibe, de estas dos condiciones:

a) Que aporte un diez por ciento, como mínimo, del capital total que importe la obra, bien en numerario, bien en terrenos, cuya valoración se hará por el procedimiento que se establece en el párrafo tercero del artículo noveno.

b) Que aporte el cincuenta por ciento restante, sea como capital propio, sea obtenido en préstamo, siempre que éste reúna las condiciones que determine el Instituto.

c) Las cantidades del anticipo se irán entregando, después de intervenida la aportación del constructor, a medida que avance la construcción y en los plazos que en los contratos se determine; se abonarán, siempre que sea posible, en forma de pago de certificaciones de obra.

#### ARTICULO VII

##### ORDEN DE PREFERENCIA

En la concesión de anticipos por parte del Instituto gozarán de preferencia los proyectos que fuesen acompañados de proposiciones u ofertas más convenientes, sean en terrenos, sea en numerario. En igualdad de condiciones, serán preferidos los proyectos que se refieran a grandes grupos de casas, construibles en serie y los de viviendas de renta más reducida, singularmente cuando fuesen capaces para albergar familias numerosas.

#### ARTICULO VIII

##### PRIMAS A LA CONSTRUCCIÓN

Las primas a la construcción consistirán en el abono de una cantidad en metálico, que oscilará entre el diez y el veinte del coste real de la construcción. Las otorgará el Instituto Nacional de la Vivienda a las viviendas construídas por Cooperativas de obreros, artesanos o labradores, en que los propios socios aporten a la construcción su trabajo personal, y cuando las viviendas por el conjunto de sus condiciones, puedan ser presentadas como modelo de las de su clase dentro de las comarca.

La concesión de primas será discrecional por parte del Instituto, dentro de los recursos de que disponga y se abonarán preferentemente en forma de entrega de materiales de construcción o de pago de certificaciones de obra.

## ARTICULO IX

### EXPROPIACIÓN FORZOSA

El Ministerio de Organización y Acción Sindical podrá conceder, en casos excepcionales, el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los solares necesarios para la construcción de « viviendas protegidas ».

La declaración de utilidad pública del proyecto y de la necesidad de la ocupación de los terrenos se hará por Orden ministerial y habrá de recaer sobre un proyecto ya aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda, que revista importancia con relación a la localidad en que haya de realizarse y en que resulte demostrada la necesidad de su ejecución y la negativa de los propietarios de los terrenos a venderlos a un precio razonable.

Para la declaración a que hace referencia el anterior apartado, será necesario que en el oportuno expediente se hayan tenido en cuenta los planes de urbanización y el informe de la Comisión municipal correspondiente.

El justiprecio de cada finca lo realizarán un perito de cada parte y otro designado por el ministro; cada uno razonará su parecer, pero todos en un solo documento que suscribirán los tres. Para la tasación habrá de tenerse en cuenta el valor con que las fincas aparezcan catastradas y en su caso, el que se les haya designado por el Ayuntamiento para la exacción del arbitrio sobre solares en los cinco años últimos, las rentas que hayan producido en el mismo período y el valor actual de las fincas análogas, por su clase y situación, del mismo municipio, pero no se estimará el aumento de valor que pudieran experimentar las fincas a consecuencia del proyecto, ni de las mejoras que los dueños hicieren en ellas después de declarada la necesidad de su ocupación. Si no hubiese conformidad entre los tres peritos, el ministro, previo informe, fijará el precio que haya de abonarse a cada uno de los propietarios expropiados.

## ARTICULO X

### PLANES Y PROYECTOS

El Instituto Nacional de la Vivienda formulará el plan general y los planes comarcales de construcción de núcleos de viviendas, contando para ello con la colaboración que le presten, a través de sus Delegaciones comarcales, las Corporaciones y entidades constructoras. La elaboración de dichos planes se hará técnicamente, atendiendo las necesidades nacionales de colonización interior y de urbanización de ciudades y los problemas de la vivienda rural.

Las entidades a cuyo cargo se han de construir las viviendas, presentarán al Instituto un anteproyecto, señalando emplazamiento, servicios a establecer, tipo y distribución de las viviendas que se pretende edificar.

Estos anteproyectos, en el caso de que puedan incluirse en los planes establecidos y se ajusten a las ordenanzas de construcción dictadas, serán objeto de una aprobación provisional por el Instituto, en la que se resolverá sobre las condiciones y precios de los terrenos, las obras de urbanización propuestas, las condiciones técnicas e higiénicas de las casas y el presupuesto aproximado de las obras, calculándose los alquileres que pueden cobrarse y el precio que puede exigirse en caso de venta o adjudicación de las casas. También se determinarán en ellas el anticipo que el Instituto conceda para las obras, y, en su caso, las primas que hubiere de otorgar.

La aprobación provisional tendrá carácter de contrato provisional, que será elevado a definitivo cuando se adjudique la construcción de la obra, con los datos exactos que entonces se poseerán.

## ARTICULO XI

### EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Los Ayuntamientos, Diputaciones, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento no podrán nunca ejecutar estas obras por administración, sino que lo harán por contrata, adjudicándolas por subasta, una vez escogido el proyecto definitivo, en concurso previo de proyectos. Este proyecto antes de servir como base a la subasta deberá ser aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda. El autor del proyecto escogido gozará del derecho de tanteo en la subasta.

Las empresas que construyan viviendas para sus trabajadores y las sociedades de carácter benéfico y Cajas de Ahorro, deberán llevar sus proyectos al Instituto Nacional de la Vivienda, para que éste, una vez aprobados, los incluya en el Plan de obras comarcal y saque a concurso o subasta su ejecución; pero en estos casos podrán concurrir al concurso o subasta la Sociedad o la Empresa propietaria, las cuales gozarán del derecho de tanteo respecto de la ejecución de su propia obra. Gozarán también del derecho de vigilar por sí mismas la ejecución, en el caso en que ésta hubiese sido encomendada a una Empresa constructora.

Los particulares que, aisladamente o reunidos en una Sociedad cooperativa de las señaladas en el artículo octavo, hubiesen de construir su propia vivienda, podrán ejecutar las obras por sí mismos, pero ajustándose en todo caso, a los proyectos aprobados por el Instituto bajo la vigilancia de aquél.

## ARTICULO XII

### CALIFICACIÓN

Terminadas las obras correspondientes a cada proyecto, el Instituto otorgará la calificación definitiva de « viviendas protegidas » a las construídas, siempre que se hubiesen ajustado al proyecto aprobado por él.

Los propietarios de las casas podrán solicitar en su día la descalificación o desvinculación de las mismas cuando no quisieran someterse por más tiempo a las limitaciones que impone este régimen, pero en este caso, habrían de reintegrar al Instituto de todas las cantidades que por cualquier concepto hubieran recibido de él y de su interés legal durante el tiempo transcurrido. Es potestativo del Instituto otorgar esta desvinculación, y solamente lo hará en los casos en que estime la petición justificada.

## ARTICULO XIII

### USO DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas protegidas podrán ser dadas en alquiler, cederse gratuitamente o a censo o venderse al contado mediante amortización. También podrán ser enajenados por separado sus distintos pisos. El Reglamento determinará las condiciones que deban reunir los que hayan de habilitarlas y la forma en que se hará su adjudicación cuando varias personas aspiren a ser beneficiarios de una misma vivienda.

Los propietarios de las casas vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidos a la vigilancia superior del Instituto, el cual podrá llegar, si preciso fuere, hasta realizar las obras necesarias por cuenta de ellos.

#### ARTICULO XIV

##### BÉGIMEN EXCEPCIONAL

En los casos excepcionales en que el Instituto emprenda por sí mismo la construcción de viviendas, requerirá previamente de los que hayan de ser sus concesionarios, además de la entrega del terreno, el adelanto del treinta por ciento del importe del presupuesto de obras. En estos casos el Instituto conservará la propiedad de las casas hasta que le sea amortizado todo su valor.

El Instituto podrá acudir a este procedimiento cuando se trate de necesidades graves y apremiantes y a falta de toda otra iniciativa. El acuerdo requerirá la mayoría de los votos del Consejo Asesor y habrá de merecer la aprobación del ministro.

#### ARTICULO XV

##### EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

El Instituto Nacional de la Vivienda dependerá directamente del ministro de Organización y Acción Sindical, al cual le corresponde orientar su política y vigilar la marcha de sus servicios. Al frente de los servicios del Instituto habrá un director, nombrado por decreto aprobado en Consejo de ministros a propuesta del ministro.

Habrás asimismo, un Consejo Asesor, formado por los siguientes vocales: tres, nombrados libremente por el ministro entre personas competentes; uno, en representación de las Corporaciones locales; uno de los Sindicatos; uno designado por Falange Española Tradicionalista y de las J. O. N. S.; otro por las Instituciones de Previsión y Cajas de Ahorro y el Fiscal general de la Vivienda.

El Consejo será presidido por el ministro o en virtud de delegación suya, por el subsecretario o por el Director del Instituto, que tendrá la condición de Vicepresidente.

Será Secretario del Consejo la persona que el ministro designe; ten-

drá categoría de Jefe de Administración y asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto.

#### ARTICULO XVI

##### DIRECTOR

El Director tendrá la categoría de Jefe Superior de Administración. Ostentará la representación del organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma, y desempeñará las funciones de Ordenador de pagos. Será el Jefe Superior de los servicios y tendrá la condición de Vicepresidente del Consejo.

El Director oirá al Consejo Asesor en todos los asuntos a que se refiere el artículo siguiente. En caso de discrepancia entre el Director y la mayoría del Consejo, éste puede acudir al Ministro, el cual resolverá.

#### ARTICULO XVII

##### ATRIBUCIONES DEL INSTITUTO

El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá las siguientes atribuciones

1ª — Dictar Ordenanzas generales sobre la construcción de viviendas protegidas, señalando las condiciones higiénicas, técnicas y económicas de las mismas.

2ª — Formular los Planes generales de construcción, atendiendo a las necesidades de la organización interior del país, a la gravedad y urgencia que presente el problema en las diversas comarcas y a las exigencias del urbanismo.

3ª — Aprobar los Planes comarcales de obras que elaboren sus Delegaciones sobre los planes y proyectos que formulen con la colaboración de las Corporaciones locales y sindicales y las demás constructoras.

4ª — Hacer anualmente una distribución, por provincias, de las cantidades que haya de anticipar y repartir en primas.

5ª — Proponer, por comarcas, los tipos de viviendas que deben de servir de modelo, señalando sus características, según sean para labradores, artesanos, etc., y proporcionar gratuitamente los planes y maquetas de los mismos; estos modelos pueden ser escogidos en concurso público y premiados en metálico con diplomas o medallas.

6ª — Fijar el valor máximo de las casas y el límite máximo de los alquileres que puedan ser autorizados en cada una de las localidades en que se proyecte la construcción de viviendas. El importe de la construcción por vivienda no podrá exceder de treinta mil pesetas.

7ª — Aprobar los proyectos de construcción, comprendidos los terrenos en que se edifique, y calificar, en su día, como «viviendas protegidas» las casas construídas con arreglo a los mismos; así como conceder, en su caso, las desvinculaciones a que hubiere lugar.

8ª — Autorizar las obras de urbanización y de instalación de los servicios complementarios de las barriadas o grupos de viviendas protegidas.

9ª — Intervenir cerca de las Cajas de Ahorro, con el Instituto Nacional de Previsión y sus Cajas Colaboradoras o con otras entidades, de Crédito, a fin de concertar las condiciones de los préstamos a facilitar a Corporaciones, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento para la construcción de «viviendas protegidas».

10ª — Conceder los anticipos para la construcción y estipular con las Corporaciones, Sindicatos y Organizaciones del movimiento los correspondientes contratos de dicho préstamo con las condiciones que fuesen del caso.

11ª — Informar al Ministro sobre la expropiación forzosa de los terrenos.

12ª — Adjudicar las primas de construcción.

13ª — Aprobar los pliegos de condiciones que deben regir en los concursos de proyectos y en las subastas de obras que hagan los Sindicatos, las Corporaciones y Organizaciones del Movimiento.

14ª — Sacar a concurso o subasta la ejecución de las obras correspondientes a los proyectos que elevaren a la aprobación del Instituto las Empresas que construyen para sus obreros y las Sociedades benéficas y Cajas de Ahorro.

15ª — Establecer características para la tipificación de materiales de construcción y de mobiliario.

16ª — Ejercer una alta inspección sobre la ejecución de los proyectos aprobados.

17ª — Aprobar los presupuestos y cuentas anuales que hayan de ser elevados al Ministro.

18ª — Vigilar el aprovechamiento y la conservación de las viviendas.

19ª — Imponer las sanciones que el Reglamento determine a los infractores de la legislación sobre viviendas protegidas.

20ª — Dirigir la propaganda para el fomento de la construcción de estas viviendas.

21ª — Informar al ministro siempre que se le requiera para ello.

22ª — Proponer las reformas que crea conveniente a la legislación sobre viviendas protegidas.

## ARTICULO XVIII

### SUS MEDIOS ECONÓMICOS

Los medios económicos con que contará el Instituto serán los siguientes:

1º — Las subvenciones anuales que en sus presupuestos consigne el Estado y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las provincias, Municipios y Sindicatos, de Sociedades y particulares.

2º — Los bienes, derechos e ingresos con que contaba el disuelto Patronato de Policía Social Inmobiliaria y las rentas de los bienes propios del Instituto e ingresos de sus servicios.

3º — Una cuarta parte del recargo de una décima en las contribuciones territorial e industrial, autorizado por el Decreto de veintinueve de agosto de mil novecientos treinta y cinco, que podrá ser impuesto con carácter obligatorio; este ingreso habrá de ser invertido precisamente en obras de la misma provincia.

4º — Un setenta por ciento del importe total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del instituto, en la forma que dispondrá el Reglamento.

5 — Los demás que determine, en su día, el Gobierno a la vista del desarrollo que adquiera el instituto y del resultado de su labor.

## ARTICULO XIX

### RÉGIMEN ADMINISTRATIVO

El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica para adquirir, vender, permutar, arrendar, hipotecar y administrar sus bienes y, en general, para contratar sobre todo lo relativo a « viviendas protegidas ».

Administrar su patrimonio con autonomía, pero moviéndose siempre dentro del presupuesto de gastos e ingresos que hubiere aprobado, para el año, el Consejo de Ministros, reflejándose el resultado del mismo en el Presupuesto general del Estado.

A nombre del instituto se abrirá una cuenta especial de Tesorería, en la que figurará necesariamente todo el efectivo de que dispusiere y en la cual se ingresarán, trimestralmente, las consignaciones que figuren en los Presupuestos del Estado. Los créditos no invertidos de un Presupuesto entrarán a formar parte del patrimonio del instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el ministro de Hacienda nombrará un representante del Servicio Nacional de Intervención, que actuará de interventor delegado del Instituto.

El consejo del Instituto presentará al ministro, en el primer trimestre de cada año, una memoria relativa a la actuación del mismo en el ejercicio anterior, seguida del balance de sus bienes y derechos y del resumen de sus ingresos y gastos con inclusión de sueldos y material.

El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos de toda índole el procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación de diez y ocho de diciembre de mil novecientos veintiocho y el Real decreto de veinte de febrero de mil novecientos treinta y uno.

## ARTICULO XX

### DELEGACIONES COMARCALES

El Instituto por acuerdo de su consejo podrá establecer delegaciones comarcales con funciones informativas y de inspección.

Al frente de estas delegaciones habrá un delegado del director que se entenderá directamente con éste para el cumplimiento de su cometido.

## ARTICULO XXI

### SANCIONES

Los individuos o entidades que infrinjan las disposiciones de esta ley serán castigados con sanciones consistentes en la suspensión o privación definitiva de los beneficios concedidos en la forma que se determine en el reglamento. Contra estas sanciones cabrá recursos ante el ministro de Organización y Acción Sindical.

## ARTICULO XXII

### DEROGACIÓN Y REGLAMENTO

Queda derogada la legislación actualmente vigente sobre casas baratas, económicas y para funcionarios, en cuanto se oponga a lo dispuesto en la presente ley o al sentido fundamental de la misma, sin perjuicio de los derechos y obligaciones nacidos con arreglo a aquéllas; el procedimiento para hacer éstos efectivos, se atemperará, en lo posible, a las prevenciones de esta Ley y su Reglamento.

El Ministerio de Organización y Acción Sindical dictará el Reglamento de esta Ley y las demás disposiciones necesarias para su aplicación.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1ª — La Junta Administradora Nacional de Casas Baratas y Económicas, creada por el Decreto de trece de octubre de mil novecientos treinta y ocho, cesará en sus funciones tan pronto como quede constituido el Instituto Nacional de la Vivienda, al cual traspasará todos sus servicios, transfiriéndole, asimismo, sus recursos, bienes, derechos y asignaciones, así como los créditos y reembolsos pendientes. Del mismo modo serán incorporadas al Instituto las demás obras similares que existieren, sean de carácter nacional o local; esta incorporación se hará en los términos que determine el Reglamento.

El Instituto cuidará de administrar en lo sucesivo, los bienes procedentes de la anterior Política Social Inmobiliaria, pudiendo practicar una revisión de los préstamos, subvenciones y demás beneficios concedidos con arreglo a la legislación anterior.

2ª — Hasta tanto que el Instituto Nacional de la Vivienda no formule sus planes Generales de construcción, podrá el mismo Instituto autorizar la construcción de « viviendas protegidas », siempre que respondan a una necesidad social y cuando el cumplimiento de las mismas no sea notoriamente perjudicial a los posibles planes de colonización interior o de urbanización en su caso.

Así lo dispongo por la presente Ley, dada en Burgos el diez y nueve de Abril de mil novecientos treinta y nueve.

FRANCISCO FRANCO.

---

# A C T U A L I D A D

---

## LA AMPLIACION DEL BARRIO "ALVEAR"

Pronto contará la Comisión con nuevos grupos de casas baratas. Se trata de pabellones de viviendas individuales a construirse en terrenos que integran el barrio « Marcelo T. de Alvear » ubicado, como se sabe, en la circunscripción 1ª de esta Capital y limitado por las calles Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Avenida Olivera. Las nuevas obras harán del barrio « Alvear » el de mayor amplitud de los que la ley 9677 ha levantado hasta la fecha, ya que las 128 unidades que comprenden las construcciones a realizarse elevarán a 255 viviendas el total de las que forman este barrio. Quedará aun disponible una fracción aproximada de 100.000 m<sup>2</sup> en la cual podrán levantarse, en futuras ampliaciones, alrededor de 1.200 viviendas.

Los planos respectivos — preparados por la Oficina Técnica de la Repartición — han sido concebidos con un criterio de rigurosa economía y con el propósito de obtener viviendas individuales, sin perjuicio de su construcción en bloques.

Distribuidas en seis pabellones levantados entre amplios espacios libres y jardines, el proyecto contempla dos tipos de viviendas, « A » y « B », cuya independencia absoluta se garantiza, en todos los casos, con una entrada individual, directa a la calle. Sus principales características son las siguientes:

TIPO « A ». — Consta de dos casas superpuestas, de dos plantas cada una, con la siguiente distribución: *planta baja*, con entrada, sala común, cocina y habitación y cuyo acceso a la *planta alta* — que consta de dos habitaciones, baño y ropero — tiene lugar por una escalera interna, de fácil proyección.

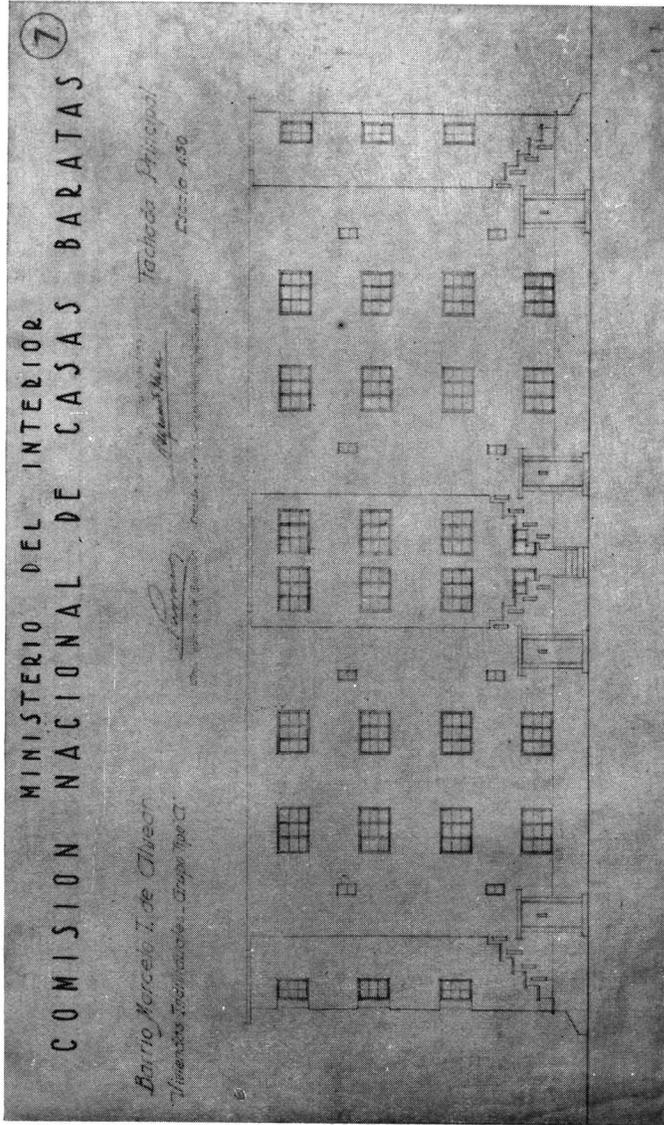
Cada grupo de viviendas de este tipo constará de 16 casas, con una superficie cubierta total de 1.201.76 cm<sup>2</sup>, es decir, 75.11 m<sup>2</sup> por cada casa, ocupando una superficie de terreno de 318.64 m<sup>2</sup>. Se construirán dos pabellones con un total de 32 casas, cuyo costo aproximado por unidad no excederá de \$ 6.000 ₵.

Tipo « B ». — Se ha proyectado en planta baja y dos pisos altos, correspondiendo a cada piso una vivienda independiente, compuesta de sala común, cocina, dos habitaciones y baño.

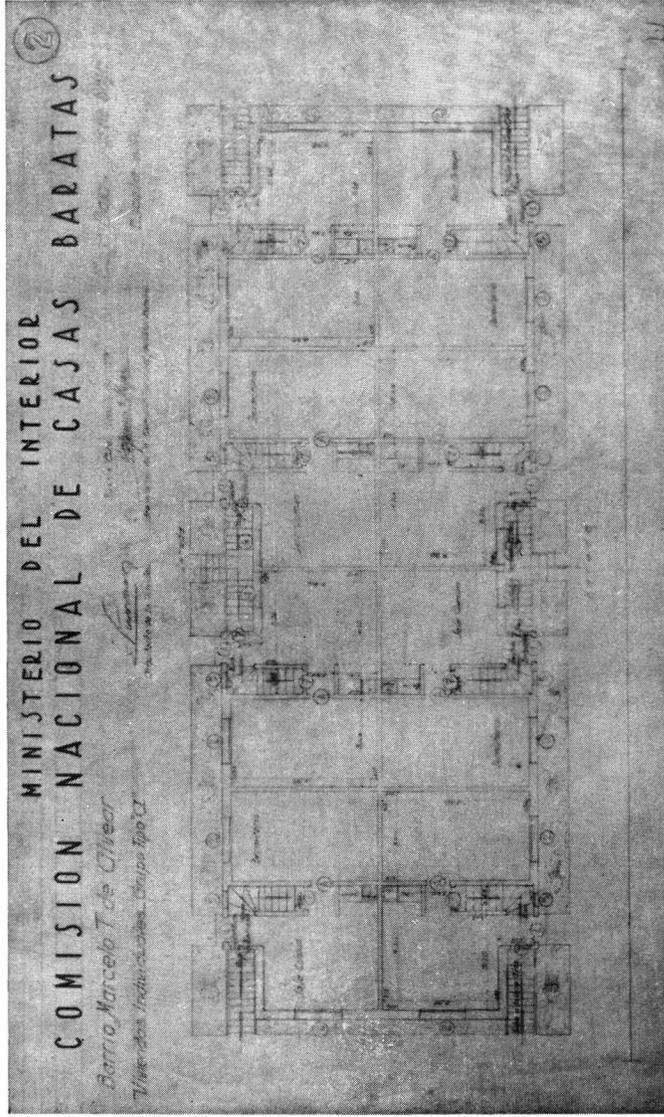
De este tipo se construirán 96 casas, distribuidas en cuatro pabellones de 24 viviendas, con una superficie cubierta de 1.259.64 m<sup>2</sup>, es decir de 52.44 m<sup>2</sup> por casa, ocupando una superficie de terreno de 452.48 m<sup>2</sup>. El costo por unidad se calcula, aproximadamente en \$ 4.500  $\frac{m}{u}$ .

La ampliación del barrio « Alvear » comprenderá, pues, la construcción de 128 viviendas, cuyas obras ya han sido adjudicadas, previa licitación pública que tuvo lugar el 3 de Noviembre último.

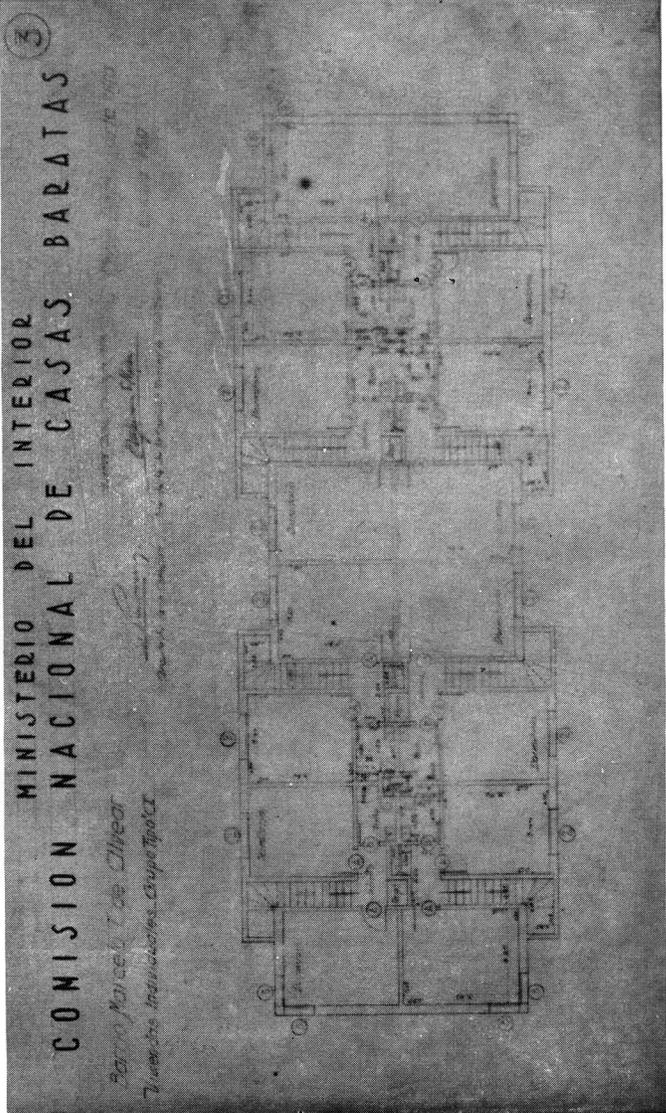
Los planos que damos a continuación informan con detalle acerca de las características arquitectónicas de este nuevo grupo de viviendas populares de la ley 9677.



Tipo « A » — Fachada principal



Tipo « A » — Casa baja - planta baja



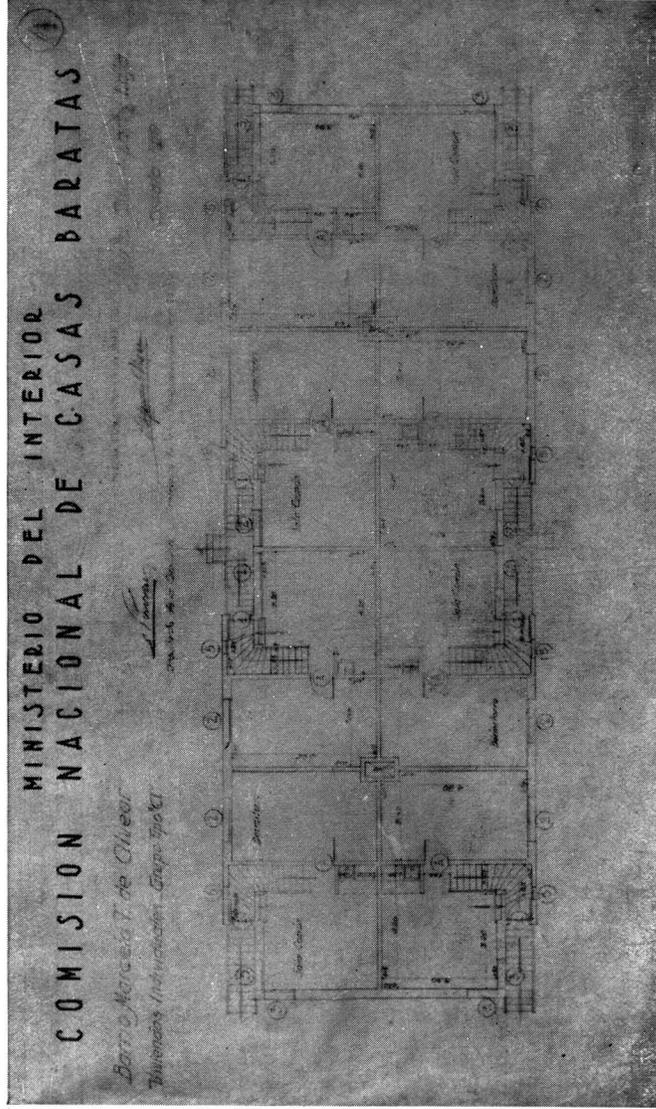
MINISTERIO DEL INTERIOR  
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

3

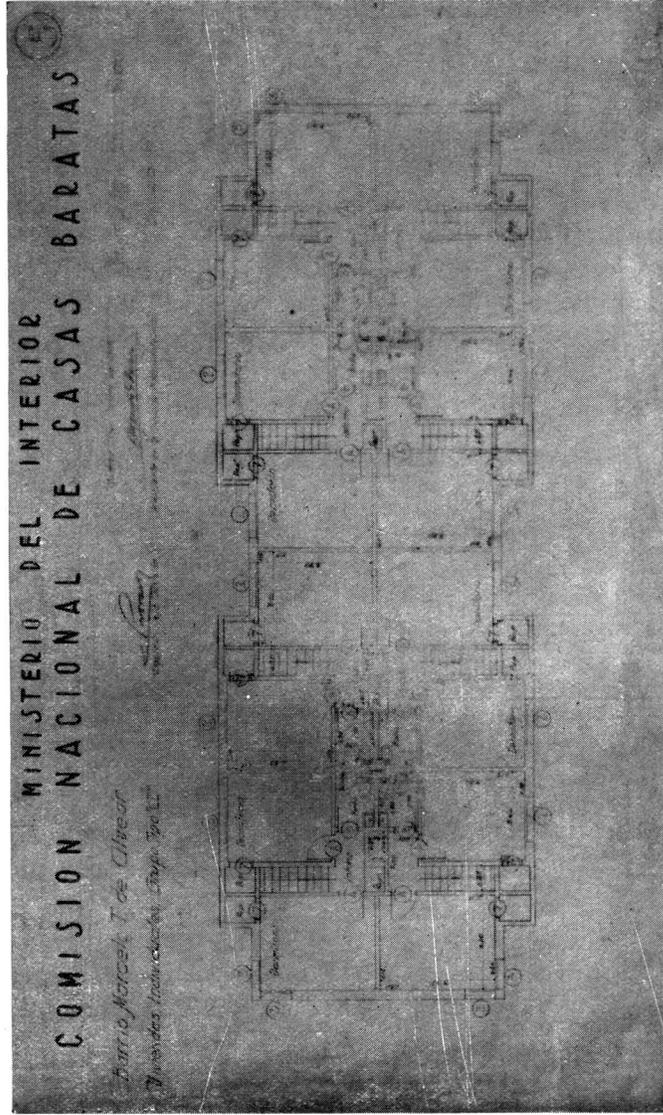
Patro Marcel T de Chilear  
Trasportes Individuales, Chileo Tipo 100

Patro Marcel T de Chilear  
Trasportes Individuales, Chileo Tipo 100

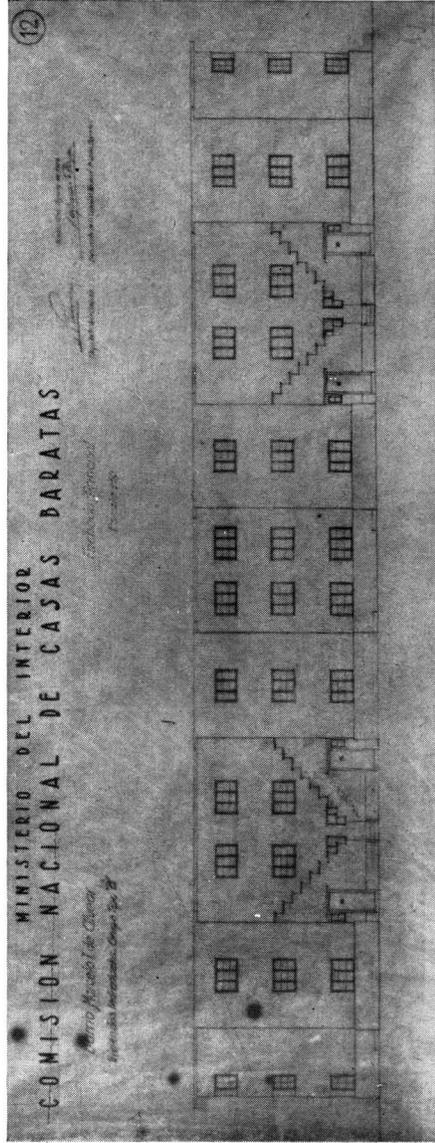
Tipo « A » — Casa baja - planta alta



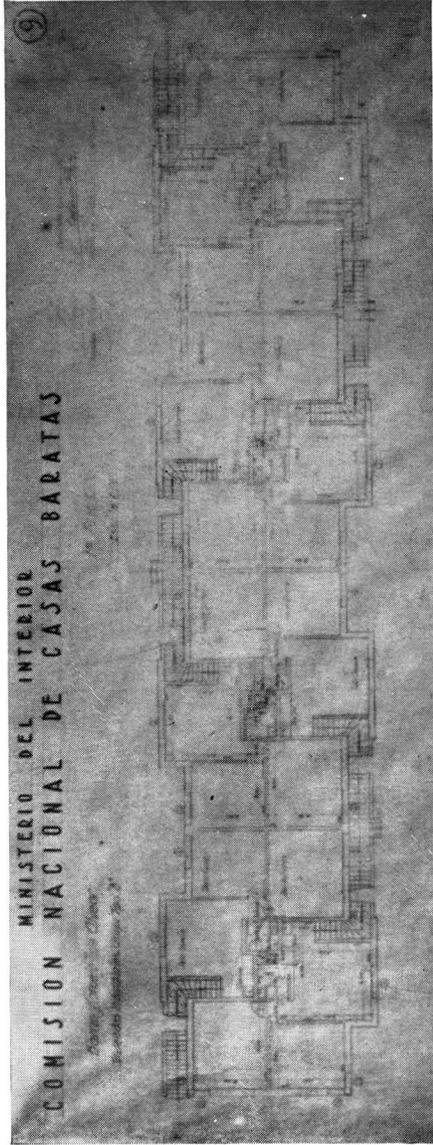
Tipo « A » — Casa alta - planta alta



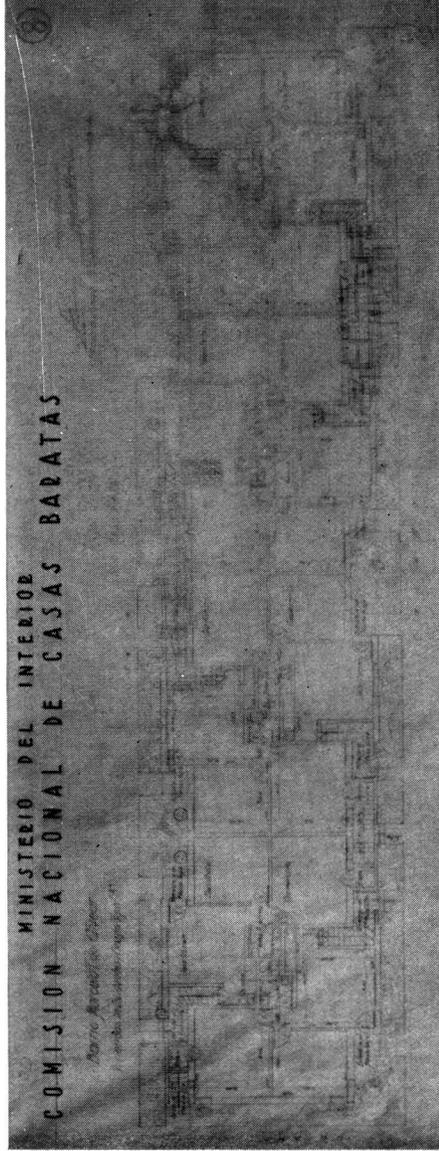
Tipo « A » — Casa alta - planta alta



Tipo « B » — Fachada principal



Tipo «B» — Primer piso



*Plano y ubicación de los grupos de viviendas*

---

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

---

## I. — URBANISMO Y PLANIFICACIÓN RURAL

*El problema del urbanismo en la República Argentina*, por el Dr. Alcides Greca. Imprenta de la Universidad Nacional del Litoral. Santa Fe, 1939.

*El « Plan » regulador de Buenos Aires*, por Carlos M. della Paolera. « La Nación », 20 de Noviembre 1939.

## II. — VIVIENDA URBANA

*La vivienda económica*, por el doctor J. Benjamín Barros. Cuaderno de Seminario del curso de Proyectos, Dirección de Obras y Valuaciones de la Universidad Nacional de Córdoba, con la colaboración de los alumnos. Imprenta de la Universidad. Córdoba, 1939.

*El problema de la vivienda obrera en Tucumán*, por el doctor Manuel Andreozzi, Ministro de Gobierno, Justicia e Instrucción Pública. Tucumán, 1939.

*La vivienda obrera como problema municipal*, por Camilo E. Stanchina. Public. n° 1 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Buenos Aires 1939. Pg. 32.

*El problema de la vivienda popular en Buenos Aires*, por el arquitecto Fermín Beretvide. Boletín del Concejo Deliberante. Setiembre-Octubre 1939. Pg. 112.

*La edificación en la ciudad de Buenos Aires*, por el doctor Juan M. Vaccaro. Boletín del Concejo Deliberante. Setiembre-Octubre 1939. Pg. 260.

*La vivienda popular y la acción de los municipios*, por el doctor Arturo Goyeneche. Public. n° 1 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Pg. 16. Bs. As. 1939.

## III. — VIVIENDA RURAL

*Vivienda Rural*, por el arquitecto Samuel Sánchez de Bustamante. Boletín del Concejo Deliberante. Setiembre-Octubre 1939. Pg. 200.

*Construcción económica de viviendas rurales*, por el ingeniero Pedro Bazán. Public. n° 1 del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular. Pg. 128. Bs. As. 1939.

*La exposición de la vivienda campesina y un proyecto de casa rural*, por Alejandro Barreiro. Revista « Arquitectura », n° 73. Agosto 1939. Pg. 303. La Habana, Cuba.

*La habitación indígena*, por Lucio Mendieta y Núñez, Director del Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México. Imprenta Universitaria. México 1939.

IV. — POLÍTICA DE LA VIVIENDA, FINANCIACIÓN, ETC.

- El problema de la habitación mínima*, por Héctor Behm Rosas. Santiago de Chile, 1939. La política de la habitación - Exposición del problema de la vivienda - Aspecto social del problema - Aspecto económico - Aspecto técnico.
- Problemas de la vivienda*. Las actividades de la Sociedad de las Naciones. Sección de Información. Ginebra, 1939.
- La vivienda en la Argentina*, por Carlos A. Niklison. Boletín del Concejo Deliberante. Setiembre-October 1939. Pg. 161.
- La construcción de viviendas en Dinamarca*, por F. C. Boldsen. Boletín del Concejo Deliberante. Setiembre-October 1939. Pg. 231.
- El problema de la vivienda y los recursos de la familia obrera*, por el doctor José Figueroa. Boletín del Concejo Deliberante. Setiembre-October 1939. Pg. 61.
- Posibilidad económica obrera para la adquisición de la vivienda*, por el doctor Emilio Pellet Lastra. Public. n° 2 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Pg. 7. Bs. As. 1939.
- Las Cooperativas y la vivienda obrera*, por el doctor Nicolás Repetto. Public. n° 1 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Pg. 36. Bs. As. 1939.
- El ahorro y el problema de la vivienda popular*, por el doctor Carlos Risso Domínguez. Public. n° 2 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Pg. 63. Bs. As. 1939.
- La sombra de Anteo*, por Esteban F. Sanguinetti. A propósito del Congreso de la Vivienda. « El Cronista Comercial ». Noviembre 1° de 1939.
- Al margen del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular*, por el señor Angel R. Oliva. « El Cronista Comercial », 1° de Noviembre de 1939.
- La política que el país necesita*, por el doctor Germinal Rodríguez. « Libertad », 17 de Octubre de 1939.
- Salario familiar y vivienda popular*, por el doctor Germinal Rodríguez. « Libertad », 19 de Octubre de 1939.
- Los subsidios familiares y la vivienda obrera*, por Francisco Memesldorf. « La Nación », 5 de Octubre de 1939.
- Vivienda popular*. La obra cumplida y lo que debe hacerse. Por Carlos Bernaldo de Quirós. « Cátedra », 15 de Octubre de 1939.
- Los ferrocarriles particulares y la vivienda popular*. Buenos Aires, 1939. Por D. Ardigó, T. H. Taylor, B. Bourse, Randolph Graig y V. Gamboni. Contribución al Primer Congreso Panamericano de la Vivienda.
- El Banco Hipotecario Nacional y la vivienda popular*, por Tomás Amadeo, Abel M. Lisarrague y Alberto J. Vidot. Buenos Aires, 1939. Contribución al Primer Congreso Panamericano de la Vivienda.
- Los recursos financieros de la vivienda popular*, por el doctor Mario Sáenz. Public. n° 1 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Pg. 82. Bs. As. 1939.
- Urban and rural housing*. Publicación de la Liga de las Naciones, Ginebra, 1939.

*Consideraciones sobre el problema de la vivienda popular en América*, por el arquitecto Fortunato Passeron. Public. n° 2 del Congreso de la Vivienda. Pg. 75. Bs. As. 1939.

*El gobierno peruano y la vivienda obrera*. — Publicación oficial. Lima, 1939.

#### V. — ASPECTO SOCIAL E HIGIÉNICO

*Urgencia de la solución práctica del problema de la vivienda popular*, por Monseñor Miguel de Andrea. Public. n° 1 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Buenos Aires, 1939. Pg. 41.

*La influencia de la vivienda sobre la natalidad*, por Juan G. Kaiser. Public. n° 2 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Buenos Aires 1939. Pg. 69.

*Efectos de la vivienda antihigiénica*, por el doctor Juan F. Cafferata. Public. n° 2 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Buenos Aires, 1939. Pg. 40.

*La vivienda popular del punto de vista social*, por Vicente P. Cacuri. Public. n° 1 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Pg. 96. Buenos Aires, 1939.

*La defensa de la niñez por el hogar propio*, por el doctor César Viale. Public. n° 1 del Congreso Panamericano de la Vivienda. Buenos Aires, 1939. Pg. 49.

*Certificado de habitabilidad*, por el doctor Vicente Russomano. Boletín del Concejo Deliberante. Setiembre-Octubre 1939. Pg. 177.

*Una faz espiritual del Congreso de la vivienda*, por Bonifacio Lastra. « La Nación », 24 de Octubre de 1939.

*Vivienda popular*, por Susana Girard, alumna del 2° año de estudios de la Escuela de Servicio Social. « Servicio Social », año III, n° 3, pg. 182. Buenos Aires.

*La educación de la niñez por el hogar propio*, por Mario Gorostarzu. Public. n° 2 del Congreso de la Vivienda. Pg. 49. Buenos Aires, 1939.

*La vivienda y la educación popular*, por el doctor Adolfo Korn Villafañe. Public. n° 1 del Congreso de la Vivienda, Buenos Aires, 1939. Pg. 113.

*La vivienda y la escuela*, por el doctor Sylla Monsegur. Public. n° 2 del Congreso de la Vivienda. Buenos Aires, 1939. Pg. 18.

#### IV. — REVISTAS, PERIÓDICOS, ETC.

*Informations de la Fédération Internationale de L'Habitation et de L'Urbanisme*, n° 5, Bruselas, Setiembre de 1939. Bélgica.

« *L'Habitation a Bon Marché* », Revue mensuelle. Setiembre 1939. Bruselas, Bélgica.

*Revista de Organización y Acción Sindical*, año 1, n° 2, Abril 1939. España.

## INDICE DEL TOMO V - AÑO 1939

---

### ALFABETICO POR AUTORES

	Pág.
<i>Ahumada, Ing. José M.</i>	
(h.) .....	
El plan regional .....	5
La vivienda industrial en Avellaneda .....	83
<i>Anastasi, Dr. Leónidas</i>	
Proyecto de ley reformando la Ley 9677 .....	295
<i>Andreozzi, Dr. Manuel</i>	
Exposición de motivos de la Ley 1751, creando la Junta Permanente del Hogar Propio .....	308
<i>Arambarri, Dr. Rodolfo</i>	
Exposición en el H. Concejo Deliberante con motivo de la discusión de la Ordenanza n° 10245 .....	126
<i>Bay Sevilla, Arq. Luis.</i>	
Proyecto de Ley de casas baratas .....	139
<i>Bonifacio, Javier ....</i>	
Conferencia radiotelefónica con motivo del Congreso Panamericano de la Vivienda Popular .....	56
<i>Bogliolo, José .....</i>	
Discurso en el acto inaugural de las obras de la Cuarta casa colectiva de « El Hogar Obrero » .....	62
<i>Cafferata, Dr. Juan F.</i>	
Conferencia radiotelefónica con motivo del Congreso Panamericano de la Vivienda Popular .....	52
Proyecto de Ley sobre ayuda federal para la construcción de viviendas populares .....	119
Proyecto de Ley sobre construcción de viviendas económicas para los maestros de enseñanza primaria .....	281
Proyecto de Ley destinando 30 millones para construir viviendas en la Capital y principales ciudades del país . . . . .	285
Proyecto de ley arbitrando fondos para el Congreso Panamericano de la Vivienda Popular .....	195
<i>Cabrini, Dr. Carlos P..</i>	
Proyecto de financiación de viviendas económicas ....	369
<i>Gross, Bertram M. ...</i>	
La vivienda popular en los Estados Unidos .....	77
<i>González Cortés, Arq. Ricardo .....</i>	
Actividades municipales en la provisión de casas baratas . . . . .	351
<i>Laurencena, Dr. Eduardo .....</i>	
Proyecto de Ley sobre construcción de tres conjuntos de casas colectivas en la Capital Federal .....	109

<i>Lungarzo, Angel L.</i> . . . .	Conferencia radiotelefónica con motivo del Congreso Panamericano de la Vivienda Popular . . . . .	192
<i>Martínez, Dr. Heriberto</i>	Proyecto de Ley creando el Instituto Nacional de la Vivienda Popular y Planificación Urbana y Rural . . . . .	97
<i>Molina Carranza, Dr. Lizardo</i> . . . . .	Proyecto de Ordenanza relativa a la construcción de viviendas obreras en Buenos Aires . . . . .	19
<i>Ochoa, Ing. Juan</i> . . . .	Conferencia radiotelefónica con motivo del Congreso Panamericano de la Vivienda Popular . . . . .	54
<i>Repetto, Dr. Nicolás</i> . .	El ahorro constituye la base de todo esfuerzo cooperativo auténtico y sólido. . . . .	15
<i>Sancerni Giménez, Julián</i> . . . . .	Proyecto de ley sobre exoneración de contribución territorial a las propiedades de la Comisión Nacional de Casas Baratas . . . . .	123
<i>Taiana, Ing. Alberto F.</i>	La solución del problema de la vivienda popular en la República Argentina . . . . .	239
<i>Von Der Heyde Garrigós, Dr. Alejandro</i> . .	La venta de departamentos frente a la Comisión Nacional de Casas Baratas . . . . .	348
<i>Wauters, Ing. Carlos</i> . .	Dos expresas recomendaciones de la Séptima Conferencia Internacional Americana . . . . .	315

## ALFABETICO POR MATERIAS

### BIBLIOGRAFÍA

	Pág.
Housing Agencies in Chile and Argentine. Publicación de «New York City Housing Authority». New York City. 1938 . . . . .	69
Société Nationale des Habitations et Logements a Bon Marché, Rappor du Conseil d'administration sur les opérations de l'exercice 1937. Bruselas, 1938..	69
Boletín de Tierras y Colonias. Publicación de la Dirección de Tierras del Ministerio de Agricultura, n° 273. Enero 1939 . . . . .	70
Monthly Labor Review. Vol. 48. N° 1. Enero 1939. Wáshington . . . . .	70
Publicaciones adquiridas por la Biblioteca de la Institución . . . . .	70
La Ingeniería. Organo del Centro Argentino de Ingenieros. Nros. Marzo y Abril 1939 . . . . .	202
The Quarterly Journal of Inter-American Relations. Abril 1939 . . . . .	202
Legislación. Urbanismo y planificación Rural. Vivienda urbana-rural. Política de la vivienda. Financiación. Aspecto social e higiénico. Revistas, periódicos, etc. . . . .	321

CASAS COLECTIVAS

Cuarta casa colectiva de « El Hogar Obrero » .....	62
Proyecto de Ley del senador Laurencena, sobre construcción de tres conjuntos de casas colectivas en la Capital Federal .....	109
Exoneración de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza a las casas colectivas y terrenos de propiedad de la ley 9677 .....	125

COMISIONES

Comisión Interparlamentaria para estudiar los proyectos sobre vivienda popular y denatalidad .....	189
Comisión Nacional de Casas Baratas. Síntesis de su labor, desde su constitución hasta Agosto 1939 .....	207
Ampliación del Barrio « Alvear » .....	395

CONGRESOS

XVII Congreso Internacional de la Habitación y del Urbanismo. Estocolmo, 8-15 de Julio de 1939 .....	60
Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular:	
Conferencias radiotelefónicas sobre temas relacionados con el Congreso, de los señores: Dr. Juan F. Cafferata, Ing. Juan Ochoa y Javier Bonifacio .....	52
Dr. Alberto Zwanck y Sr. Angel L. Lungarzo .....	191
Recomendación de la VIII Conferencia Internacional Americana de Lima ..	59
Fondos para el Congreso, Proyecto de Ley del diputado Cafferata .....	195
Acción de la Comisión organizadora .....	51 y 190
Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular .....	205
La Comisión Nacional de Casas Baratas. Síntesis de su labor. Contribución al Congreso Panamericano de la Vivienda Popular .....	207
Las Conclusiones del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular	325
La Exposición Panamericana de la Vivienda Popular (2 láminas) .....	329

COOPERACIÓN

El ahorro constituye la base de todo esfuerzo cooperativo auténtico y sólido. Por el Dr. Nicolás Repetto .....	15
Cuarta casa colectiva de la Cooperativa « El Hogar Obrero » .....	62

COSTO DE LA VIDA

Nivel de vida de la familia obrera en el interior del país .....	66
Costo de la vida obrera en la provincia de Buenos Aires .....	198

LEGISLACIÓN NACIONAL

Proyecto de Ley del senador Martínez, creando el Instituto Nacional de la Vivienda Popular y Planificación Urbana y Rural .....	97
Proyecto de Ley del senador Laurencena, sobre construcción de tres conjuntos de casas colectivas en la Capital Federal ..	109
Proyecto de Ley del diputado Cafferata, sobre ayuda federal para la construcción de viviendas populares .....	119
Proyecto de Ley del diputado Sancerni Giménez, sobre exoneración de contribución territorial a las propiedades de la Comisión Nacional de Casas Baratas..	123
Hogar Ferroviario. Ley n° 12.513, reduciendo la antigüedad necesaria para otorgar préstamos hipotecarios a empleados y obreros ferroviarios .....	137
Fondos para el Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular. Proyecto de Ley del diputado Cafferata .....	195
Proyecto de Ley del Diputado Cafferata, sobre construcción de viviendas económicas para maestros de enseñanza primaria .....	281
Proyecto de Ley del diputado Cafferata, destinando 30 millones para construir viviendas en la Capital y principales ciudades del país .....	285
Proyecto de Ley del diputado Anastasi, reformando la Ley 9677 .....	295
Proyecto de financiación de viviendas económicas, por el Dr. Carlos P. Cabrini	369

LEGISLACIÓN PROVINCIAL Y MUNICIPAL

<i>Capital Federal</i> : Proyecto del concejal Molina Carranza, relativo a la construcción de viviendas obreras en Buenos Aires .....	19
Ordenanza n° 10245, exonerando de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza a las casas colectivas y terrenos de propiedad de la ley 9677 .....	125
<i>Provincia de Santa Fe</i> : Reglamentación de la ley n° 2607, que creó la Comisión de la Vivienda Popular .....	133
<i>Provincia de Tucumán</i> : Ley n° 1751, creando la «Junta Permanente del Hogar Propio» .....	305

LEGISLACIÓN COMPARADA

<i>Colombia</i> : Instituto de Crédito Territorial, creado por Decreto de 28 de Enero de 1939 con el fin de fomentar la construcción de viviendas rurales .....	23
<i>Cuba</i> : Proyecto de Ley de casas baratas, por el arquitecto Luis Bay Sevilla..	139
<i>España</i> : Ley del 19 de abril de 1939, creando el Instituto Nacional de la Vivienda ..	380

POLÍTICA DE LA VIVIENDA EN EL EXTERIOR

<i>Uruguay</i> : Iniciativa del Banco de la República en pro de la vivienda económica	29
Política de la vivienda en el Perú .....	41
Las actividades municipales en la provisión de casas baratas, por el arquitecto Ricardo González Cortés .....	351

PROPIEDAD HORIZONTAL

La venta de departamentos frente a la Comisión Nacional de Casas Baratas. Por el doctor Alejandro von der Heyde Garrigós .....	348
--	-----

URBANISMO Y PLANIFICACIÓN RURAL

El plan regional. Por el ingeniero José M. Ahumada (h.) .....	5
Proyecto de ley del senador Martínez, creando el Instituto Nacional de la Vivienda Popular y Planificación Urbana y Rural .....	97
XVII Congreso Internacional de la Habitación y del Urbanismo .....	60

VIVIENDA OBRERA EN LA ARGENTINA

La vivienda industrial en Avellaneda. Por el Ingeniero José M. Ahumada (h.) ..	83
Comisión interparlamentaria para estudiar los proyectos sobre vivienda popular y denatalidad .....	189
La Comisión Nacional de Casas Baratas (Ley 9677). Síntesis de su labor desde la fecha de su constitución hasta Agosto 1939 .....	207
La solución del problema de la vivienda popular en la República Argentina. Por el ingeniero Alberto F. Taiana .....	239
La venta de departamentos frente a la Comisión Nacional de Casas Baratas. Por el doctor Alejandro von der Heyde Garrigós .....	348
La ampliación del Barrio « Alvear » .....	395

VIVIENDA RURAL

Colombia: Instituto de Crédito Territorial, creado por Decreto de 28 de Enero de 1939 con el fin de fomentar la construcción de viviendas rurales .....	23
Créditos para la construcción de viviendas rurales higiénicas .....	64
Concurso de anteproyectos para viviendas rurales .....	201
La solución del problema de la vivienda popular en la República Argentina. Por el ingeniero Alberto F. Taiana .....	239

ENTRADA	7	8	56
EXPED.	90/3/53		
PEDIDO			
ORDEN	Dona...		
GRILEA	Taulier		
NUMERO	4-107		
VALOR UN.	50		
WOLMEN.	1	6.1	7
RESISTO.	...		