



Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Biblioteca "Alfredo L. Palacios"



Vivienda popular. bases para su estudio en la República Argentina

Luini, Nicolás

1942

Cita APA:

Luini, N. (1942). Vivienda popular, bases para su estudio en la República Argentina. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas

Este documento forma parte de la colección de tesis doctorales de la Biblioteca Central "Alfredo L. Palacios". Su utilización debe ser acompañada por la cita bibliográfica con reconocimiento de la fuente.

Fuente: Biblioteca Digital de la Facultad de Ciencias Económicas - Universidad de Buenos Aires

ORIGINAL

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

*Al Instituto de Estudios Sociales
que dirige el Dr. Alejandro
M. Ursaur, quien autorizó este
trabajo*



VIVIENDA POPULAR

TRABAJOS PARA SU ESTUDIO EN LA

REPUBLICA ARGENTINA

Nicolás C. Luini

**Tesis presentada para
optar al título de Doc
tor en Ciencias Econó
micas.**

1942

1001/0241

INTRODUCCION

Pág. 1

CAPITULO PRIMERO

- I - GENERALIDADES " 3
- II - CONCEPTO INTEGRAL DE VIVIENDA POPULAR " 3
- III - LA INSTITUCION SOCIAL. Sus principios: " 5

I - Orden social; II - Orden económico - Individual; industrial; social -; III - Orden financiero; IV - Orden constructivo; V - Orden higiénico; VI - Orden legislativo; VII - Orden jurídico; VIII - Orden urbanístico.

CAPITULO SEGUNDO
ESTUDIO DE LAS BASES

- I - Estadística; económica; financiera. " 14
BASE ESTADISTICA
- II - Unificación y coordinación. Censos generales, estadísticas y encuestas.- " 15
Las unidades estadísticas: la vivienda; el edificio; la habitación; la parcela catastral; la pieza; el hogar; el individuo.-
Las ramas de la estadística: el censo de las viviendas, de los edificios - habitación, de las condiciones de la vivienda, la estadística de los alquileres, del mercado de la vivienda, del movimiento de la vivienda.-
Plan nacional de estadística de la vivienda.

CAPITULO TERCERO

- I - La estadística de la vivienda en la ciudad de Buenos Aires. " 28
Censo de población; tipo de familia, distribución de las familias en el radio de la Capital Federal; zona central y zona familiar, sus atributos.
- II - La vivienda en la Capital Federal. " 41
Censo de edificación. Los edificios; las viviendas; las habitaciones; la población; los promedios; tipo de construcción; condición jurídica del ocupante del edificio.
El censo de edificación en la zona central y familiar.
- III - La estadística. " 52
Estadística de contribución territorial, destino y antigüedad de los edificios. Valor de la superficie edificada. Terrenos baldíos, valuación y distribución; incidencia de los baldíos en la zona familiar; bases de solución.
Las casas de madera y zinc; diversas estadísticas; incidencia de las casas de madera y zinc en la zona familiar.
Los inquilinatos; diversas estadísticas. Censo de inquilinatos del Departamento de Policía; la población menor en los inquilinatos; incidencia de los inquilinatos en la zona central.

IV - Las Encuestas.

Pág. 83

Departamento Nacional del Trabajo. Consideraciones.

Instituto Nacional de la Nutrición.

Pregoneros Social Católicos.

Siam Di Tella Ltda.

CAPITULO CUARTO

BASE ECONOMICA

- I - Base económica individual.** " 91
Los presupuestos familiares; alojamiento.
La comparación internacional e interna.
Aspecto real de las economías familiares.
- II - Base económica de la construcción.** " 104
Apreciación económica: fuentes de producción;
industria de los materiales; racionalización;
importación.
Apreciación financiera: la industria de la
construcción; Plan Pinedo.
Apreciación comercial; comercialización de ma
teriales; cooperativas.
- III - Base económica social.** " 120
Capitales populares; cajas de ahorros; capita
lización.
Subdivisión de la tierra; las ciudades de los
EE.UU.
Propiedad horizontal.- Nuestra legislación.
El trabajo en la actividad de la construcción;
desocupación; mano de obra.

CAPITULO QUINTO

BASE FINANCIERA

- I - Gestión pública.** " 140
Política financiera.- Nuestros proyectos finan
cieros: partidas de presupuesto, impuestos y
empréstitos.
Nómina de los recursos en nuestros proyectos fi
nancieros; comentarios.
- II - Gestión semipública.** " 156
Las cajas de jubilaciones.
Ley 11.173 Hogar Ferroviario.
Ley 12.646 Empresas Particulares.
Ley 12.575 Hogar Bancario.
Ley 12.581 Caja de Periodistas.
Ley 12.612 Caja de la Marina Mercante.
Importancia de esta legislación; los fondos de
las cajas; los préstamos; intereses y amortiza
ción; disposiciones de previsión.
- III - Gestión privada.** " 174
Crédito recíproco.- Sistema Inglés.-Sistema Ale
mán.
Las asociaciones de crédito recíproco en la Ar
gentina.- Reglamento del 6 de Setiembre de 1941;
El crédito recíproco y la economía nacional e
individual. Posibilidad del crédito recíproco en
la República Argentina.
Ayuda del Estado.- Estadística.

CAPITULO SEXTO
LEGISLACION PROYECTADA

I - Proyectos presentados en el Congreso Nacional. Comentarios.	Pág. 191
II - Análisis de los proyectos por la Comisión <u>In</u> <u>terparlamentaria</u> . Comentarios.	" 197
III - Instituto Nacional de la Vivienda. Comentarios.	" 222

CAPITULO SEPTIMO
LEGISLACION VIGENTE

I - Legislación Nacional.	" 245
Ley Nº 9.677 Comisión Nacional de Casas Bara tas; leyes modificatorias Nros. 11.393 y 12.116. Recursos de la Comisión Nacional de Casas Bara tas; ley 11.242. Leyes que fomentan la adquisición de la vivien da propia; leyes Nros. 10.284; 10.676; 11.173; 11.575; 12.561; 12.636; 12.612; 12.646.	
II - Legislación Provincial.	" 254
Provincia de Mendoza; Ley 1.190; Comisión Provin cial de Casas Económicas. Provincia de Buenos Aires; Ley 4.551; Institute de la Vivienda Obrera.- Ley 4.570. Provincia de Santa Fé; Ley 2.607; Comisión Pre vincial de la Vivienda Popular. Provincia de Tucumán; Ley 1.751; Junta Permanen te del Hogar Propie. Provincia de Salta; Régimen de las Casas para O breros. Provincia de La Rioja; Dirección Provincial de la Vivienda.	
III - Legislación Municipal.	" 278
Ordenanza de Godoy Cruz y de Maipú. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Otras Ordenanzas Comunales.	

CAPITULO OCTAVO
OBRA REALIZADA

I - Comisión Nacional de Casas Baratas.	" 281
II - Hogar Ferroviario.	" 288
III - Hogar Bancario y Empresas Particulares.	" 295
IV - Banco Hipotecario Nacional y Banco de la Provin cia de Buenos Aires.	" 296
V - Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Política municipal. Utilización de terrenos mu nicipales. La obra municipal; casas de construcciones moder nas. Código de Edificación, 1942. Catastro municipal.	" 301
VI - Cuadro Total de la Obra Realizada.	" 325

CAPITULO NOVENO

**LA VIVIENDA EN EL INTERIOR DEL PAIS; URBANA,
RURAL E INDIGENA**

I - Centros de vivienda urbana del interior. Consideraciones.	Pág. 326
II - Vivienda rural. Consejo Agrario Nacional ley nº 12.636.	" 327
III - Vivienda indígena.	" 332
IV - El norte argentino y la vivienda.	" 333
V - Planes reguladores regionales. Zonización.	" 334

CAPITULO DECIMO

LA COMPARACION INTERNACIONAL

I - Vivienda europea y vivienda americana	" 338
---	-------

CAPITULO UNDECIMO

VIVIENDA POPULARISIMA

I - Consideraciones.	" 342
----------------------	-------

<u>CONCLUSION.....</u>	" 346
-------------------------------	-------

Bibliografía	" 347
---------------------	-------

- INTRODUCCION -

Sabemos que la economía capitalista ha dado a las distintas clases sociales creadas por la distribución de la riqueza, una también distinta clase de vivienda.

Surge de ese conocimiento, que los trabajadores, formando un conglomerado humano, viven, en su mayoría, en lugares oscuros, malsanos y antieconómicos.

En el concepto teórico de la estructura económica actual, esas clases están lógicamente ubicadas, la era maquinista que en su período evolutivo desaloja o concentra al obrero, no ha hecho más que desplazar el valor económico del trabajo, en el juego de los elementos que entran en la creación de la riqueza.

Sus bienes, expresión de un valor económico, no les ha permitido a estas clases, adquirir o canjear sino aquellos otros bienes, que tienen un valor económico equivalente.

Este razonamiento es lógico para el elemento trabajo, pero no así, para el factor humano, creador de esa fuerza de trabajo. Este, el hombre, debe tener un valor independiente de aquél.

No lo ha entendido así la organización económica. Debido a este error, los organismos directivos, han debido crear diversas instituciones de carácter social (jubilaciones, seguros sociales, subsidios, asistencia familiar, vivienda popular, etc.) que inspiradas en sentimientos humanos tratan de cubrir esa falla.

El criterio no es racional, lo correcto es el sistema que coordine el valor del factor humano en el mecanismo de las ciencias sociales, con un cambio drástico en la estructura de la economía, con nuevas bases sociales y políticas.

Una economía capitalista democrática, sería la concepción capaz de reconocer el derecho, de todos los que traba

jan, en la distribución de la producción;asegurando las condiciones mínimas de vida de acuerdo a un sistema normativo de política social.

-.-

CAPITULO PRIMERO

I - GENERALIDADES.

La vivienda, elemento biológico humano, debe ser la fiel expresión del medio en que actúa el hombre. Es un fenómeno científico, determinado por la historia biológica y social.

La habitación es para seguridad y desbando del hombre. Su ubicación en el radio de las actividades, es la de fácil acceso, de dimensiones mínimas para el grupo familiar, de construcción que obedece a las condiciones climáticas de la zona, adaptada a los elementos que más naturalmente produce el lugar, con todos los adelantos que le son aplicables; es esencialmente, la expresión de la condición social de su habitante y del grupo.

Surge así la vivienda como una manifestación regional en función de la época.

El fenómeno evolutivo, económico, político y social, no puede variar desfavorablemente estas formas de la vivienda sin causar graves trastornos en la familia y en la sociedad.

El conglomerado en las grandes ciudades y la insuficiencia económica del individuo, no deben constituirse en factores que lleven a la familia al hacinamiento y a la choza. Sus efectos, demuestran que no existe ningún principio que lo justifique.

II- CONCEPTO INTEGRAL DE VIVIENDA POPULAR.

Cuando el tipo de vivienda no obedece al concepto indicado es necesario investigar las causalidades de las variantes negativas, señalando el fenómeno a corregir.

En general, ese fenómeno es bien conocido y se ha presentado sistemáticamente en cada grupo social.

La actividad económica, determinante al fin, de los fenómenos sociales, ha creado dos grandes tipos de población: urbana y rural. Ambos presentan las características de que las clases obreras, ocupan habitaciones inadecuadas al tipo de cada población. En la ciudad, las barriadas sin sol, ni espacios libres, con viviendas de escasas dimensiones, construidas con materiales de inferior calidad, sin atender a principios de ningún orden, albergan a gran cantidad de familias de escasos recursos y mucha prole. Representan en general, la habitación de las clases más necesitadas. En la campaña, la falta de vigilancia social, la distancia de los centros de actividad económica y cultural, ha creado otro tipo de vivienda, la choza, rancho, tapera, etc. de aspecto indescriptible, abandonados sus habitantes en la confusión que provoca las características de su vida campesina, con las nuevas ideas y formas de la explotación de la tierra y del hombre, por el capital. Esta vivienda es la expresión social del peón y obrero del campo.

Tal es la vivienda popular como fenómeno negativo en la organización social del grupo. Las características descritas no responden al concepto de vivienda y a la apreciación objetiva del espectáculo del hacinamiento y de la habitación miserable, se une la apreciación científica que resulta del análisis de las cifras de los censos y estadísticas de la habitación.

Ante la imposibilidad de que cada individuo o grupo familiar, pueda resolver el problema de su vivienda, por incapacidad económica o cultural, y ante el gran número de casos que se presentan y a la naturaleza de los mismos, la sociedad por sus distintas organizaciones, ha tomado cada vez más, para sí, la tarea de volver al hombre a su vivienda digna.

La radicación y conocimiento del problema de la habitación, los estudios y sus resultados, la creación de las normas y organismos encargados de dotar de vivienda adecuada a las clases más necesitadas, la habitación en sí, como elemento biológico humano, es el nuve concepto integral de vivienda popular.

III - LA INSTITUCION SOCIAL. Sus Principios.

La complejidad de los fenómenos sociales, el extraordinario dinamismo de la economía moderna con sus cifras fantásticas, ha hecho de la vivienda popular una institución que debe apoyarse en una serie de principios de distintos órdenes.

Una clasificación de esos principios, nos llevará al ordenamiento del problema.

1º- Principios de orden social.

a) La sociedad no admite la vivienda indeseable para la familia proletaria, porque constituye un atentado a su estabilidad y una desvalorización de las condiciones físicas y morales del individuo.

b) Estimula la habitación adecuada a cada familia o grupo social, atendiendo especialmente a las condiciones económicas é higiénicas.

c) Requiere la destrucción de barrios insalubres, los ranchos, chozas, taperas, etc.; como lugares indeseables para vivienda humana.

d) Solicita el amparo de las instituciones y capitales públicos y privados para realizar la obra de mejoramiento de la vivienda.

e) Califica de obra social y de orden público todas las gestiones y realizaciones en favor de esta institución.

f) Constituye una rama de educación social la enseñanza y difusión cultural de los principios de vivienda popular.

g) La política de vivienda popular individual o colectiva, propiedad o locación, no da soluciones de principios, sino que se presentan como consecuencias lógicas del medio ambiente, económico y social.

II° - Principios de orden económico.

Los principios de orden económico afectan a tres aspectos de la economía:

- 1.- Economía individual.
- 2.- Economía industrial de la construcción.
- 3.- Economía social.

1°- Principios de economía individual.

a) La vivienda popular debe ser el tipo económico de construcción cuyo pago en cuotas, en concepto de propiedad o locación, no debe absorber más que un cierto porcentaje del presupuesto de vida obrera en la región.

b) La vivienda obrera popular incide en la mejor distribución del salario obrero, ordenando su economía, en los gastos y ahorros.

c) La ejecución de obras de vivienda popular en gran escala, crea trabajo y prepara obreros especializados, distribuyendo mayor cantidad de riqueza en concepto de mano de obra, aumentando así el poder de compra.

2°- Principios de economía industrial de la construcción.

a) La preparación de un plan de producción de materiales económicos para la construcción es la base que

asegura el éxito de un regimen integral de vivienda popular.

b) La industria produce materiales económicos para la construcción cuando es grande la producción y la etapa técnica ha alcanzado la "standardización" de materiales y unidades racionalizadas de construcción mecanizadas.

c) El estudio de las materias primas que produce cada zona determinará el valor técnico y económico de su uso en la construcción.

39- Principios de economía social.

a) Necesidad de estudiar el momento económico de la construcción en gran escala, pues sus efectos se hacen sentir en la economía social, dada la función preponderante que tiene esta industria en los ciclos económicos.

b) La solución del problema de la vivienda económica para cada individuo, va solucionando el problema de economía social, vinculado a la estabilidad y rendimiento de la familia, al trabajo, al capital, a la producción y a la riqueza social.

c) Debe hacerse de la vivienda popular, un organismo de economía social, no como plan de emergencia, sino de carácter permanente, que asegure la organización de entidades públicas y privadas dedicadas al estudio y solución del problema.

d) Estimular la creación de capitales sociales en base al ahorro, seguros, cooperativas y empréstitos destinados a vivienda popular.

e) Prestar a la especulación individual y con destino a la vivienda popular, las zonas que por el esfuerzo social, han adquirido un valor que no pueden lograr

los ahorros familiares.

f) La economía agraria debe incluir en su organización de colonización y explotación de la tierra, el régimen económico que provea vivienda en condiciones de higiene y seguridad.

g) Un plan de construcciones populares en forma metódica y regular tiende a estabilizar la economía social de una zona, eliminando una probabilidad de desocupación sin necesidad de recurrir a la creación de trabajo en obras públicas.

III- Principios de orden financiero.

a) La financiación de las obras para vivienda popular resulta, en cada plan de la organización económica, política y social de la región en un momento dado.

b) Las instituciones privadas, gremiales o patronales, deben organizarse y aportar sus capitales en calidad de préstamo o contribución a la vivienda popular.

c) Las instituciones públicas generales o locales, deben subvencionar, mediar o facilitar el capital que se requiere.

d) El capital dado en préstamo para la vivienda popular, debe ser entregado a largo plazo, y a un bajo interés.

e) La legislación financiera comercial, dará leyes que creen, desarrollen y amparen, a instituciones de crédito privado, para construcción de vivienda popular.

f) La financiación por el Estado, de empresas constructoras o de la industria de materiales, contribuye en forma eficaz a la solución del problema.

g) El plan financiero debe contar con el apoyo de todos los capitales sociales que resulten del ahorro, reservas de instituciones y todas las disponibilidades que tengan una finalidad social.

h) Los planes integrales de vivienda popular incluirán los capitales necesarios para la financiación de las expropiaciones de viviendas insalubres y saneamientos de zonas.

IV - Principios de orden constructivo.

a) Resuelto el problema económico y financiero de la vivienda popular, toda la eficacia de la institución se apoya en los principios de orden constructivo y arquitectónico, inspirados en fundamentos de orden técnico y con criterio de su economía.

b) La construcción debe ser fiel expresión del tipo regional de edificación, según el plan de zonización.

c) El programa mínimo de construcción de vivienda popular, debe traducir los principios técnicos y de orden práctico indispensables.

d) La elección de los materiales, se basará en el resultado del estudio de la producción local, en cuanto se refiere al tipo, calidad y economía.

e) La construcción será planeada en forma tal, que aproveche en grado máximo la "standardización" y racionalización de materiales.

f) La vivienda popular es una realidad cuando ofrece habitación económica sin ahorrar en la calidad de los materiales, en los espacios libres, ni en la comodidad que requiere cada familia.

g) Cuando el valor económico y técnico de la construcción popular no es capaz de desalojar por sí a la vivienda anti-económica e insalubre, el problema no ha sido resuelto e la cantidad de vivienda popular es insuficiente.

h) La construcción debe ser el resultado de todos

los problemas que plantea la vivienda popular, adaptándose a los principios básicos de distinto orden, pero sin quebrar los propios que son fundamentales.

Vº - Principios de orden higiénico.

- a) La vivienda popular debe constituir un lugar higiénico, amplio, ventilado y aseado, ubicado en zonas saheadas con suficientes espacios verdes.
- b) La zonización previa a toda obra de vivienda popular, determinará como parte del plan integral, las condiciones geofísicas de la zona.
- c) La expresa prohibición de edificar en zonas no urbanizadas ni urbanizables, o lugares insalubres y carentes de los más elementales servicios públicos.
- d) La aplicación de planos que aseguren el control de la densidad específica de población y de unidad edificada, por un organismo público de sanidad y edificación.
- e) Debe determinarse la composición del "tipo familiar" a los efectos de la amplitud y distribución de la vivienda solucionando así, problemas básicos de la salud física y moral de las familias.
- f) Determinación y aplicación para cada vivienda del coeficiente de suficiencia para las superficies habitables.
- g) Observación de los resultados de los análisis de katatermometría, para orientar la vivienda de acuerdo al movimiento del aire, humedad relativa, temperatura y aseamiento de la zona.
- h) Elección de materiales que contribuyan a la conservación de las condiciones de seguridad e higiene de la habitación.

i) Aplicación y observación de todos los elementos y principios técnicos que resulten del programa mínimo dictado para la higiene de la vivienda local.

j) Estudios especiales relativos a la vivienda rural para cada zona, respetando las características y usos del material constructivo del lugar, siempre que aseguren las condiciones de higiene.

k) Las explotaciones rurales, deben asegurar un régimen de vivienda higiénica para los obreros, peones y pequeños propietarios de campo.

l) Creación de una repartición con poderes precisos encargada del control sanitario de la vivienda.

VI - Principios de orden legislativo.

a) Dada la función social de la institución, su desarrollo requiere el amparo de una completa legislación.

b) La legislación general constituirá el organismo de vivienda popular, con poderes y recursos suficientes; encomendará y organizará el estudio de regiones y zonas, dará leyes de orden público respecto a la expropiación de la propiedad para vivienda popular o para destrucción de viviendas insalubres, reglamentará el loteo para vivienda y fomentará la creación de centros de población. En la rama fiscal, eximirá de derechos la introducción de materiales indispensables y de impuestos generales a la construcción popular. En la legislación rural y minera se incluirán disposiciones que aseguren el régimen de vivienda popular.

c) La legislación local debe originar y contribuir con ^{los} otros poderes al fomento de la vivienda.

d) Distribuirá y ubicará convenientemente, las actividades económicas de cada zona, descongestionando y creando nuevos grupos de actividades comerciales e in

industriales. Reglamentará el régimen general de construcciones. Prohibirá e inhabilitará la vivienda insalubre. Eximirá de impuestos permanentes o temporarios, a la vivienda popular.

VII° - Principios de orden jurídico.

a) La expresión jurídica de "bien de familia", debe constituir un régimen especial que incluya la declaración de inembargabilidad que asegure el carácter inalienable e indivisible de bien, mientras esté constituida la familia.

b) El régimen jurídico de los seguros, debe contemplar también las cláusulas que cubran la propiedad, en caso de riesgo, de muerte, incapacidad total o temporaria del beneficiario.

c) Las relaciones que surjan del contrato de compra-venta de casas y terrenos en mensualidades, como también las del locador y locatario del bien de familia, quedarán sometidas al régimen especial a crearse.

d) Los contratos de locación y venta de la propiedad rural, cuando se refieran al bien de familia, se registrarán por disposiciones especiales del régimen agrario.

e) Los contratos de trabajo de peones y obreros del campo, asegurarán las condiciones de vivienda para él y su familia.

VIII° - Principios de orden urbanístico.

a) La vivienda es en un principio un problema de urbanismo.

b) Toda construcción en el barrio urbano y suburbano debe quedar ubicada de acuerdo al plan regulador y de extensión que comprenderá los siguientes tópicos:

1°- Códigos de edificación.

2°- Plano divisorio de la ciudad indicando los ra

dios de actividad funcional, residencias familiares, zonas industriales, comerciales, administrativas, financieras, etc.

3º- Leyes que reglamentan y limitan la subdivisión racional del suelo atendiendo al destino de su edificación.

4º- Ordenanzas y disposiciones relativas a urbanización de zonas, inspección sanitaria de la vivienda, provisión de servicios públicos, reglamento de tránsito y vías de comunicación, urbanas y suburbanas.

-.-

I - ESTUDIO DE LAS BASES.

La vivienda popular tratada como institución y fundada en la serie de principios enunciados se presenta como un fenómeno social sistemático que ofrece en la naturaleza de sus problemas las bases de solución.

La característica principal de los fenómenos sociales radica en la complejidad de las cuestiones que abarcan y la vivienda ofrece en este sentido uno de los campos más amplios.

Resulta así evidente la necesidad de orientar los estudios de manera que, los problemas tratados y las soluciones propuestas, sean determinantes en la cuestión.

Teniendo estos fenómenos de vivienda una expresión cuantitativa y cualitativa, es una necesidad elemental conocer la magnitud y naturaleza de los mismos. Pretender solucionar un problema sin conocer sus guarismos y naturaleza escapa a todo concepto de lógica.

Determinamos así nuestra primera base de estudio, base estadística, que nos haga conocer el verdadero estado de la vivienda dentro de una unidad geográfica en un momento dado.

En presencia del fenómeno social podemos ya analizar y orientar el estudio de las expresiones que ofrece.

Surgirán así, sucesivamente, aspectos bien conocidos, hacinamiento, amontonamiento edilicio, viviendas insanas, etc. que nos indicarán suficientemente la necesidad de un ordenamiento económico y social del grupo.

Estos ordenamientos deben complementarse en su gestión organizativa. La falta de principios normativos de política social invalidan cualquier concepción económica y no hay grupo social que se mantenga suficientemente organizado sin una base económica.

La vivienda, como fenómeno social, tiene necesaria mente una base económica cuya insuficiencia crea un pro blema inmediato y relativo; la provisión de fondos para suplirla. Son las bases económicas y financieras sobre las que descansa fundamentalmente toda cuestión de vi vienda.

El estudio de estas bases nos indicará preferente mente, el aspecto económico y financiero del problema sin perjuicio de determinar por vía de investigación si realmente se trata de cuestiones de aquella naturaleza o surgidos por la falta de organización social.

La deficiencia y atraso legislativo y jurídico en materia de política social, el desvío cultural y sani tario de la población, las precarias concepciones de las bases de regulación racional urbana y constructiva, son otras veces los elementos determinantes de los fac tores negativos en la vivienda.

Sin pretender dar a las bases estadísticas, economi cas y financieras el predominio de las cuestiones, las estudiaremos como especialidad de nuestras disciplinas, indicando especialmente hasta donde inciden en la crea ción y solución del problema del alojamiento y dónde li mitan el estudio de otras especialidades en la investi gación social.

II - BASE ESTADISTICA.

Al esbozar el concepto integral de vivienda popular diciendo - la radicación del conocimiento del problema, de la habitación, los estudios y sus resultados, la crea ción de las normas y organismos encargadas de dotar de vivienda adecuada a las clases más necesitadas, la habi tación en sí como elemento biológico - nos referíamos

a las bases fundamentales de la cuestión.

El proceso metodológico de una cuestión necesita primeramente conocer y radicar el problema, extrayendo así los elementos que sirvan al estudio y su resultado.

Los censos, las estadísticas y las encuestas-sondeos son los métodos universales que más nos ponen en contacto con la apreciación de la tendencia y magnitud de los fenómenos sociales. Cuando esos fenómenos son de carácter especializado, requieren por supuesto, la especialización estadística.

Dice la publicación del Bureau International du Travail en "Les methodes de la Statistique de l'habitation"estas diversas ramas de la estadística de la habitación sirven ante todo para aclarar y orientar la política de la vivienda". El concepto es fundamental teórico y prácticamente. No podíamos ensayar ningún plan regional de vivienda popular para la República Argentina, sin una base estadística que nos indicará la tendencia y magnitud del problema para orientar la política a seguir.

El estudio de ese cuerpo de principios sistemáticos que resultan de la práctica de la estadística de la vivienda, podía escapar a los motivos que justifican su inclusión en este trabajo, como índice de su importancia y necesidad. No obstante, a fin de completar conceptos y de comparar los elementos de que disponemos, daremos un lineamiento general de la base teórica, en cuanto se refiere a las unidades de estadística y a los tópicos que deben tratar los censos generales para asegurar la uniformidad y coordinación de los datos y trabajos.

Unificación y Coordinación.

Para que los resultados estadísticos de la vivienda puedan ser apreciados como un fenómeno regional en sus diversos aspectos y se presente como un sistema verdade

ramente homogéneo en el interior de cada país, es necesario que su plan de ejecución obedezca a un criterio uniforme y que coordine los distintos factores que forman parte integral de la vivienda. Esto permitirá, además, la comparación con otras situaciones internas o externas, que tan necesarias son a estos estudios.

La práctica de la estadística de la vivienda debe comprender: los censos generales, las estadísticas y las encuestas-sondeos.

Censos Generales.

Ocupan las bases de la estadística de la vivienda, "darán los documentos completos y sólidos sobre los cuales podrán apoyarse para juzgar la situación general y orientar empresas de largo aliento".

Estos censos permiten obtener una visión de conjunto de las viviendas existentes y de las condiciones generales de la habitación.

Nos informarán respecto a la formación de la familia en cuanto interese como unidad del "hogar", como así también del mercado de alojamiento, demanda y precios de los alquileres.

Como estos censos se realizan con intervalos bastantes prolongados y como es necesario conocer el movimiento de la vivienda para períodos más cortos se complementa con las estadísticas que pueden ser anuales.

Los censos serán los que determinen en primer lugar las regiones, siguiendo los grupos de edificación urbana, suburbana y rural, según la vinculación que mantengan con los radios de actividad. Los datos referentes al hogar, serán un índice del "standard" de vida de la familia en la región. Finalmente la investigación referente al tipo de propiedad y locación indicará las ba

ses para la solución económica.

Las Estadísticas de la vivienda.

Con la misma finalidad de los censos, permiten seguir las reacciones inmediatas y tomar medidas para hacer frente a los problemas del momento. Por supuesto, que estas estadísticas deben continuar las orientaciones de los censos, actualizándolos y indicando la corrección de los fenómenos.

Estas estadísticas compiladas en forma general se harán en base de las estadísticas locales, siguiendo un plan sistemático para que sea representativa de todo el país.

Cuando no se han confeccionado censos generales, y las estadísticas no reúnen suficientes elementos o bien el trabajo, por su amplitud y complejidad, sea extraordinario, se recurre a las encuestas-sondeos sobre tópicos especiales.

Las encuestas.

Agrupando una cantidad de casos similares permiten una apreciación a fondo por la meticulosidad y cantidad de elementos que aportan. Cuando estas encuestas se practican conjuntamente con los censos, sus resultados se pueden controlar y coordinar con los del censo, con gran ventaja para la organización y economía del trabajo censal. Es el criterio que más se aconseja en la práctica, pues las cédulas del censo son muy complejas y para evitar que sean mal llenadas se piden datos generales y se complementan con las encuestas.

Las unidades estadísticas.

En los censos es indispensable determinar las unidades estadísticas de bases según su naturaleza y las unidades de medida que sirvan para medir a aquellas.

Estas unidades de bases son las que determinan la uniformidad que debe existir entre los censos, las estadísticas y las encuestas.

Entre las unidades de más características se cuentan la vivienda, el edificio, la parcela, la pieza, el hogar y el individuo.

Sin querer determinar con definiciones las unidades bases, cuestiones que entran en la organización y mecanismo del censo, haremos un estudio general de principios.

La vivienda.

Constituye la unidad fundamental de la estadística de la habitación, entendiéndose como tales al conjunto separado de locales que, fuere cual fuere su utilización, están destinados a habitación.

Existen una serie de cuestiones referentes a la utilización o destino y otras referentes a locales aislados y que sirven como vivienda, pero estas cuestiones como ya dijimos, entran en el estudio particular del censo.

Edificio habitación.

En toda construcción cubierta, aislada o separada de otra por medianeras y destinada toda o parte a habitación o utilizada como tal. Entran en esta clasificación con categoría especial las carpas, balsas, navíos, etc.-

La parcela catastral.

Queda incluida en el censo de la vivienda cuando dentro de los límites de la fracción se encuentra un edificio de habitación.

La pieza.

Espacio completamente cercado que comprende tres

conceptos fundamentales, basados en el destino de los locales, a saber:

a) La pieza de habitación (dormitorio, comedor) la pieza colectiva (dormitorio y comedor) que constituye el elemento fundamental de la habitación, b) la cocina de carácter tan variado según las regiones y clases sociales que exige se les reserve un rubro especial, y c) las piezas accesorias que dan la importancia y categoría de la vivienda.

El hogar.

Está definido como un grupo de individuos que tiene una organización doméstica común é independiente. Se tendrá en cuenta especialmente el vínculo natural de los miembros y la relación de convivencia de otras personas ajenas y vinculadas a la vivienda, personal de servicio, pensionistas, etc.-

El individuo.

Queda determinado como aquél que ocupa habitualmente la vivienda, quedando excluida las personas que accidentalmente la ocupan.

Unidades geográficas y administrativas.

A los fines estadísticos no será posible conservar la división político-administrativa al presentar los resultados, pues las zonas de viviendas tiene otras características propias que son las que dividen las regiones según la superficie cubierta y tipo de vivienda. El ejemplo lo tenemos en el Gran Buenos Aires que comprende varias jurisdicciones político-administrativas.

En cuanto a la unidad administrativa encargada de confeccionar las estadísticas de la vivienda, no es indispensable que sea una sólo repartición la que realice

estos trabajos, aún cuando el sistema se aconseja para los censos generales, las estadísticas periódicas y encuestas. Pueden hacerlo también las autoridades locales, siempre que guarden entre sí las relaciones de unidad y coordinación.

Las ramas de la estadística.

Determinadas las unidades estadísticas, pasaremos a las diversas ramas que en conjunto forman la estadística de la habitación. Nos referimos a los censos de vivienda de los edificios de habitación, de las condiciones de habitación, estadística de los alquileres, del mercado del alojamiento y del movimiento de la habitación, indicando los aspectos generales de estos censos, los elementos que han de reunir, y la coordinación que debe existir entre ellos.

El censo de las viviendas.

Comprendería este censo dos grandes clasificaciones atendiendo al destino y utilización de los locales y a su amplitud. Esta gran clasificación, ajustándola a un detalle preciso de la vivienda, sería suficiente proporcionando los grandes datos, pues las demás cuestiones quedarían reservadas para las encuestas sondeos, que como hemos dicho dan gran resultado al practicarlas conjuntamente con los censos.

La publicación del Bureau International du Travail, da una clasificación del detalle de la vivienda, buscando siempre la uniformidad en la cantidad de datos que se compilen, y sería la siguiente:

19- ALOJAMIENTO DESTINADO A LA HABITACION DE FAMILIA.

- a) Enteramente utilizados como tal.
- b) parcialmente utilizados como tales y parcialmente a otros fines.

- c) no utilizados, es decir desocupados.
- d) temporariamente afectados a otros fines que la habitación.
- e) utilizados para la habitación no familiar.

29- ALOJAMIENTOS DESTINADOS A LA HABITACION NO FAMILIAR.

- a) utilizados como tales.
- b) utilizados como habitación familiar.
- c) no utilizados.

30- LOCALES NO DESTINADOS A LA HABITACION.

- a) pero utilizados para la habitación familiar.
- b) utilizados para la habitación no familiar.

La amplitud de la vivienda es el segundo punto que debe determinarse, pues es necesario indicar el número de piezas que tiene cada vivienda, que es una manera bastante precisa de establecer su grandor, pero conservando una clasificación del tipo de piezas que se cuenta, que bien podría ser la que se hizo anteriormente. En cuanto a la amplitud de cada pieza que es lo que se busca en definitiva, quedará determinado por las encuestas sondeos, al tomar un cierto número de viviendas seleccionadas, como así mismo todas las demás características, instalaciones domésticas, servicios públicos, espacios verdes que rodeen o estén cerca de la vivienda, cantidad de pisos, casas de una o dos familias, departamentos, etc.- Determinará también el censo si están ocupadas por sus propietarios o por locatarios.-

El censo de los edificios de habitación.

La estadística de la habitación tomará para sí el censo de los edificios solamente en aquella parte en que sean destinados para vivienda. Siguiendo siempre el orden de las clasificaciones, daremos dos fundamentales para los edificios, siendo la primera aquella que distin

que los edificios enteramente consagrados a la habita
ción, o en parte (locales con vivienda), la segunda se
 ría aquella que reposa sobre el carácter de los edifi
 cios. Un dato interesante resultará la discriminación
 de la forma de adquisición de los edificios, el tipo de
 construcción, número de viviendas y de pisos. También
 para estos censos se utilizarán complementariamente las
 encuestas sondeos.

El censo de las condiciones de la vivienda.

Este censo comenzará por clasificar los individuos
 según las características de los alojamientos que uti
 lizan. Se estudiará primeramente la densidad de la po
 blación y el grado de encumbramiento de los edificios,
 clasificándolos según el número de piezas habitación o
 el número de individuos que las ocupan. Clasificando a
 los individuos con el mismo criterio, se obtiene la
 primera relación de la forma en que la población está
 alojada. Se puede determinar también un coeficiente de
 densidad para cada alojamiento expresado en número de
 individuos por piezas, y se clasifican los individuos
 y los alojamientos según estos coeficientes, pudiendo
 obtener coeficientes medios.

Estos datos son en el momento actual, la estadísti
 ca más significativa de la habitación existente.

Para determinar el número de individuos que ocupan
 un inmueble, es suficiente clasificar por una parte los
 individuos que ocupan un mismo edificio y por otra par
 te los edificios según el número de individuos que habi
 tan en los mismos.

Luego el censo establecerá como se componen las fa
 milias que habitan una vivienda, atendiendo al vínculo
 natural o de convivencia. Combinándolos con la anterior

24

clasificación de las condiciones de habitación, daremos las mismas en función de la familia natural y censal. Finalmente, atendiendo a la clasificación de los individuos según la clase social del jefe de familia, determinando su profesión, obreros especializados en industrias que interesan la región, los que tienen oficio, la clase media, la pudiente y la muy pudiente. Vinculándolas con las primeras clasificaciones se completará la estadística de las condiciones de vivienda.

La estadística de los alquileres.

En la clasificación de los alojamientos según su alquiler, debe combinarse con las características de las viviendas y el alquiler medio de acuerdo al tipo de alojamiento.

Incluye esta estadística los censos generales y los resultados periódicos. Las estadísticas pueden ser anuales, mientras que los censos conviene realizarlos conjuntamente con los de vivienda.

Estas estadísticas requieren estudios especialísimos, algunos entran en aspectos propios del "standard" de vida y de las condiciones jurídicas y usuales en la estipulación de los alquileres. La comparación por regiones y épocas debe atender a los principios establecidos para los precios, pero siguiendo las orientaciones relativas a la vivienda.

Estadística del mercado de la vivienda.

Esta estadística tiene por principal objeto determinar la oferta y demanda en el mercado de alojamiento. Partirá de los censos generales donde se especificará la cantidad de vivienda desocupada, se pondrá al día con las estadísticas periódicas, que indiquen porcentajes entre las aglomeraciones y la cantidad de habitación

ofrecida

en un momento dado.

Establecer la demanda y oferta de la habitación es complicado y requiere una organización local a base de inscripciones y registros del movimiento de la vivienda a fin de atender conjuntamente los pedidos y ofrecimientos de habitación, completando así la faz práctica de estas estadísticas.

Estadística del movimiento de la vivienda.

Como las estadísticas anteriores esta basada en los servicios públicos que deben registrar las construcciones, habilitación de edificios de vivienda y demolición de los mismos.

Estas estadísticas indicarán las obras construídas con intervención y ayuda de las autoridades locales o centrales exclusivamente, o por las empresa privadas de construcciones. Se determinará el monto del valor de los edificios y si el movimiento está en relación con la actividad constructiva y la oferta y demanda de la vivienda, tratando de adaptarla a las clasificaciones de las otras ramas de la estadística para obtener una comparación y control.

Todo este sistema censal y estadístico ha sido coordinado a base de estadísticas de diferentes países y se considera como programa mínimo para organizar un plan nacional que pueda ser la expresión más acabada del tipo y condición de vivienda de una determinada región.

Plan Nacional de Estadística de la Vivienda.

Los diferentes conceptos y principios enunciados dicen a las claras que es necesario organizar un sistema estadístico basado en la uniformidad y coordinación de datos.

Está demás insistir en la importancia que tienen estos trabajos como previos a un plan de vivienda popular donde es indispensable por lo menos conocer las condiciones de la vivienda actual, las viviendas que se disponen y las necesarias, como así la cantidad de vivienda insalubre en las zonas urbanas y rurales.

La estructura político-administrativa es la base sobre la cual debe hacerse el plan de ejecución de la estadística cuya organización podría ser en líneas generales las siguientes:

El Gobierno Nacional, por sus Ministerios, reparticiones o comisiones especiales creadas por la ley, será el encargado de levantar los censos generales de vivienda en todo el país, en forma periódica y regular cada diez años.

El Gobierno Nacional, los provinciales y municipales organizarán conjuntamente y en su jurisdicción el movimiento estadístico que partiendo de los censos bases pondrán al día la estadística de la vivienda.

Las direcciones estadísticas provinciales compilarán sus propias estadísticas y las comunales.

La Dirección General de Estadística de la Nación tomará a su cargo la compilación general que produzca las municipalidades, provincias y territorios presentándolas como las de la Capital Federal en grandes totales y por zonas.

Las encuestas sondeos que se ordenen conjuntamente con los censos generales serán realizados por reparticiones especializadas en estas cuestiones, que por su función tengan relación con los asuntos de vivienda. Pueden ser los departamentos del Trabajo, Obras Sanitarias, direcciones de contribución territorial y direccio

nes catastrales y comunales.

Al dar una idea de este plan solo se ha pretendido indicar una orientación considerando que la importancia amplitud y complejidad del asunto, exige un estudio a fondo para resolver la gran cantidad de detalles y cuestiones que surgen en la organización misma de la estadística de la vivienda.

-.-

I - LA ESTADISTICA DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

La introducción al estudio de la estadística de la vivienda que hemos hecho para una zona cuyo problema se quiere conocer y resolver, nos servirá muy especialmente para apreciar los elementos con que contamos en la zona más importante de la República y que puede ofrecer más dificultades a su solución, nos referimos a la Ciudad de Buenos Aires, como Capital Federal, ya que la falta de elementos no nos permitirá referirnos al Gran Buenos Aires, que es sin duda alguna de esas zonas que forman una unidad estadística con características bien propias, con un centro y un radio de acción que varía de 30 a 50 K. y que incluye zonas densamente pobladas, suburbios, con centros propios, centros industriales, zonas insalubres y barrios típicamente obreros.

Este es realmente el fenómeno que debemos afrontar. Su solución nos indicará por gravitación de la ciudad sobre los otros centros del interior, principios de soluciones generales con un régimen especial para la vivienda rural.

Pero sería demasiado aventurado tratar de dar un programa de acción que no estuviera basado en una estadística cierta y que la falta de esos conocimientos nos llevara a otras conclusiones que las buscadas. Por otra parte al no descubrir la tendencia del movimiento, se cae en un nuevo error al dar directivas que no aprovechan esas orientaciones naturales de la población de una zona y que es necesario tener muy en cuenta, en las soluciones que se propongan.

Ante esta situación y concientes de la falta de elementos uniformes y coordinados, comenzaremos por radicar el problema en la zona que más factores reúne, aprovechan

do los censos, estadísticas y encuestas que puedan servirnos para orientar los principios de solución y conocer algunos aspectos y características de la vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

Censo de población.

De la compilación del censo relevado en esa oportunidad por la Municipalidad la parte esencial y dedicada a la familia; deseamos conocer cómo se agrupan atendiendo a la cantidad de sus miembros naturales, dar la familia tipo y saber cómo vive y dónde vive. Es realmente el factor que nos interesa, pues de la familia dependerá por sus características, tendencias, cultura, recursos económicos, etc., cual es la gravedad e intensidad de las cuestiones y cómo deben orientarse los programas para un nivel de vivienda adecuada a cada familia; partiendo de un estudio que vincule la situación de la familia con su vivienda actual.

Tipo de familia.

Es interesante conocer los tipos de familia de una zona, pues presentando el mayor número de casos, su estudio permitirá tener una idea de los problemas más generales y comunes, cuya solución se busca.

Según el censo, el número de familias censadas en la Ciudad de Buenos Aires era 609.219.

La tabla 52 del tomo IV del Censo-Familias, determina la cantidad de familias según el número de miembros que agrupa. Los porcentajes respectivos quedan incluidos en la tabla 54:

FAMILIAS DE LA POBLACION DE DERECHO POR NUMERO
DE MIEMBROS DE LA FAMILIA NATURAL

Número de miembros de la familia natural	Número de familias	Porcientos
1	99.980	16.41
2	107.078	17.58
3	118.614	19.47
4	108.839	17.87
5	72.968	11.98
6	44.715	7.34
7	25.789	4.23
8	14.465	2.37
9	8.071	1.32
10	4.314	0.71
11	2.209	0.36
12	1.156	0.19
13	568	0.09
14	244	0.04
15	159	0.03
16	16	
17	15	
18	5	
19	5	
21	3	
24	1	

Los mayores porcentajes quedan ubicados entre uno y cinco miembros que dá un total de 1.470.174 miembros componentes de la familia natural de los 2.202.705 censados.

Determinados los grupos más numerosos veremos cual es el vínculo natural de esos grupos familiares.

FAMILIAS DE LA POBLACION DE DERECHO POR TIPO

<u>DE FAMILIA.</u>		Nº
Nº de Código	Tipo de familia	de familias
30	Jefe de familia con o sin esposa y con hijos	263.494
10	Persona sola	88.928
20	Jefe de familia y espo sa.....	60.702

La cantidad de miembros componentes suman para estos tres grupos 1.332.379 de los 2.202.705 censados; la cantidad de los dos últimos grupos quedan aclarados por sí; merece análisis especial el primer grupo de los 263.494 familias que forman el Jefe con o sin esposa e hijos y cuya cantidad de miembros dados por la tabla 57 es la siguiente:

FAMILIAS DE LA POBLACION DE DERECHO POR TIPO DE FAMILIA
Y NUMERO DE MIEMBROS DE LA FAMILIA NATURAL.

TIPO DE FAMILIA	N° de miembro	N° de familias
Con o sin esposa y con hijos	2	16.287
	3	84.186
	4	73.138
	5	42.359
	6	22.992
	7	12.152
	8	6.421
	9	3.246
	10	1.551
	11	715
	12	286
	13	110
	14	36
	15	13
	16	1
	18	1

Los grupos más numerosos de este tipo de familia alcanzan sus mayores cifras en los compuestos por tres a siete miembros que están formados por las combinaciones de un jefe o matrimonio con cuatro o cinco hijos.

Este tipo de familia, Jefe con o sin esposa y con 4 o 5 hijos conjuntamente con los matrimonios y personas solas, jefes de familia con parientes colaterales, personal de servicio, son los tipos de nuestra familia cuyo promedio total de miembros componentes es de 3.62 por familia

natural y 3.87 por familia censal.

Distribución de las familias en el radio de la Capital Federal.

Siguiendo el censo general de 1936 podemos determinar cual es la distribución de las familias en la ciudad. Donde vive preferentemente la población, quedará determinada por la serie de conclusiones a que se llega en este aspecto y que se considera fundamental por las tendencias y características que ofrece.

La tabla 75 del IV Censo Municipal, Tomo Familia, nos dá el promedio de miembros componentes de la familia censal y natural por circunscripción:

-PROMEDIO DE COMPONENTES DE LA FAMILIA NATURAL POR CIRCUNSCRIPCION -

CIRCUNSCRIPCION	Nº de Familias	Total de comp.de la Famil.Natural	Promedio de compon. de compon. Fam. Natural
Capital Federal.....	609.219	2.202.705	3,62
Circunscripc. 1a.(V.Sarsfield)..	34.277	142.890	4,17
Circunscripc. 1a.(N.Chicago)...	15.561	66.056	4,24
Circunscripc. 1a.(N.Pompeya)...	27.272	110.946	4,07
Circunscripción 2a.	23.315	83.028	3,56
Circunscripción 3a. (1a.Zona)..	10.635	36.484	3,43
Circunscripción 3a. (2a.Zona)..	15.724	54.384	3,46
Circunscripción 4a.	20.824	70.963	3,41
Circunscripción 5a.	28.549	112.168	3,93
Circunscripción 6a.	26.020	98.085	3,77
Circunscripción 7a.	19.722	71.661	3,63
Circunscripción 8a.	19.648	68.395	3,48
Circunscripción 9a.	26.639	77.904	3,30
Circunscripción 10a.	12.336	39.601	3,21
Circunscripción 11a.	13.839	43.508	3,14
Circunscripción 12a	20.652	67.283	3,26
Circunscripción 13a.	24.493	67.670	2,76
Circunscripción 14a.	22.905	56.694	2,48
Circunscripción 15a.(S.Bernardo)	37.640	138.646	3,68
Circunscripción 15a.(V.Devoto)..	34.485	139.892	4,06
Circunscripción 15a.(V. Mitre)..	24.007	110.779	4,20
Circunscripción 16a.(Belgrano)..	27.061	100.273	3,71
Circunscripción 17a.	27.846	102.729	3,69
Circunscripción 16a.(V.Urquiza)	28.304	114.198	4,03
Circunscripción 18a.	31.400	112.114	3,57
Circunscripción 19a.	24.126	81.538	3,38
Circunscripción 20a.	14.939	44.816	3,00

Si presentamos la Tabla a través de la escala ascendente de los promedios de componentes de la familia natural por circunscripción y la completamos con los datos referentes al número de familias formadas por una sola persona y en otro grupo las de dos o más miembros, resulta un cuadro homogéneo de la distribución del tipo de familia en la Capital:

ATRIBUTOS DEL CENSO DE FAMILIAS EN LAS ZONAS CENTRAL Y FAMILIAR

Circunscripciones	Promedio miembros comp.de la fam.natur.	Número de Familias	Números de fam. de 1 miemb.	Número de fam. de más de 1 miemb.	Total de comp.
14	2.48	22.905	8.645	14.260	56.694
13	2.76	24.493	7.751	16.742	67.670
20	3.00	14.939	3.711	11.228	44.816
11	3.14	13.839	3.184	10.655	43.508
10	3.21	12.336	2.840	9.446	39.601
12	3.26	20.652	4.245	16.407	67.283
9	3.30	23.639	5.367	18.272	77.904
19	3.38	24.126	4.351	19.775	81.538
4	3.41	20.824	4.963	15.861	70.963
3-1	3.43	10.635	2.099	8.536	36.484
3-2	3.46	15.724	2.894	12.830	54.384
8	3.48	19.648	3.619	16.029	68.395
2	3.56	23.315	4.316	18.999	83.028
18	3,62	31.400	5.095	26.305	112.114
7	3.63	19.722	2.810	16.912	71.661
S.Bern. 15	3.68	37.640	5.746	41.894	138.646
17	3.69	27.846	4.093	23.753	102.729
Belgr. 16	3.71	27.061	3.566	23.495	100.273
6	3.77	26.020	3.191	22.829	98.085
5	3.93	28.549	3.011	25.538	112.168
V.Urq. 16	4.03	28.304	2.460	25.844	114.198
V.Dev. 15	4.06	34.485	2.946	31.539	139.892
N.Pomp. 1	4.07	27.272	3.112	24.160	110.946
V.Sarsf. 1	4.17	34.277	2.641	31.636	142.890
V.Mitre 15	4.20	24.007	1.925	22.082	100.779
N.Chic. 1	4.24	15.561	1.399	14.162	66.056
Totales:					
ZONA CENTRAL		262.775	60.532	202.242	848.325
ZONA FAMILIAR		346.444	39.448	316.997	1.354.380
Total General:		609.219	99.980	519.239	2.202.705

3,62 = Promedio general de miembros componentes de la familia natural, en el total de la Capital Federal.

Zona Central y Zona Familiar. Sus atributos.

La Ciudad de Buenos Aires queda dividida en dos zonas que agrupan a las circunscripciones que están por debajo del promedio general de 3.62 miembros componentes y las que están sobre este promedio

Estas dos zonas están perfectamente divididas en el plano de la ciudad por la línea recta de las calles Avenida Sáenz, Boedo, Bulnes, siguiendo a través de la circunscripción 18° en una línea imaginaria, puesto que esta circunscripción está en el límite superior de los promedios y que es la única que atravieza las dos zonas.

PRIMERA ZONA. PROMEDIOS DE 2.48 a 3.57 MIEMBROS COMPONENTES DE LA FAMILIA NATURAL.

Comprende las circunscripciones:

- 14° San Nicolás.
- 13° Monserrat.
- 20° Socorro.
- 11° Balvanera.
- 10° " Sud.
- 12° Concepción.
- 9° Balvanera Oeste.
- 19° Pilar.
- 4° San Juan Evangelista.
- 3° Santa Lucía.
- 8° S.Cristóbal Norte.
- 2° S.Cristóbal Sud.
- 18° Las Heras.

Todas estas circunscripciones están ubicadas en un radio que denominaremos ZONA CENTRAL, y que reúne a las familias con menor cantidad de miembros componentes, como característica principal.

SEGUNDA ZONA. PROMEDIOS DE 3,63 a 4,24 MIEMBROS COMPONENTES DE LA FAMILIA NATURAL.

Comprende las circunscripciones:

- 7° San Carlos Norte.
- 15° San Bernardo.
- 17° Palermo de S. Bernardo.
- 16° Belgrano.

- 6° S. Carlos Sud.
- 5° " José de Flores.
- 16° V. Urquiza.
- 15° V. Devoto.
- 1° Nueva Pompeya.
- 1° Vélez Sarsfield.
- 15° Villa Mitre.
- 1° Nueva Chicago.

Estas circunscripciones están ubicadas sobre la línea de las calles que hemos indicado y reúnen la mayor cantidad de miembros componentes por familias, es decir viven en ellas las familias más numerosas. Es la zona FAMILIAR.

Observaciones al cuadro:

1ra. columna: Promedio de componentes de la familia natural. La columna de los promedios de miembros componentes de la familia tiene la más baja expresión para la circunscripción 14° que está limitada por las calles Córdoba, Alem, Callao y Rivadavia. En pleno centro viven las familias con menor número de miembros.

El promedio más alto corresponde a Nueva Chicago, la zona más apartada del centro, con un promedio de 4,24 miembros componentes por familia natural. Dentro de estos límites se ubican todas las demás zonas, poblándose con familias más numerosas a medida que se apartan del centro y quedando la ciudad dividida en dos grandes grupos (zonas) atendiendo al promedio general como ya lo hemos indicado.

2da. columna: Número de familias. El número total de 609.219 familias se distribuye en las distintas circunscripciones y en las dos zonas indicadas, de esta manera:

Para la Zona Central un total de...262.775 familias.

" " Zona Familiar " " "...346.444 "

En la zona familiar hay pues 83.669 familias más que

en la Zona Central.

Si bien es cierto que esta zona es más extensa que la Central, lo que justifica que tenga más cantidad de familias, no es precisamente el factor determinante, pues ya hemos visto la tendencia familiar de alejarse del centro de actividades.

En la Zona Central la cantidad de familias es bastante significativa, especialmente en la circunscripción 13°, Monserrat, con 24.493 familias, que es la cantidad más alta para esta zona, pero debemos observar que ocupa el 2do. lugar entre los promedios más bajos de miembros componentes, 2,76 por familia natural.

En la zona familiar las cifras más altas corresponden a San Bernardo con 37.460 familias, siguiendo Villa Devoto y Vélez Sarsfield con 34.485 y 34.267 respectivamente.

La gran cantidad de familias y el alto promedio de los miembros componentes con un máximo de 4,24 para Nueva Chicago dá a esta zona características más familiares.

La menor cantidad de familias para esta zona familiar corresponde a N.Chicago y el alto promedio ya comentado no hace sino confirmar el aspecto característico en la distribución familiar para la ciudad de Buenos Aires.

3ra. columna. Cantidad de familias de un miembro. Con algunas variantes, estas cantidades son inversamente recíprocas con los promedios componentes para cada circunscripción. Así a la 14°, corresponde la cifra más elevada, que es de 8.645 familias, mientras que la 1° Nueva Chicago reúne solamente 1.399 familias de un miembro componente. Estas 2 circunscripciones corresponden a los

extremos de nuestra planilla.

4ta. columna. Cantidad de familias de más de 1 miembro.

Ofrece las mismas particularidades en cuanto a las tendencias de radicación, completándose con las anteriores columnas, al agruparse con gran mayoría en la zona familiar.

5ta. columna. Total de componentes de la familia natural.

Es la que substancia definitivamente la distribución de la población por circunscripciones.

Efectivamente, mientras la circunscripción 14° reúne 22.905 familias con 56.694 miembros componentes, la circunscripción 1° Nueva Chicago reúne 15.561 familias con 66.056 componentes. Es evidente que con 7.344 familias menos, N. Chicago tiene 9.362 componentes más en su población familiar.

Estas son las circunscripciones que más se distancian en estas apreciaciones, las demás circunscripciones con guarismos mayores o menores guardan la misma relatividad a medida que se acercan.

Daremos finalmente un resumen comparativo de los totales de los elementos que hemos analizado para las dos zonas con los respectivos porcentajes.

ZONAS	Número de familias	Nº Familias de 1 miembro	Nº Familias de más de 1 miem.	TOTAL miembros compon.
Zona Central	262.775	60.532	202.242	848.325
Zona Familiar	346.444	39.448	316.997	1.354.380
Totales:	609.219	99.980	519.239	2.202.705

ATRIBUTOS DEL CENSO DE POBLACION EN LAS ZONAS CENTRAL Y FAMILIAR

- P O R C I E N T O S -

Z O N A S	Nº de Familias.	Nº de fam. de 1 miembro.	Nº de fam.+ de 1 miembro.	Total miemb. Componentes	PROVEEDIOS
Z O N A C E N T R A L	43,13	60,54	38,94	38,51	2,48 a 3,5
Z O N A F A M I L I A R	56,87	39,46	61,06	61,49	3,63 a 4,2
	100,00	100,00	100,00	100,00	3,62 Promer Gener

La vivienda en la Capital Federal. Censo de Edificación.

Conjuntamente con el Censo de Población, la Dirección del IV Censo General de la Ciudad de Buenos Aires, levantó un Censo de Edificación.

Con las cifras aún no compiladas definitivamente, publicadas en parte para las circunscripciones 4a. y 10a. y los datos proporcionados por la Dirección del Censo confeccionamos los siguientes cuadros los que se refieren a cifras provisionales.

La Dirección clasificó los edificios en los siguientes rubros:

1. Casas de Familia - Planta Baja.
2. " " " - Dos o más pisos, incluida planta baja.
3. Inquilinatos.
4. Casas de Departamentos.
5. Locales exclusivamente.
6. Locales comprendidos en los edificios 1 a 5.

Los datos suministrados se refieren por circunscripción a los siguientes aspectos:

- a) Número de inmuebles.
- b) Número de departamentos.
- c) Número de habitaciones.
- d) Alquileres totales mensuales.
- e) Promedios de alquileres mensuales por pieza.
- f) Número de personas que ocupan las viviendas.
- g) Cantidad de locales, número de piezas y personas que los habitan.

En cuanto a la condición del ocupante del edificio quedaron así clasificados:

- a) Edificios habitados por sus propietarios.
- b) Edificios habitados por sus propietarios que a su vez alquilan.

c) Edificios habitados por inquilinos exclusivamente
El tipo de material usado en la construcción se agrupó así:

- a) Edificios de mampostería.
- b) " " " " madera y zinc.
- c) " " " " madera y zinc.

La falta de compilación total de los datos de este cuestionario en las distintas relaciones de estos conceptos y otros correlativos del mismo censo general-familias, hace muy superficial esta información para resolver a fondo el problema que estudiamos, pero, insistimos, es suficiente para comparar los elementos que disponemos y orientar los principios de una política de vivienda.

Los edificios.

La cantidad de edificios en la Capital Federal es según el censo practicado en 1936 la siguiente:

DESTINO	Cantidad	%
1) Casa de familia - planta baja	163.780	69.96
2) " " " 2 pisos y más	15.109	6.45
3) Inquilinatos	9.776	4.18
4) Departamentos	17.528	7.49
5) Petit Hoteles y Chalets	8.790	3.75
6) Locales	19.122	8.17
Totales:	<u>234.105</u>	<u>100.00</u>

El mayor porcentaje corresponde a los edificios de planta baja destinados a casas de familias. En total, los edificios destinados a vivienda ocupan el 91.83 % de la superficie cubierta. El 8,17 restante está destinado a

locales, salones de negocio, de diversiones, industriales, sanatorios, hospitales, asociaciones, etc.

Los inquilinatos se han considerado atendiendo a casa en que vivían más de 5 familias distintas, de acuerdo al Digesto Municipal. Como nos ocuparemos de este asunto en otro capítulo dejamos para esa oportunidad la consideración de las cifras.

Los edificios destinados a vivienda.

La determinación de las viviendas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede solamente hacer como dato ilustrativo, pues el censo no proporciona la cantidad de viviendas tal como podía resultar de una clasificación hecha anteriormente en este estudio. Como tampoco se han agrupado los edificios por la cantidad de familias que viven en cada uno, la apreciación no puede ser más que aproximada.

Si bien las casas de familias, inquilinatos y petit hoteles quedan determinados por sí como edificios destinados a viviendas, y la cantidad de departamentos se consigna también en el censo, la dificultad está especialmente en los locales donde puede o no haber vivienda, máxime aún si se considera que hay gran cantidad de locales que están ubicados en edificios que tienen conjuntamente otros destinos (casas de familias, departamentos, etc.). Como las cifras le asignan piezas y ocupantes, los incluiremos como otras tantas viviendas aún cuando las cantidades pueden observarse.

EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA

%

1) Casa de familia - Planta Baja	163.780	50.94
2) Casas de familia- 2 pisos y más	15.109	4.70
3) Inquilinatos	9.776	3.04
4) Departamentos	104.949	32.64
5) Petit Hoteles y Chalets	8.790	2.73
6) Locales	19.122	5.95
Totales	<u>321.526</u>	<u>100.00</u>

Las viviendas de casas de familia, planta baja, ocupan el mayor porcentaje, siguiéndoles las viviendas en departamentos con un porcentaje también muy respetable y que indica la preferencia de este tipo de inmueble como vivienda.

Las habitaciones.

El total de piezas habitadas surge del siguiente cuadro y da una idea de la proporción que ocupan en cada tipo de vivienda:

DESTINO	Habitaciones	%
1) Casa de familia - planta baja	589.454	40.29
2) Casas de familia- 2 pisos y más	160.133	10.95
3) Inquilinatos	93.728	6.40
4) Departamentos	432.712	29.58
5) Petit Hoteles y Chalets	73.181	5.00
6) Locales	96.082	6.57
7) Locales comprendidos 1) a 5)	17.703	1.21
Totales:	<u>1.462.993</u>	<u>100.00</u>

La población.

El total de personas que resultaron censadas en el censo de edificación fué de 2.181.301 y que se ubican en los tipos de vivienda que se detallan a continuación:

D E S T I N O	Personas que viven.	%
1) Casa de familia - Planta baja	1.096.262	50.26
2) Casa de familia 2 y más pisos	157.712	7.23
3) Inquilinatos	241.355	11.06
4) Departamentos	485.042	22.24
5) Petit Hoteles y Chalets	52.748	2.42
6) Locales	127.564	5.85
7) Locales comprendidos 1) a 5)	20.618	0.94
Totales:	<u>2.181.301</u>	<u>100.00</u>

Las cifras siguen guardando la correlación necesaria de acuerdo al tipo de vivienda y al número de habitaciones correspondientes. Si alguna cantidad resulta de apreciable diferencia, es precisamente en los inquilinatos y en los petit hoteles que no hace sino confirmar las características de estas viviendas.

Los promedios.

Al determinar los promedios de piezas que hay en cada vivienda, como así el promedio de personas que la habitan y el de personas por categoría de vivienda, vamos teniendo un concepto más aproximado de nuestra habitación.

Es claro que con estos datos y estudios no se puede llegar a conclusiones tan precisas y terminantes como si supiéramos, por ejemplo, la cantidad de edificios que habitan una, dos, tres, etc., familias, o las viviendas con una, dos, tres, etc., individuos. Es realmente la estadís

tica que hace falta y que tratamos de suplir con estas apreciaciones:

- P R O M E D I O S -

DESTINO	Piezas en c/vivienda.	Person. pieza	Pers. edif.
1) Casas de familia - Planta baja	3.60	1.85	6.69
2) Casas de familia 2 y más pisos	10.60	0.98	10.38
3) Inquilinatos	9.58	2.57	24.68
4) Departamentos	4.12	1.12	4.62
5) Petit Hoteles y Chalets	8.32	0.73	6.00
6) Locales	5.02	1.32	6.67

Se determina fácilmente nuestra vivienda tipo con un promedio de 3.60 habitaciones, para casa de familia y 4.12 para departamentos, ya que por otra parte son las que tienen la mayor cantidad de viviendas y que le dan ese carácter de común y preferida.

Imago el promedio más interesante se refiere a los inquilinatos que dan un promedio de 9.58 piezas por edificio, -cifra que comentaremos muy especialmente al referirnos a este asunto - siguiéndole los petit hoteles, donde el número de personas que viven en cada uno habla bien de la comodidad que ahí se disfruta, pues mientras en estos tipos de habitaciones como los departamentos y casas de 2 y más pisos que con mayores promedios de piezas arrojan menores promedios de personas que viven, en los inquilinatos un mayor promedio de piezas lleva conjuntamente un aumento en el promedio de los individuos.

Tipo de construcción.

El estudio del tipo de nuestra construcción, en cuan

to se refiere a los materiales empleados, tiene una importancia fundamental porque es uno de los elemntes de terminantes de las condiciones de la vivienda y de las agrupaciones familiares que reúnen una característica predominante. Veamos el cuadro siguiente:

TIPO DE CONSTRUCCION	PORCENTAJES	
	Parcial	Total
<u>MAMPOSTERIA</u>		
1) Casa de familia,planta baja	144.692	61.81
2) Casas de familia 2 y más pisos	14.749	6.30
3) Inquilinatos	8.295	3.54
4) Departamentos	17.007	7.27
5) Petits Hoteles y Chalets	8.671	3.70
6) Locales	<u>18.149</u>	7.75
Total:.....	211.553	90.37
<u>MAMPOSTERIA, MADERA Y ZINC.</u>		
1) Casa de familia,planta baja	9.169	3.92
2) Casas de Familia 2 y más pisos	277	0.12
3) Inquilinatos	1.100	0.47
4) Departamentos	486	0.20
5) Petits Hoteles y Chalets	115	0.05
6) Locales	<u>756</u>	0.32
Total:.....	11.903	5.08
<u>MADERA Y ZINC.</u>		
1) Casa de familia,planta baja	9.919	4.25
2) Casas de familia 2 y más pisos	83	0.03
3) Inquilinatos	391	0.17
4) Departamentos	35	0.01
5) Petits Hoteles y Chalets	4	
6) Locales	<u>217</u>	0.09
Total:.....	10.649	4.55

Las cantidades son bastantes expresivas y terminantes en cuanto a los materiales usados en la construcción pues el 90.37 % es de mampostería, el 5.08 % de mampostería, madera y zinc y el 4.55 % corresponde a edificación de madera y zinc exclusivamente.

Este tipo de edificación de madera y zinc constituye un problema si se considera que de las 10.649 edificaciones 9.919 están destinadas a casas de familia y 391 a inquilinatos. Es por eso que entendemos debe profundizarse algo más el conocimiento y lo haremos oportunamente, considerando especialmente la cantidad de personas que habitan esas viviendas y su distribución.

Condición jurídica del ocupante del edificio.

Los datos proporcionados por la Dirección del Censo Municipal dió las cifras correspondientes a la condición del ocupante respecto a la propiedad del inmueble. En estas cifras llama la atención las referentes a casas de familia; 163.780 edificios están ocupados en un 50 % por sus propietarios y otros 50 % alquilados.

Nos indica que la propiedad de familia está bien arraigada, aún cuando la cantidad de departamentos en alquiler inclina la balanza hacia ese tipo de ocupantes.

Veamos el cuadro relativo a la condición jurídica del ocupante del inmueble con la salvedad de que se consignen las cantidades de edificios y no de departamentos como viviendas en el rubro correspondiente.

CONDICION JURIDICA DEL OCUPANTE DEL EDIFICIO	CANTIDAD	PORCENTAJE PARCIAL	TOTAL
<u>OCUPADAS POR EL PROPIETARIO</u>			
1) Casa de familia, planta baja	77.667	33.17	
2) Casas de familia 2 y más pisos	3.805	1.62	
3) Inquilinatos	--	--	
4) Departamentos Edificios	--	--	
5) Petits Hoteles y Chalets	5.552	2.37	
6) Locales	2.386	1.02	
	<u>89.380</u>		38.18
<u>PROPIETARIO QUE A SU VEZ ALQUILA</u>			
1) Casa de familia, planta baja	8.735	3.73	
2) Casas de familia 2 y más pisos	2.130	0.91	
3) Inquilinato	2.074	0.88	
4) Departamentos Edificios	3.768	1.61	
5) Petits Hoteles y Chalets	115	0.05	
6) Locales	414	0.18	
	<u>17.236</u>		7.36
<u>ALQUILADAS</u>			
1) Casa de familia, planta baja	77.378	33.05	
2) Casas de familia 2 y más pisos	9.174	3.92	
3) Inquilinatos	7.702	3.29	
4) Departamentos Edificios	13.760	5.88	
5) Petite Hoteles y Chalets	3.153	1.35	
6) Locales	<u>16.322</u>	6.97	54.46
	<u>127.489</u>		54.46

Estos son los elementos que ha aportado el Censo Municipal de Edificación, cuyas cantidades deben considerarse provisorias y con las reservas que merezca su interpretación como factores para estudiar la vivienda, según lo expresado anteriormente.

El Censo de Edificación y la Zona Central y Familiar.

Presentamos finalmente un cuadro demostrativo de cómo se distribuyen en la Zona Central y Familiar los principales atributos del Censo de Edificación.

ATRIBUTOS DEL CENSO DE EDIFICACION POR ZONAS	Z O N A S		TOTAL
	CENTRAL	FAMILIAR	
- DESTINO -			
1ª Casas de Familia Planta Baja....	19.874	143.906	163.780
2ª Casas de Familia de dos pisos...	7.388	7.721	15.109
3ª Inquilinatos.....	6.154	3.622	9.776
4ª Departamentos (Edificios).....	7.693	9.835	17.528
5ª Petit Hoteles y Chalets.....	1.503	8.287	9.790
6ª Locales.....	6.703	12.419	19.122
7ª Cantidad de depósitos en los edif.	65.781	39.168	104.949
8ª Locales comprendidos.....	19.661	20.713	40.374
- NUMERO DE HABITACIONES -			
1ª Casas de Familia Planta Baja....	106.742	482.712	589.454
2ª Casas de Familia de 2 pisos.....	92.543	67.590	160.133
3ª Inquilinatos.....	68.624	25.104	93.728
4ª Departamentos.....	290.670	142.042	432.712
5ª Petit Hoteles y Chalets.....	20.692	52.489	73.181
6ª Locales.....	50.744	45.338	96.082
7ª Locales Comprendidos.....	12.232	5.471	17.703
- PERSONAS QUE VIVEN -			
1ª Casas de Familia Planta Baja....	169.878	926.384	1.096.262
2ª Casas de Familia de dos pisos...	95.433	62.279	157.712
3ª Inquilinatos.....	169.163	72.192	241.355
4ª Departamentos.....	300.136	184.906	485.042
5ª Petit Hoteles y Chalets.....	12.038	40.710	52.748
6ª Locales.....	54.873	72.691	127.564
7ª Locales Comprendidos.....	12.863	7.755	20.618
- CONDICION DEL OCUPANTE EN LA CASA DE FAMILIA-			
Propietarios.....	5.957	71.710	77.667
Propietarios y que alquilan.....	1.511	7.224	8.735
Propietarios que alquilan exclusiv.	12.406	64.972	77.378
- TIPO DE CONSTRUCCION -			
<u>Casas de Familia.</u>			
1ª Mampostería.....	17.623	127.069	144.692
2ª Mampostería Madera y Zinc.....	1.322	7.847	9.169
3ª Madera y Zinc.....	929	8.990	9.919
<u>Inquilinatos.</u>			
1ª Mampostería.....	5.011	3.274	8.285
2ª Mampostería Madera y Zinc.....	769	331	1.100
3ª Madera y Zinc.....	374	17	391

III - LA ESTADISTICA.

La estadística de Contribución Territorial.

A fin de completar la visión general de nuestra vivienda y con el objeto de reunir todos los elementos que puedan aportar las estadísticas especializadas de las distintas reparticiones y suplir en parte una información de la vivienda en forma ordenada y uniforme, consultamos la memoria de la Administración General de Contribución Territorial del Ministerio de Hacienda de la Nación.

Esta memoria corresponde al año 1938/39 y presenta varios cuadros estadísticos referentes a los inmuebles edificados o baldíos atendiendo a sus diversos aspectos.

Destino y antigüedad de los edificios.

El cuadro que damos a continuación es un "Resumen General de los Inmuebles de la Capital Federal" clasificados según su antigüedad y destino, dando un total de 250.817 edificios.

Las comparaciones con los distintos atributos del censo de edificación y la estadística de la Contribución Territorial no se toleran dada la diversidad de criterio de cada información, puesto que se carecen de bases y rasmas de una estadística coordinada y uniforme de la vivienda.

El cuadro nos dá los siguientes porcentajes para la clasificación que hace de los inmuebles atendiendo a la antigüedad de los mismos:

- Nuevas hasta 10 años..... % 19,59
- Intermedias hasta 25 años. % 44,20

veámos el cuadro total:

**RESUMEN GENERAL DE INMUEBLES DE LA CAPITAL FEDERAL CLASIFICADOS
SEGUN SU DESTINO Y ANTIGUEDAD**

C A T E G O R I A	Nuevas hasta 10 años	Intermedias hasta 25 años	Antiguas más de 25 años	T O T A L
<u>Casas de vecindad:</u>				
Hasta dos plantas	-	683	2,362	3.045
Más de dos plantas	-	22	81	103
<u>Casas de familia:</u>				
Material	32.223	74.996	53.242	160.461
Madera y zinc.	970	4.401	8.763	14.134
<u>Casas de renta:</u>				
Hasta dos plantas	8.807	22.205	20.245	51.257
de 3 a 8 plantas	1.330	1.518	1.225	4.073
mas de 8 plantas	767	231	75	1.073
<u>Grandes Chalets y Hoteles Particulares</u>				
	2.778	3.334	1.347	7.459
<u>Casas de Negocios</u>				
	562	1.294	936	2.792
<u>Grandes salones para negocios y oficinas.</u>				
	270	287	371	928
<u>Tall.ind.fab.dep.cab.</u>				
Hierro y hormigón	1.008	1.285	1.251	3.544
Madera y zinc.	88	216	564	868
<u>Mercados.</u>				
<u>Hoteles</u>	16	23	56	95
<u>Varios</u>	273	328	278	879
TOTALES:...	49.135	110.865	90.817	250.817

Comentarios al cuadro:

El total de inmuebles de 250.817 ha quedado clasificado según su destino y antigüedad.

La cantidad de casas de vecindad (inquilinos) es de 3.148 y por supuesto que su cómputo debió obedecer a un concepto distinto que para el revelado por el Censo Municipal que da un total de 9.976.

Las casas de familia han sido clasificadas según el material de construcción y antigüedad. Ambos factores están ampliamente analizados y estas cifras dan la referencia de la antigüedad, que demuestra la constante preferencia en todos los tiempos para este tipo de edificación.

Las casas de renta de dos, tres a ocho plantas y más, señala la primera tendencia de edificar casas de renta de uno o dos pisos, sistema que va cediendo campo al encumbramiento de los edificios, pues en forma absoluta o relativa la cantidad de edificios de más de tres plantas es muy superior para los últimos 10 años.

El cuadro 10 de la citada memoria clasifica todos estos conceptos por circunscripciones y nos permite, por lo tanto, algunas observaciones interesantes. Así por ejemplo, para las casas de familia da las cifras de 41.307, 40.400 y 23.622 edificios para las circunscripciones 1a., 15a. y 16a., en cambio las cifras más bajas están dadas por 288, 427 y 682, para las circunscripciones 14a., 20a. y 11a., respectivamente, expresiones que confirman el carácter central o familiar de las zonas a que pertenecen las circunscripciones.

Las casas de renta de más de ocho plantas ocupan las siguientes posición:

Circunscripción	Cantidad de inmuebles de 8 y más pisos
20	220
19	167
14	143
11	117

Esto corresponde a una zona perfectamente limitada y comprendida por las calles Leandro N. Alem, Pueyrredón, Córdoba, Bulnes y el Río de la Plata, es el factor de densidad de la superficie cubierta que dá un aspecto de la configuración de nuestra ciudad.

Pero hay algo más importante que habla bien claro de la falta de un plan regulador edilicio, pues si bien esta edificación es la indicada para la Zona Central, ya bien calificada, resulta inconveniente su construcción en la Zona Familiar.

En las circunscripciones la., 15a. y 16a., típicamente familiares, con gran cantidad de baldíos, casas de madera y zinc, y con más de cien mil casas familiares de planta baja, se levantan 74 edificios de más de ocho plantas. Es indiscutible que su ubicación ofrece reparos en cuanto a la necesidad de dicho tipo de edificación en esta zona, pues se presentan como un factor negativo en el conjunto de la edificación familiar.

Las cifras correspondientes a los demás tipos de edificación clasificados por su destino y circunscripción, - casas de negocio, grandes salones para negocios y oficinas, etc. - si bien no tienen gran importancia en el aspecto de conjunto su estudio con un fin especializado a portaría muchos elementos. Así por ejemplo, la incidencia de su distribución en un plan regulador de la zona.

Valor de la superficie edificada.

El cuadro 8 de la distribución de la magnitud de importes para la Cap. Federal presenta en esta Memoria la va

luación de inmuebles edificados, excluidas las propiedades fiscales.

Este estudio nos afirmará más la limitación que existe en la Zona Central y Familiar, reflejada aquí en el valor de la edificación. Damos el siguiente resumen hecho en base a ese cuadro:

C A S O S

ESCALA DE VALUACIONES	ZONA CENTRAL %		ZONA FAMILIAR %		TOTAL
Hasta \$ 15.000	17.206	10.93	140.243	89.07	157.449
de \$ 15.001 a \$ 100.000	37.211	44.65	46.129	55.35	83.340
de \$ 100.001 a \$30.000.000	8.608	85.84	1.420	14.16	10.028
Totales:	53.025		187.792		250.817

La discriminación que dá el cuadro para todos los totales resulte también muy interesante, especialmente para los casos cuya valuación no excede de \$ 15.000 y que consideramos en general como vivienda modesta y familiar. Los conceptos discriminados son los siguientes:

Valuación fiscal hasta \$ 2.500.....	hay 20.331 casos.
" " " \$ 5.000.....	" 31.141 "
" " " \$ 10.000.....	" 64.882 "
" " " \$ 15.000.....	" 41.095 "

Estas cifras representan el 12,91 %, 19,78 %, 41,21 % y 26,10 % para las distintas escalas de valuaciones dadas. Para las propiedades que no exceden de \$ 2.500 los 20.331 casos corresponden a edificios que están distribuidos así: 16.250 para la zona primera; para la 15° y 16°, 2.610 y 1.090 respectivamente. En las escalas siguientes la proporción sigue la tendencia de estas cifras.

Sin necesidad de abundar en más citas, apreciamos ya la importancia y distribución de la propiedad modesta, cuyas cantidades sigue a los totales dados para el promedio de miembros componentes de la familia natural:

La valuación de inmuebles de \$ 15.000 a \$ 100.000 va indicando la tendencia hacia la Zona Central, determinada aquí por el alto valor de la superficie cubierta que se hace terminante en los datos para valuaciones hasta 30 millones de pesos.

En esta forma, la Memoria de Contribución Territorial ha servido para completar las anteriores fuentes de consulta, aportando la confirmación de algunos conceptos y de otros nuevos cuya apreciación hemos hecho o haremos atendiendo a su importancia, tal como por ejemplo la información respectiva a los terrenos baldíos.

Terrenos baldíos.

Los servicios de información estadística, la Memoria de Contribución Territorial ya citada, nos permite llegar a la apreciación básica de uno de los factores más importantes en materia de edificación en una zona.

Refiriéndose a la Capital Federal el gráfico n° 14, muestra la relación entre los inmuebles edificados y baldíos para el radio de la Ciudad de Buenos Aires y da las siguientes cifras:

INMUEBLES	CANTIDAD	%
Edificados	250.817	83.08
Baldíos...	51.063	16.92

Conocer la distribución de esos inmuebles baldíos, su valor, la subdivisión de la tierra, -loteos-, el estado sanitario, su situación urbana o urbanizable, la provisión de servicios públicos, los medios de comunicación con otras zonas, etc., son todos factores que se requieren tener en cuenta como índice de utilización inmediata o posible de los inmuebles baldíos.

Trataremos dentro de los elementos proporcionados por la información, de ver esos aspectos y su incidencia en el planteo o solución del problema de la vivienda.

Valuación y distribución.

El valor de los terrenos será en definitiva el factor que determine la importancia de la cuestión y el grado de utilización de los terrenos baldíos.

El siguiente resumen confeccionado en base a esta fuente de consulta, cuadro n° 9 de la Memoria, arroja estas cifras:

I N M U E B L E S B A L D I O S		
ESCALA DE VALUACIONES	CASOS	%
Hasta \$ 10.000	47.064	92.17
de \$ 10.000 a \$ 2.500.000	3.999	7.83
Totales:	51.063	100.00

La importancia manifiesta de 47.000 terrenos cuya valuación no excede de \$ 10.000, indica una gran disponibilidad de loteos cuya edificación no ha sido factible. Claro está que el límite de \$ 10.000 para terrenos baldíos no es base de edificación modesta, pero de cualquier manera su utilización por clases más capacitadas económicamente contribuiría a descongestionar el movi

miento de la vivienda. Pero no es ese el problema, si guiendo la información y la discriminación de esos 47.664 terrenos en escalas de valuaciones hasta \$2.500, \$ 5.000 y \$ 10.000, tendremos una impresión más real de su posible utilización como principio de constitución de bien de familia, accesible para un límite de clases obreras.

I N M U E B L E S B A L D I O S

ESCALA DE VALUACIONES	CASOS	%
Hasta \$ 2.500	28.949	61.51
Hasta \$ 5.000	11.299	24.00
Hasta \$10.000	6.816	4.49
	47.064	100.00

Efectivamente del total de los inmuebles baldíos 28.949 tienen una valuación fiscal que no excede de \$ 2.500. Su utilización es en realidad un principio de solución.

Si se pudiera edificar en esos terrenos y ubicar 30.000 familias en esas viviendas, se habría hecho la me jo r contribución a la solución de vivienda popular, di re ct a o indirectamente por el movimiento de los aloja m ie nt os y su repercusión en el mercado.

La incidencia de los baldíos en la Zona Familiar. Bases de solución.

Ese grado de utilización indicado sólo será posible atendiendo a la ubicación de los terrenos en el radio de la Capital.

Para determinar precisamente este aspecto pre se nt a r e m os la anterior estadística clasificada de acuerdo a nuestro concepto de Zona Central y Zona Familiar.

Este cuadro no sólo contribuirá a afirmar cuanto de cimos acerca de la utilización de los terrenos baldíos, sino a darle un nuevo fundamento a la clasificación de las zonas, dado aquí por el valor de los inmuebles y el número de lotes.

TERRENOS BALDIOS VALUADOS HASTA \$10.000.-

ESCALA DE VALUACION	CASOS	ZONA CENTRAL	%	ZONA FAMILIAR	%
Hasta \$ 2.500	28.949	608	2.11	28.341	97.89
Hasta \$ 5.000	11.299	482	4.26	10.817	95.74
Hasta \$10.000	6.816	824	12.08	5.992	87.92
	47.064	1.914		45.150	

Podemos decir que la totalidad de los baldíos están ubicados en la Zona Familiar. Deberá recordarse que corresponden a esta zona, Vélez Sarsfield, Nueva Chicago, Nueva Pompeya, Villa Mitre, Villa Urquiza, Belgrano, Villa Devoto y San Bernardo y que de los 28.341 baldíos, 19.244 están en la circunscripción la., 6.270 y 2.626 en las circunscripciones 15° y 16° respectivamente.

Cabe preguntar qué detiene o paraliza la edificación en estos terrenos: la especulación, el saneamiento urbano, los servicios públicos, vías de comunicación, etc.- Algunos aspectos pueden ser aclarados o conocidos por una encuesta especial; pues si bien sabemos que hay subdivisión que permanece baldía; no conocemos el número de propietarios que poseen esos terrenos, si son pequeños propietarios, tal vez compradores por mensualidades o si son pocos que especulan con la tierra.

Una u otra situación implicaría diferente solución para el problema de los terrenos baldíos, pero de cualquier manera su estado actual es un índice de la posibi

lidad de formar un plan de acción encaminado a la construcción de vivienda modesta.

Las casas de madera y zinc. Diversas estadísticas.

Al presentar los datos referentes a las edificaciones de madera y zinc en la Capital, expresamos que constituían un problema que bien podía seguir al hacinamiento como fenómeno negativo de la vivienda, pero en política de vivienda aportan una cantidad de elementos muy interesantes para estudiar la tendencia en el movimiento de los alejamientos.

A fin de apreciar la importancia del fenómeno anotado consultaremos los datos que proporciona la Dirección del Censo de Edificación, como así las estadísticas de Contribución Territorial y de la Municipalidad de Buenos Aires.

Censo Municipal de Edificación (Año 1936).....	10.649	edif.de	mad.y	zinc.					
Memoria de Contribución Territorial (Año 1938/39)	14.134	"	"	"	"	"	"	"	"
Estadística Municipal (Año 1939).....	9.022	"	"	"	"	"	"	"	"

Aún cuando las cifras del Censo se refieren al año 1936 y las otras cantidades corresponden a información posterior, no creemos que exista tanta diferencia como la que surge de estas tres fuentes de consulta, diferencia que atribuimos a la discriminación que ha hecho el Censo en casas de mampostería, madera y zinc y casas de madera y zinc. De cualquier manera podemos considerar en más de 10.000 las casas de ese tipo.

Antigüedad de la edificación.

La Memoria de Contribución Territorial en lo que se

refiere a la antigüedad de los inmuebles, como casa de familia, le asigna la siguiente distribución:

Casas de madera y zinc -Nuevas hasta 10 años....	970
Id.	Intermedias hasta 25 años 4.401
Id.	Antiguas más de 25 años. 8.763

Los datos son suficientemente ilustrativos, si tenemos en cuenta que a los inconvenientes de tipo de construcción se agrega la antigüedad de casi todos los edificios, lo que hace más inadecuada las condiciones de ese tipo de vivienda.

Estadística Municipal.

La información que ofrece la estadística municipal publicada en el Boletín del H.C. Deliberante, dedicado especialmente a cuestiones de vivienda, aporta otros elementos a la consideración del problema y que se refiere a la cantidad de piezas existentes y personas ocupantes, clasificadas en adultos y menores.

Los resultados de esta investigación no podrán referirse a la cantidad de personas que vive en cada pieza o casa, pues no han sido discriminadas en la estadística, ya que observa que en la cantidad de piezas están incluidas las existentes en las casas de madera. Quiere decir que no se han computado como casas las viviendas de madera y zinc de una sola habitación. Estas cuestiones vuelven a recordarnos cuanto dijimos respecto a la uniformidad y coordinación estadística.

Esta misma materia también nos sugiere la indicación que estas investigaciones son propias de las encuestas sondeos, pues estamos en presencia de una cantidad de casos determinados que se agrupan en zonas reuniendo ciertas características del grupo edilicio y social.

Incidencia de las casas de madera y zinc en la Zona Familiar.

Veamos ahora cómo se distribuyen estas viviendas en el radio de la Capital según esa fuente de consulta.

A fin de determinar su incidencia en las zonas Central y Familiar, en que hemos dividido a la ciudad, presentamos al cuadro con ese aspecto:

- CASAS DE MADERA Y ZINC -

ZONAS	Cantid. Casas	Habit.	O C U P A N T E S		Totales
			Mayores	Menores	
ZONA CENTRAL.					
Circunscr. 2.	318	854	1.092	766	1,857
" 3.	80	530	742	184	926
" 4.	2.301	16.652	36.476	11.167	47.644
" 8.	2	15	13	23	36
" 9.	5	40	56	24	80
" 10.	-	42	48	17	65
" 11.	-	15	25	11	36
" 12.	-	47	91	16	107
" 13.	-	15	16	14	30
" 14.	-	30	49	19	68
" 19.	8	244	462	172	634
" 20.	-	25	42	21	63
ZONA FAMILIAR.					
Circunscr. 1.	4.030	8.377	15.945	36.491	52.436
" 5.	-	87	118	143	261
" 6.	-	187	380	231	611
" 7.	-	12	18	22	40
" 15.	1.371	4.019	4.868	3.729	8.597
" 16.	898	2.273	5.639	4.499	10.138
" 17.	9	27	31	13	44
" 18.	-	276	355	161	516
TOTALES:					
ZONA CENTRAL	2.714	18.510	39.112	75,88 12.434	24,12 51.546
ZONA FAMILIAR	6.308	15.258	27.354	37,66 45.289	62,34 72.643
	9.022	33.768	66.466	57.723	124.189

La planilla, si bien confusa en cuanto a la cantidad de casas y habitaciones, es ilustrativa en cuanto se refiere a la ubicación, ya que forman dos grupos bien característicos. En la Zona Central, las circunscripciones 2a., 3a y 4a., en la Zona Familiar las circunscripciones 1a., 15° y 16°.

La descripción de estas zonas, ya sea para el grupo Central o para el grupo Familiar, es bien característica.

En la Zona Central la ubicación de este tipo de vivienda corresponde a los barrios de la Boca y Barracas, con sus viviendas de ribera, de madera y zinc, con alta densidad de población, con servicios públicos que le aseguran su proximidad al grupo Central de la Ciudad al que está anexado por el movimiento portuario. En cambio, las casas de madera y zinc y de zinc solamente de la Zona Familiar responden a otras particularidades.

Por lo general son viviendas individuales, pero para familias numerosas, levantadas en terrenos propios, sin algunos servicios públicos de carácter indispensables, obras de saneamiento urbano, trazados de calles, pavimentación, etc. Representa un tipo de vivienda de aspecto familiar que responde a la tendencia de la propiedad de familia más modesta.

La discriminación que hace la información para la circunscripción primera y cuarta nos permite hacer la siguiente comparación por demás interesante:

CASAS Y HABITACIONES DE MADERA Y ZINC

CIRCUNSCRIPCIONES	Cantidad de casas	Cantidad de habitaciones
<u>Zona Central</u>		
LA BOCA 4a.	2.301	16.652
<u>Zona Familiar</u>		
NUEVA POMPEYA 1a.	2.300	4.909

OCUPANTES DE LAS CASAS Y HABITACIONES DE MADERA Y ZINCO

<u>Zona Central</u>	Mayores	%	Menores	%	TOTAL
LA BOCA 4a.	36.476	76.56	11.167	23.44	47.643
<u>Zona Familiar</u>					
NUEVA POMPEYA la.	10.348	26.87	28.166	73.13	38.514

El número de casas es idéntico, el número de habitaciones y ocupantes asigna para la Boca la característica de una zona densamente poblada. Pero lo interesante resulta de la clasificación que se hace de los ocupantes, que viene a confirmar cuanto dijimos al referirnos a la Zona Central y Familiar. La Boca quedó incluida en la Zona Central atendiendo al promedio de miembros componentes de la familia natural, en cambio Nueva Pompeya daba uno de los promedios de miembros componentes, más elevado.

Efectivamente mientras que en la Boca viven en las casas de madera y zinc 36.476 adultos y 11.167 menores, en Nueva Pompeya hay un total de 10.348 adultos y 28.166 menores.

Las cifras correspondientes a estos dos conceptos se invierten en la proporción cuantitativa que guardan entre sí para cada circunscripción.

La población en las casas de madera y zinc de la Boca se compone así del 76.56 % mayores y 23.44% menores; en cambio para Nueva Pompeya el 26.87 % son mayores y el 73,13 % menores.

No podemos dudar que estamos en presencia de circunscripciones de distintas zonas: Central y Familiar.

Estadística de Contribución Territorial.

La falta de una estadística completa referente a un asunto de vivienda nos lleva a buscar otras fuentes de consulta que sirvan a la orientación de las soluciones

que buscamos. A los efectos presentamos a continuación la información que proporciona la Memoria de Contribución Territorial y que es la siguiente:

<u>ZONA CENTRAL</u>		<u>CASAS DE FAMILIA: MADERA Y ZINC.</u>	
CIRCUNSCRIPCIONES	2°	659	
	3°	193	
	4°	751	
	8°	31	
	9°	22	
	10°	16	
	11°	4	
	12°	15	
	13°	5	
	14°	2	
	19°	22	
	20°	<u>8</u>	1.728 12.23%

<u>ZONA FAMILIAR</u>			
CIRCUNSCRIPCION	1°	5.995	
	5°	151	
	6°	50	
	7°	37	
	15°	3.711	
	16°	2.350	
	17°	86	
	18°	<u>26</u>	
	Total.....	<u>12.406</u>	<u>87.77%</u>
	TOTAL GENERAL....	14.134	100.00

Las cifras toman aquí más importancia y muy especialmente al referirse a la Zona Familiar donde da la evidencia de este tipo de construcción. Por lo demás, en general con un apreciable aumento sigue la tendencia de las cifras dadas por la Estadística Municipal, lo que dice que el problema existe, que está localizado y que es de bastante intensidad.

Las encuestas en las casas de madera y zinc.

Dadas las expresiones que acabamos de citar para es

te aspecto de la vivienda, resulta muy eficaz la investigación que se haga por medio de las encuestas, pues estamos en presencia de un número determinado de casos localizados con características y aspectos propios. Aquí la encuesta puede ser hecha con respecto a los elementos que más se quiere conocer por la posibilidad de obtenerse conclusiones más terminantes respecto a la cuestión.

Así, por ejemplo, nos diría la encuesta que cantidad de esas viviendas están ocupadas por sus propietarios. Existe pequeña y modesta propiedad que obliga a sus ocupantes por su insuficiencia económica a adaptarse a este tipo de vivienda?. Si así fuera, como lo hace pensar el alto porcentaje de viviendas ocupadas por sus propietarios para las circunscripciones la., 16a. y 15a. sería suficiente una pequeña ayuda financiera, una urbanización de la zona, la provisión de servicios públicos y otras soluciones urbanas para formar un barrio netamente popular que sigue la orientación y tendencia de la población.

El cuadro de este problema no se completa sin referirnos a las zonas insalubres de la Ciudad.

La gran cantidad de casas de este tipo de construcción está generalmente ubicada en la zona más bajas y anegadizas, muchas veces depósitos de residuos de la ciudad y sin servicios públicos indispensables.

En este sentido, el problema llega al límite de lo intolerable en materia de vivienda y forma un conjunto de circunstancias y de factores negativos que ni siquiera el hacinamiento del inquilinato, con todos sus problemas requiere un sistema tan estricto en la aplicación de las normas de Política Social para combatir la vivienda de madera y zinc.

Los inquilinatos. Diversas estadísticas.

La expresión más concluyente de la vivienda popular como fenómeno negativo la constituye el inquilinato.

No vamos a dedicarle al inquilinato la vasta y elocuente literatura a que se ha hecho acreedor, pero si nos vamos a referir a las estadísticas para conocer realmente el problema.

- Fuente de Información -	- Inquilinatos -
ESTADISTICA MUNICIPAL (Año 1938)1.120
CENSO DE EDIFICACION (Año 1936) 9.776
CENSO POLICIAL (Año 1940) 748

El Doctor Guillermo Rawson en el estudio sobre las casas de inquilinato de Buenos Aires da en la estadística levantada por la Municipalidad y la calculada por él en diferentes años desde 1880 hasta 1892 con los siguientes datos:

- I N Q U I L I N A T O S -

AÑOS	CASAS	HABITACIONES	HABITANTES	PROMEDIO PARA C/HAB.
1880	1.770	24.023	51.915	2,1
1883	1.868	25.645	64.156	2,5
1886	1.970	27.363	79.233	2,8
1889	2.078	29.196	97.852	3,3
1892	2.192	31.152	120.847	3,8

Decía el autor "es alarmante sobre manera este rápido crecimiento de la población de los inquilinatos".-

Pero pasemos al censo que levanta la Inspección Municipal en 1924.

De los 2.192 inquilinatos que había en el año 1892 llega a 2.470 en 1924.

El aumento no ha seguido en forma proporcional, más bien podemos decir que el problema del inquilinato se

ha estacionado.

La Estadística Municipal nos suministra la información por medio de la Inspección General para 1938, que dá un total de 1.120 inquilinatos.

Al aumento alarmante de los primeros años para los conventillos le sigue un estacionamiento, como hemos visto para continuar últimamente con una disminución.

Resumiendo tenemos:

- AÑOS -	- INQUILINATOS -
1880	1.170
1892	2.192
1924	2.470
1938	1.120

Debemos dejar constancia de la reserva que nos merecen estas cifras, atendiendo a que el concepto que se aplicó al confeccionar estas estadísticas no debió haber sido uniforme y coordinado en cuanto a la manera en que se deben levantar estos censos, ya que no contamos con unidades básicas y definitivas en materia de estadística de vivienda.

Presentamos ahora para tener una mejor relación de la evolución de este problema, la cantidad de inquilinatos clasificados por circunscripciones, en 1924 y 1938:

<u>CIRCUNSCRIPCION</u>	<u>CANTIDAD DE INQUILINATOS</u>	
	<u>AÑO 1924</u>	<u>AÑO 1938</u>
1°	1	-
2°	49	12
3°	172	84
4°	509	458
5°	2	1
6°	22	11
7°	25	6
8°	122	22
9°	117	51
10°	106	38
11°	100	33
12°	297	125
13°	353	104
14°	231	47
15°	18	-
16°	13	6
17°	17	-
18°	65	16
19°	96	50
20	155	56
Totales:..	<u>2.470</u>	<u>1.120</u>

La cantidad de inquilinatos no ha seguido al crecimiento de la población en la Capital, ni ha agravado el problema del hacinamiento que caracteriza la estructura de las grandes aglomeraciones urbanas.

Tratemos de seguir este ciclo de las cifras de inquilinatos a través de fenómenos sociales que le son propios.

Al generalizar el problema de la evolución del carácter

ter de nuestra población urbana y su vivienda popular, podemos indicar como uno de los factores que inciden en algunas características de la población, a las masas de inmigrantes que continuamente recibía nuestra Capital. Efectivamente, el Doctor Rawson en el estudio citado se refirió especialmente a este problema y dijo que Buenos Aires no tenía suficiente edificación para la gran cantidad de inmigrantes de escasos recursos que se establecían en la ciudad.

Nosotros agregamos, por nuestra parte, que muchos tipos de inmigrantes, especialmente los llegados de núcleos urbanos europeos, acostumbrados a una alta densidad de población, se establecían en Buenos Aires adaptándose a aquellas modalidades y generaban nuestro conventillo que no tenía razón de ser dada la extensión urbanizable de que siempre dispuso Buenos Aires.

Paralizado el movimiento inmigratorio y siendo ya la Capital un centro con actividad propia y con extraordinaria capacidad de consumo, fué ordenando sus problemas sociales en la medida que los recursos y adelantos lo permitían. El barrio central de Buenos Aires tomó la característica de zona comercial y administrativa, locales para negocios, escritorios, oficinas públicas, ocuparon los lugares más rentados de la ciudad y formaron el núcleo de la zona central que hemos delimitado.

La vivienda familiar se desplazó hacia los suburbios. En barrios formados casi exclusivamente por iniciativa individual, sin ningún apoyo oficial, surgió el Gran Buenos Aires con un radio de cincuenta kilómetros.

Los medios de comunicación unieron esos mismos centros, a medida que se iban formando, luego los servicios

públicos y finalmente la actividad propia de ese núcleo que le dá el carácter de urbano.

Al recorrer el Gran Buenos Aires se diría que no se han ubicado convenientemente en la gran extensión de su superficie quiénes no lo han deseado o quiénes han preferido las características y costumbres de ciertos barrios típicos, como la Boca y Barracas.

Aún cuando pudo haber sido esa la modalidad que mantiene a las familias en ese tipo de vivienda, la verdad bien puede ser otra: la iniciativa privada, la organización individual, tiene siempre un límite que es precisamente donde se requiere la intervención de una política social organizada.

Siguiendo siempre nuestras generalidades decíamos que en esos barrios en formación todo es antieconómico: la adquisición de solares, de materiales de construcción, la implantación de servicios públicos, los medios de comunicación, es decir, un conjunto de factores que pueden obstaculizar el desplazamiento total de la población mal alojada en los centros densamente poblados.

Aquellos que disponen de cierto capital familiar u otros recursos mensuales que con algunos sacrificios les permite adquirir su vivienda propia, son precisamente los que pueden dejar las zonas centrales o lugares insalubres. Quiénes no disponen de esas posibilidades económicas se ven obligados a ocupar los lugares que puedan proporcionarles otras ventajas, aunque con perjuicio evidente para su salud física y moral.

Estas apreciaciones surgen de las expresiones estadísticas que ya hemos visto. En la Zona Familiar hay circunscriptones, las más numerosas, donde los individuos que ocupan su vivienda propia es muy superior a los que

ocupan viviendas en locación. En general de las 163.780 casas de familia de planta baja el 52.75 % están ocupadas por sus propietarios y el resto alquiladas. Si tuviéramos las cifras para el Gran Buenos Aires creemos que el porcentaje sería mayor para la vivienda propia.

Por otra parte, la apreciación objetiva nos muestra el hecho de que muchos barrios esperan aún servicios públicos, obras de saneamiento, pavimentación, espacios libres, etc., que no han alcanzado la celeridad de la iniciativa individual que tanto favorece la descongestión del hacinamiento en el inquilinato.

Los inquilinatos en el Censo de Edificación.

Considerando como inquilinatos a todos aquellos inmuebles en los que en el momento de realizarse el censo vivían más de 5 familias, conforme a la disposición contenida en el Digesto Municipal C.D. 636.3, la Dirección del Censo ha suministrado la información que damos en la página 44 de este trabajo, mientras que en las estadísticas que acabamos de comentar, el número de inquilinatos no pasó en ninguna época de 2.500. El Censo da un total de 9.776 inquilinatos que representan el 4.18 % del total de edificios, el 3.04 % de las viviendas, el 6.40 % de las habitaciones censadas y el 11.06 % de la población.

Los promedios resultaron de 9.58 piezas por cada inquilinato y 2.57 personas por habitación y de 24.68 personas en cada edificio destinado a inquilinato.

Promedios que distan mucho de ser verdadera característica de hacinamiento.

Como vemos las dos estadísticas son contradictorias: sólo cabe la investigación previa y especializada en ma

teria de inquilinato para poder aplicar una política de vivienda.

La información de la Inspección Municipal puede resultar algo ajustada, por la ocultación que forzosamente provocan a la intervención de las autoridades municipales para vigilancia y sanidad de esos tipos de viviendas, por lo que creemos que deben existir otros inquilinatos al margen de la Ordenanza Municipal.

Resulta demasiado amplio el concepto registrado por el Censo, los promedios dados no son precisamente característica de hacinamiento, que se determinan especialmente no sólo por los altos promedios de los conceptos dados, sino más bien por las condiciones de la vivienda y de sus habitantes.

Una encuesta especial, una vez determinada con criterio científico la calidad del inquilinato, nos daría la verdadera magnitud en el orden cuantitativo y cualitativo de este aspecto que tanto nos interesa, ya que si bien podemos admitir la estadística municipal como expresión de verdadero inquilinato y a la cifra del Censo como aquella vivienda que, sin constituir especialmente un hacinamiento extraordinario, es manifestación de una convivencia bastante considerable, no podemos afirmar definitivamente cual es el estado actual de esta cuestión.

Censo del Departamento de Policía.

La información que el Departamento de Policía de la Capital preparó para el Ministerio del Interior a los efectos de ser presentada al Primer Congreso Panamericano de Vivienda Popular, 1939, referente al "Censo de Casas de Inquilinatos que albergan a más de diez familias

y números de personas que viven por habitación", constituye una fuente de consulta de lo más útil para conocer verdaderamente nuestros inquilinatos.

El censo se levantó atendiendo a los siguientes aspectos:

Comisaría - Cantidad de inquilinatos - cantidad de habitaciones - habitaciones ocupadas - habitaciones desocupadas - número de inquilinos - cantidad de menores hasta 12 años - y de 12 a 18 años - varones y mujeres.

La investigación ha partido de un concepto más real que otras estadísticas de los inquilinatos: el hecho de tomar como unidad de base todo inmueble que alberga más de 10 familias, ya es un principio bastante cierto de hacinamiento, si atendemos a los totales y a los promedios que resulta para la cantidad de habitaciones por inquilinato y de inquilinos por piezas y por inmueble, vemos que nos acercamos más a las características de hacinamiento que en las conclusiones a base de otras informaciones oficiales.

El Censo.

Los 748 inquilinatos censados con más de 10 familias, con 14.219 habitaciones y 40.050 inquilinos no resulta nada fantástico para nuestra ciudad en su aspecto cuantitativo.

Cualitativamente el problema puede dejar mucho que desear, pese a las reglamentaciones e inspección para los inquilinatos que ordena la Municipalidad.

Los promedios de 19 habitaciones por inquilinato con una población de 53.54 personas por inmueble y de 3.02 personas por habitación, es el resultado de nuestro hacinamiento, que en casos especiales puede llegar a ci

//fras alarmantes, pero que consideradas en general dan la pauta de un problema cuya solución puede encararse a breve plazo dado lo limitado que es el fenómeno.

Si atendemos a la cantidad de casos en que la habitación es ocupada por una, dos, tres, cuatro, etc., personas, llegamos al siguiente cuadro:

<u>PERSONAS QUE VIVEN POR</u> <u>PIEZA</u>	<u>- CASOS -</u>	<u>TOTAL DE PERSONAS</u>
1	2.333	2.333
2	3.783	7.566
3	2.731	8.193
4	2.016	8.064
5	1.080	5.420
6	622	3.732
7	319	2.233
8	160	1.280
9	80	720
10	34	340
11	13	143
12	5	60
13	1	13
14	1	14

La población menor en los inquilinatos.

Un aspecto que siempre ha interesado en la población de los inquilinatos es la cantidad de menores que conviven en ellos. Los fundamentos de este interés están radicados en conceptos ya claramente establecidos e indiscutibles, cuyo grado de intensidad como fenómeno relativo a la población menor queda revelado por los estudios sociológicos y estadísticos.

Ya que esta información policial nos proporciona al

gunas: datos referentes a la población menor, atendiendo a los varones y mujeres en grupos de hasta 12 años y de 12 a 18 años, tratándose de formular algunas comparaciones y conclusiones que surgen de la misma.

Para un total de 40.050 habitantes de inquilinatos, se dan 13.449 menores, de los cuales 9.725 no pasan de 12 años. Estos representan el 24.28 % de la población total del inquilinato.

El valor estimativo de esta cifra surge de la comparación con los porcentajes que da el Cuarto Censo Municipal, para la proporción que corresponde a los "hijos del jefe menores de 22 años", con la proporción que corresponde a las familias que viven en inquilinatos.

Dados el siguiente cuadro comparativo con la salvedad que el Cuarto Censo considere las cifras para "hijos del jefe menores de 22 años": de 0 a 13 años y de 14 a 22 años:

<u>TOTAL DE POBLACION MENOR</u>	<u>CUARTO CENSO</u>	<u>CENSO POLICIAL</u>
	<u>31.90 %</u>	<u>34.56 %</u>
Id. de 0 a 12 y 13 años	20.63 %	24.28 %
Id. de 12 y 14 a 18 y 22 años.	11.27 %	9.28 %

Vemos que la población menor es mayor para las familias que viven en inquilinatos comparativamente con la proporción normal que corresponde a la población de la Capital, según el Cuarto Censo General, y aunque las cifras no coordinan para las edades censadas en cada revelamiento, la comparación resulta factible y dice que es necesario combatir el inquilinato para eliminar la normalidad que significa que las familias con mayor número de menores, viven precisamente en alojamientos menos indicados para su perfecto desarrollo físico y moral.

La diferencia de porcentajes no es tan extraordinaria pero suficiente para demostrar la existencia del fenómeno y la posibilidad de su corrección.

Incidencia de los inquilinatos en la Zona Central.

Sobre la ubicación de los inquilinatos en la Ciudad de Buenos Aires hemos confeccionado el siguiente cuadro en base a las dos zonas estudiadas, la Zona Central y Familiar.

Z O N A S	INQUILINATOS	HABITACIONES	PROM.	POBLAC.	PROM.
ZONA CENTRAL	718	13.739	19.1	38.725	53.9
ZONA FAMILIAR	30	480	16	1.324	44.1
	748	14.219	19.	40.050	53.4

Una vez más resulta interesante nuestra apreciación referente a las zonas según las características edificadas y demográficas. Los inquilinatos son siempre una expresión de zonas densamente edificadas, ya que las familias que deden habitar esos radios urbanos, se ven obligadas a hacerlos en lugares reducidos y antieconómicos.

Los departamentos para las clases más pudientes y media y los inquilinatos para las clases populares son los tipos de vivienda familiar para las zonas centrales, con todos los inconvenientes de orden biológico, social y económico que no deja de reconocerse y mencionarse en cada oportunidad.

De los 748 inquilinatos están ubicados 718 en la Zona Central, distribuyéndose preferentemente en las Secciones 24a., la Boca, con 173 inquilinatos, y el grupo

formado por las Secciones 1a., 2a., 4a., 6a., 16a. y 18a., que conjuntamente con la Sección 30a., Barracas con 46 inquilinatos forman los conglomerados de inquilinatos de mayor importancia.

Así como la Zona Central ha radiado la vivienda familiar, la Zona Familiar ha radiado al inquilinato, para dar cabida a la edificación de "Tipo Familiar" limitado.

La estadística indica 30 inquilinatos para la extensión Zona Familiar cuyo grupo más importante es de 8 inquilinatos para la Sección 33a., Belgrano.

Esta sola cifra, pese a su insignificancia, habla bien a las claras de la falta de ordenamiento urbano y suburbano, pues Belgrano considerado como nuestra " Ciudad Jardín ", debe admitir, por falta de una reglamentación que lo prohíba, dos tipos de edificación que por su destino y características son contrarios a los conceptos de vivienda y barrio familiar. Los inquilinatos y casas de departamento que actualmente se están construyendo en dicho barrio constituye un elemento negativo en el progreso edilicio y demográfico de la ciudad.

CENSO DE INQUILINATOS - DEPARTAMENTO DE POLICIA

COMISARIAS	CANTIDAD DE INQUILINATOS	CANTIDAD DE HABITACIONES	NUMERO DE INQUILINOS	HASTA 12 AÑOS	DE 12 A 16 AÑOS	MAYORES
Sección 1	19	386	866	137	76	653
" 2	59	1.009	2.331	381	158	1.792
" 3	7	187	385	60	19	306
" 4	41	632	1.941	342	147	1.452
" 5	24	481	1.319	339	108	872
" 6	64	1.077	3.401	779	226	2.396
" 7	25	378	1.010	255	101	654
" 8	27	671	1.886	644	157	1.085
" 9	15	322	1.139	370	137	632
" 10	4	55	144	30	15	99
" 11	2	61	213	81	31	101
" 12	1	38	106	31	8	67
" 13	-	-	-	-	-	-
" 14	73	1.554	4.371	1.099	457	2.775
" 15	13	272	711	148	47	516
" 16	40	991	3.068	778	386	1.904
" 17	16	340	1.035	236	97	702
" 18	29	777	2.213	556	182	1.475
" 19	6	124	382	119	30	233
" 20	6	187	419	95	33	291
" 21	3	116	342	113	59	170
" 22	1	40	83	21	7	55

COMISARIAS	CANTIDAD DE INQUILINATOS	CANTIDAD DE HABITACIONES	NUMERO DE INQUILINOS	HASTA 12 AÑOS	DE 18 A 18 AÑOS	MAYORES
Sección 23	5	87	235	52	29	154
" 24	173	2.730	7.908	1.918	760	5.230
" 25	5	72	211	65	22	124
" 26	13	313	921	120	95	706
" 27	2	24	95	22	17	56
" 28	9	166	512	147	40	325
" 29	-	-	-	-	-	-
" 30	46	661	2.073	570	214	1.289
" 31	2	27	62	13	4	45
" 32	4	88	215	65	13	137
" 33	8	127	330	112	29	199
" 34	1	14	26	8	-	18
" 35	-	-	-	-	-	-
" 36	-	-	-	-	-	-
" 37	3	41	73	11	11	51
" 38	-	-	-	-	-	-
" 39	-	-	-	-	-	-
" 40	-	-	-	-	-	-
" 41	2	21	64	22	5	37
" 42	-	-	-	-	-	-
" 43	-	-	-	-	-	-
" 44	-	-	-	-	-	-
" 45	-	-	-	-	-	-
" 46	-	-	-	-	-	-
TOTALES:	748	14.219	40.050	9.729	3.720	26.601

IV - LAS ENCUESTAS.

Hemos hecho una revisión de censos y estadísticas y aunque no especializados en materia de vivienda, indican las generalidades del problema. Al referirnos a la estadística de la vivienda describíamos la función que cumplía cada fuente de información. Dijimos que las encuestas sondeos eran muy importantes por la meticulosidad de datos sobre los casos consultados, la finalidad que tenían al efectuarse conjuntamente con los censos generales y cuando eran realizadas por reparticiones especializadas.

Entre nosotros casi todos los estudios se han hecho en base a este tipo de información.

Las encuestas realizadas por el Departamento Nacional del Trabajo son generalmente citadas como fuente más expresivas de estas cuestiones.

Pero debemos recordar muy especialmente que estas encuestas son demasiado particulares y se refieren a casos concretos. Lo cierto es que no se trata de problemas generales; no podemos creer que gran cantidad de la población viva en las condiciones en que llega con estas encuestas.

Esto es una observación a la forma en que deben estudiarse las encuestas sondeos.

A nuestro entender las encuestas vienen a ocupar la última etapa de una compilación estadística, ya que es una información sumaria respecto a un número de casos en una determinada zona. Por eso no admitimos como generales las conclusiones a que se llega en dichas encuestas, pero sí terminantes en cuanto a la condición cualitativa de los fenómenos estudiados.

Así por ejemplo, el hacinamiento no va a resultar

nunca de una información extensa como ser un censo o estadística general, pues sus resultados tienden a promediarse.

En cambio en las encuestas sondeos quedan bien expresados y son concluyentes en cuanto a los casos consultados.

Encuestas del Departamento Nacional del Trabajo. Consideraciones.

ENCUESTA SOBRE LA VIVIENDA OBRERA - CAPITAL FEDERAL, AÑOS 1936 - 1939.

Transcribimos algunos cuadros, que aunque conocidos se incluyen en este trabajo para poder seguir de cerca las apreciaciones y comentarios que resultan de sus datos.

Bases de la encuesta: Matrimonio y tres hijos de ambos sexos menores de 14 años. Número de casos consultados

- Aspecto de la composición de la vivienda.

CUADRO N° 22, del Departamento Nacional del Trabajo, 1936

Composición de la Vivienda	Casos	%
de 1 pieza.....	1.763	59,04
de 2 piezas.....	882	29,54
de 3 piezas.....	252	8,51
de 4 piezas.....	87	2,91
Total.	<u>2.986</u>	<u>100,00</u>
de más de 4 piezas (No analizados por no ser representativos.	47	

A simple vista se destaca el alto porcentaje de viviendas constituidas por una sola pieza, pero la apreciación no resulta completa sin referirnos a la caracte

ística de esa vivienda, al número de personas que la ocupan y al tipo de la familia.

A los efectos, el cuadro 21 de la misma, destaca las características dominantes de la vivienda para 1936 y la actualiza y completa para el año 1939 en el cuadro 32 de la misma publicación.

CARACTERISTICAS DOMINANTES DE LA VIVIENDA OBRERA SEGUN EL NUMERO DE PIEZAS.

1	Numeros de piezas	1	2	3	4
2	Superficie en mts ²	16 a 20	30 a 40	40 a 50	50 a 60
3	Alquiler en m\$.n.	30,92	48,39	63,22	92,50
4	Pers. que conv. T/M	4,48	6,07	6,54	6,61
5	Familia comp. de madre e hijos-años.	si men. de 14	si -y de 14	si -y de 14	si -y de 14
6	Sexo de los hijos	v. y m.	v. y m.	v. y m.	v. y m.
7	Hijos, cantidad	2 - 3	3 - 4	4 - 5	5 - 6
8	Calid. de construc.	material	material	material	material
9	Alt. de las piezas.	4,50	4,50	4,50	4,50
10	Ventan. y balcones	no	no	no	2
11	a) patio	si	si	si	si
	b) jardín	no	no	no	no
	c) terraza	no	no	no	si
	d) azotea	no	no	no	si
12	cocina indep.	si	si	si	si
13	combustible	carbón	carbón	carbón	carbón
14	agua corriente	si	si	si	si
15	baño exclusivo	no	no	no	si
16	bañadera	no	no	no	si
17	ducha	si	si	si	si
18	W.C.	si	si	si	si
	T/M volumen de la vivienda en mts. ³	81	157,50	202,50	292,50
	T/M alquiler por mts ² por mes.	1,72	1,38	1,40	1,42
	T/M de mts ³ por persona.	18,080	25,947	30,963	44,251

Hacer el cuadro 32

Las anotaciones á la encuesta en sus distintas expresiones nos dicen que estamos en presencia de la vivienda obrera como fenómeno negativo de nuestra organización social, lo que indica que cuando hay hacinamiento se presenta con todas sus características, pero que realmente nos resulta difícil conocer la magnitud de ese fenómeno.

Por eso insistimos en no considerar como general la situación planteada por la encuesta.

Otros cuadros nos llevan a completar la visión de conjunto, especialmente en lo que se refiere al número de personas que ocupan la vivienda, la clase de la construcción, altura de las piezas, ventilación y tipo de familia quedaron expresadas en cuadros que damos a continuación:

- NUMEROS DE PERSONAS QUE OCUPAN LA VIVIENDA -

PERSONAS	TOTALES		DE 1 PIEZA		DE 2 PIEZAS		DE 3 PIEZAS		DE 4 PIEZAS	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%	Casos	%
1 sola persona.....	81	2,71	81	4,59	-	-	-	-	-	-
2 personas.....	312	10,45	256	14,52	45	5,10	11	4,33	-	-
3 personas.....	387	12,96	300	17,02	64	7,26	17	6,69	6	6,90
4 personas.....	480	16,07	345	19,57	103	11,68	27	10,63	5	5,74
5 personas.....	494	16,54	278	15,77	166	18,82	34	13,39	16	18,39
6 personas.....	384	12,86	204	11,57	133	15,08	34	13,39	13	14,94
7 personas.....	277	9,28	132	7,49	118	13,38	20	7,87	7	8,05
8 personas.....	180	6,03	78	4,42	75	8,50	24	9,45	3	3,45
9 personas.....	114	3,82	32	1,82	46	5,21	33	12,99	3	3,45
10 personas y más.....	209	7,--	57	3,23	100	11,34	36	14,17	16	18,39
Sin datos.....	68	2,28	-	-	32	3,63	18	7,09	18	20,69
SUMAS:.....	2.986	100,--	1.763	100,--	882	100,--	254	100,--	87	100,--

Cuadro nº 26 - Departamento Nacional del Trabajo.

Otras encuestas. Instituto Nacional de la Nutrición.

Pregoneros sociales. SIAM DI TELLA Ltda.

Merecen destacarse las encuestas que resultan de los trabajos realizados desde el Instituto Nacional de la Nutrición y que tienen su origen en una organización para la "Vigilancia y Protección " del hombre sano.

El trabajo publicado por el Primer Congreso Panamericano de Vivienda Popular, es una ponencia presentada por el Doctor Pedro Escudero, "Estado actual de la vivienda popular en la Ciudad de Buenos Aires", estudio cuya base fundamental está en la encuesta "higiénico-económica", con sus resultados y enseñanzas.

La seriedad de los estudios y su organización surge de la presentación del trabajo y de las conclusiones, y al referirse a la orientación de las encuestas dice: "Consideramos que las encuestas aisladas sobre vivienda, alimentación, estado económico y social, tienen una aplicación reducida para la solución de los problemas que agitan a los pueblos en la hora presente. Por ese motivo presentamos una encuesta de gran envergadura, de tipo higiénico-económico de todos los problemas que afectan a las familias de los trabajadores".

La encuesta resulta así amplia y completa, digna de figurar en el conjunto ordenado de una estadística de vivienda, pero nosotros que carecemos de una estadística debemos reflexionar mucho acerca de la orientación que pueda indicar un número de casos.

Los párrafos finales del estudio dedicado a la obra del futuro dice:

"La obra del futuro.

Con prescindencia de la opinión oficial de la Delega

ción Argentina, a la que tengo el honor de pertenecer, y en base a los estudios realizados sobre el estado actual de la vivienda popular en Buenos Aires, el Instituto Nacional de la Nutrición opina de esta manera, respecto a la naturaleza y extensión que debiera darse a la protección familiar por la vivienda:

- a) Para la elección del tipo de construcción deberá o frecerse un mínimun de comodidades para 5 personas.
- b) El monto del alquiler o de la amortización, incluido el de la iluminación, no deberá exceder del 25% del presupuesto familiar. Cuando así sucediera, el exceso deberá ser cubierto por un fondo especial creado a este fin.
- c) En la elección de las familias para la protección por la vivienda deberá cuidarse, con especial interés, la paga que se recibe por día y por persona y el número de hijos menores de 14 años.
- d) En la distribución de las viviendas deberá considerarse la ubicación de los centros de trabajo, para no cargar el presupuesto familiar con los gastos de viático, que en nuestra encuesta alcanza el 5 % del presupuesto mensual".

La bibliografía presentada, completa este trabajo, con otros tópicos especiales alguno de los cuales han sido publicados en el Tomo II "Trabajos" del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular!

Con la misma finalidad se han realizado y publicado otras encuestas realizadas por instituciones de beneficencia, patronales, políticas y organizaciones obreras.

Podíamos indicar como ejemplares las realizadas por los pregoneros sociales y por Siam Di Tella Ltda., entre

las personas socorridas por aquella institución y el personal obrero de este establecimiento.

Estas investigaciones no hacen sino confirmar los anteriores resultados del estado de la vivienda popular en la Ciudad de Buenos Aires, pero su comparación con otras encuestas como lo hace la publicación de Siam, con la del Departamento Nacional del Trabajo, no creemos que conduzca a resultados apreciables determinantes por algún aspecto, dado lo complejo que resultan todas estas cuestiones.

+ CAPITULO CUARTO +BASE ECONOMICAI - BASE ECONOMICA INDIVIDUAL.

Las investigaciones sociales, basadas en los elementos que proporcionan las economías individuales permiten conocer para una determinada región el "standard de vida", poder de consumo, costo de la vida, precio de los artículos, salarios, presupuestos familiares y otra serie de estudios determinantes de las condiciones económicas en que se desenvuelven las clases sociales.

El carácter e importancia de estos estudios queda manifestada por el alto grado de perfección que han alcanzado estas investigaciones. Las series económicas, los números índices, la clasificación racional de los elementos que se estudian, contribuyen siempre a presentar un cuadro homogéneo de datos y comparaciones estadísticas referentes al fenómeno social que se investiga.

La influencia de la vivienda en la concepción biológica del individuo fue debidamente captada en las investigaciones de manera que refleja su incidencia en la organización económico-social del individuo o grupo social.

Los estudios que ha realizado el Departamento Nacional del Trabajo, clasificando las inversiones del presupuesto familiar en cinco rubros: alimentación, vivienda, indumentaria, gastos generales y menaje, ha hecho indispensable la utilización de los mismos en el campo de la vivienda popular.

Por otra parte, determina desde el punto de vista del alojamiento, el porcentaje que el capítulo vivienda insu-me en el presupuesto familiar, siendo su relación con el porcentaje de otros capítulos el objeto fundamental de estas investigaciones.

La solución económica del problema de la vivienda popular debe estar inspirada en esta serie de conocimientos, de manera que contribuyan a la mejor distribución de las inversiones, ordenando la economía del salario en los gastos y en los ahorros.

Dentro de esta serie de consideraciones se debe insistir especialmente en el carácter regional de los estudios, con la discriminación de los distintos presupuestos familiares más expresivos.

Así planteado el asunto llegamos a la conclusión de que el estudio de una zona no se hace extensivo a otras zonas o regiones, ya que son elementos que juegan directamente en la organización económica y social del lugar.

- Las investigaciones para la Capital Federal.

Las investigaciones sociales que se realizan desde la División de Estadística del Departamento Nacional del Trabajo, para la Capital Federal, es una información completa en cuanto se refiere a cuestiones obreras. Las distintas publicaciones aparecidas hasta la fecha en forma ordenada y científica, han contribuido mucho a orientar e interesar como base de solución de estudios en materia de política social.

- Los presupuestos familiares.

El aspecto económico de la vivienda popular debe quedar resuelto dentro de los límites de los presupuestos familiares, atendiendo a las entradas y a las inversiones.

La publicación "Investigaciones Sociales" año 1940 hace un estudio de los presupuestos familiares tipo, sobre la base de \$ 127,26 de acuerdo a la encuesta de 1935

y dá los siguientes datos:

CUADRO Nº 5 - (del Departamento Nacional del Trabajo).

Importe promedio de los gastos mensuales del presupuesto familiar.

Resumen global por capítulos.

Proporción que cada capítulo representa sobre el total de los gastos.

Déficit con relación al salario promedio del Jefe de familia de los casos analizados.

Composición de la familia: Matrimonio y 3 hijos menores de 14 años.

Índice de capacidad y de consumo: 320,85.

Retribución mensual promedio del Jefe de familia: 127,26 m\$.n.

Capítulo de gastos mensuales	Importes en m\$.n.	%
Alimentación	93,46	56,92
Mejaje.....	6,33	3,86
Alojamiento.....	33,72	20,54
Indumentaria.....	16,98	10,34
Gastos generales.....	13,70	8,34
Sumas:	164,19	100,—
Retribución del Jefe de familia	127,26	77,51
Diferencia a cubrir por otros medios	36,93	22,49

Este cuadro presenta la condición económica del presupuesto familiar. En términos generales se destacan dos cuestiones:

- a) Insuficiencia económica de la familia obrera para cubrir su presupuesto de inversión.
- b) Alto porcentaje que insume el alojamiento en las inversiones del presupuesto tipo.

Diremos que la primera cuestión no ha sido suficientemente agotada la investigación, partiendo de la base de que no se ha considerado las entradas totales de la familia, sino la del jefe.

La segunda cuestión queda confirmada por otras investigaciones, estudios o encuestas, donde se ha determinado que la vivienda llega a insumir hasta el 30 % del presupuesto familiar.

Para estudiar la situación de la familia obrera que no está en condiciones de cubrir su presupuesto de gastos, partiremos de la base de que prácticamente el presupuesto familiar tiende a equilibrarse, bien tratando cada familia de aumentar sus entradas o con el sacrificio que implica la exclusión de algunos artículos cuantitativa y cualitativamente.

Por otra parte distribuida la producción del ciclo económico, aquella tiende a equilibrarse, es decir que si se aumentan los salarios para cubrir un "déficit" o proporcionar mejores condiciones de vida, los precios fluctúan en función de aquél aumento y lo consumen. Aunque esta cuestión se podría salvar con una política reguladora de precios el sistema es muy complicado y no se puede aplicar aisladamente.

Estos estudios se han generalizado al investigar otros aspectos del costo de la vida y se demuestra que

aisladamente el problema no tiene solución para un sólo factor.

Elevar el poder de compra o "standard" de vida, de cada individuo o grupo familiar, es un problema complejo que no se puede resolver bajo una finalidad determinada particularmente; mejorar la vivienda. Cuando el "standard de vida" en una región mejora, lo hace en forma regular para los distintos factores del "standard", por la dependencia que naturalmente guardan entre sí; si así no sucediera, significaría que particularmente el aspecto es negativo para un factor, por lo que hay que buscar la solución del mismo.

Esto es, si la clase obrera viste y se alimenta bien, viaja cómoda y económicamente, pero en cambio se aloja inadecuadamente, la solución no está en elevar el "standard de vida" en general, sino en mejorar la habitación.

Descartada la elevación del "standard de vida" o poder de compra, como solución particular de la vivienda popular queda pendiente la otra cuestión: alto porcentaje que insume la vivienda en las inversiones del presupuesto.

- Alojamientos y los presupuestos familiares.

Decíamos que en el "standard de vida" de los distintos factores guardan una dependencia natural entre sí. Esa independencia queda reflejada por la armonía que existe en los grupos de gastos de un presupuesto. Cuando los porcentajes de cada grupo de gastos no guarda relación con los otros grupos, evidentemente se está en presencia de un fenómeno negativo de la economía familiar.

Planteando directamente el problema: cual es el porcentaje que corresponde a la vivienda en un presupuesto

familiar?

La respuesta debe hacerse especialmente para cada región y de la comparación que se haga en una determinada época para varias regiones tendremos una idea del nivel del precio de la vivienda y cuanto insume en el presupuesto familiar.

La comparación internacional.

Tratándose de porcentajes la comparación resulta factible para los distintos países que han realizado estudios sobre esta cuestión, y en términos generales nos indican la política social en materia de vivienda, que se hace especialmente expresiva en los porcentajes que en cada país se invierte en alojamiento. Claro es que la comparación es ideal si se señalan también las condiciones de la vivienda.

El Congreso de Alojamiento realizado en París en el año 1937 dió las siguientes cifras:

Polonia y Checoslovaquia		8 %
Francia.....		10 %
Finlandia.....		13 %
Dinamarca.....		14 %
Inglaterra, Luxemburgo y Bélgica.....		16 %
Suecia y Suiza.....	15 a	22 %
Holanda.....		21 %
Alemania.....		22 %
Estados Unidos.....	20 a	25 %

Si agregamos a estas cifras que no necesitan comentarios, el hecho de que en los países mencionados se ha realizado una intensa política en materia de vivienda, en la reducción de los gastos o en mejorar las condiciones de la vivienda, llegamos a la conclusión que entre noso

tros el fenómeno es doblemente negativo, bien sea por la condición de la vivienda o por lo antieconómico.

La comparación en el orden interno.

En el orden interno de un país se pueden hacer comparaciones regionales que son más expresivas para nuestro fenómeno como base de estudio. Veamos la información del Departamento del Trabajo:

CONCEPTOS		CAPITAL FEDERAL		PROV. Y TERRITORIOS		
Salario Promedio		127.26		97.21	150.83	
Total gastos Promedios.		164.19		112.39	153.23	
Diferencia.		-36.93		-15.18	-2.40	
Capítulo de gastos.	\$ m/n.	%	\$ m/n.	%	\$m/n.	%
Alimentación.	93.46	56.92	70.91	63.09	92.41	60.31
Menaje.	6.33	3.86	7.80	6.94	10.37	6.77
Alojamiento.	33.72	20.54	14.98	13.33	2506	16.35
Gastos Grles.	13.70	8.34	10.35	9.21	14.75	9.63
Indumentaria.	16.98	10.34	8.35	7.43	10.64	6.94
	164.19		112.39		153.23	

Observamos la diferencia substancial para la Capital Federal y en el interior del país.

Dentro de una misma región económicamente bien determinada, la Provincia de Buenos Aires, podemos apreciar las diferencias para distintas zonas, lo que indica el carácter completamente local del fenómeno.

Podemos presentar en resumen un cuadro general para la Capital, el Interior y distintas zonas de una región (Provincia de Buenos Aires):

- COSTO DE LA VIDA EXPRESADA EN PORCIENTOS -

	Alimentac.	Vivienda	Indum.	Menaje	G.Grales
CAPITAL	56.92	20.54	10.34	3.86	8.34
INTERIOR	63.09	13.33	7.43	6.94	9.21
LA PLATA	56.	19.	7.	6.	12.
AVELLANEDA	59.	19.	9.	5.	8.
MAR DEL PLATA	61.	12.	10.	9.	8.
TANDIL	61.	11.	15.	8.	5.
BAHIA BLANCA	57.	15.	9.	11.	8.
TRES ARROYOS	58.	14.	5.	7.	16.
CAMPANA	61.	12.	9.	7.	11.
JUNIN	61.	14.	15.	5.	5.
GRAL.URIBURU	58.	17.	11.	7.	7.
T. LAUQUEN.	59.	12.	9.	4.	16.

Se destaca el mayor porcentaje para los centros densamente poblados.

Entre la Capital Federal y el interior del país la diferencia es bien notable y es una expresión clara de la disponibilidad de espacios y de materiales de la región que contribuyen a abaratar la construcción. En cambio para los centros poblados, ejemplo Avellaneda, La Plata, el porcentaje tiende a igualarse con el de la Capital Federal. Los espacios urbanos, tipos de construcción, etc. contribuyen a valorizar la vivienda, creando un problema que es todo un programa de política social.

Si bien podríamos determinar que las condiciones de

nuestra vivienda en general no es mala, dada la cantidad de propietarios de vivienda familiar y la extraordinaria extensión de las zonas urbanas y suburbanas con que se cuenta, por otra parte ese alto porcentaje invertido en locación por las clases medias y obreras es un fundamento para un programa económico de vivienda, que puede tener tres aspectos básicos:

- #
- a) Utilizar esos altos porcentajes destinado a vivienda por cada grupo familiar en proporcionar vivienda en condiciones y que asegure la modesta propiedad de familia;
 - b) una política orientada en reducir el alto porcentaje que se invierte en vivienda asegurando las condiciones de la habitación y la distribución racional de las inversiones del presupuesto familiar.

Este sería un programa mínimo y máximo en materia de vivienda, atendiendo a las condiciones individuales, basado en la disponibilidad de nuestro presupuesto familiar, que permite llegar a esas dos soluciones.

- e) El problema verdaderamente se presenta, tercer aspecto de la cuestión, cuando la economía del grupo familiar es tan exigua que no tolera ninguna solución en su estructura económica. Entonces es cuando debemos recordar que la vivienda popular es una cuestión de orden social, cuya base económica para las clases más necesitadas no pueden estar inspiradas en las economías individuales, sino en principios de orden humano asegurados por la asistencia de la economía social.

Aspecto real de las economías familiares.

Comparativamente a los estudios teóricos que ha realizado el Departamento Nacional del Trabajo, en base a las economías familiares, se presentan otras estadísticas, estudios e investigaciones que se refieren a hechos más particulares.

Aquellas investigaciones sirven y tienden a orientar

una política, y éstas aportan un carácter más práctico y real a la solución directa del asunto.

Veamos por ejemplo la planilla resumen que presenta "LA HABITACION POPULAR" en las condiciones sociales y económicas de las familias favorecidas con las nuevas viviendas del barrio "ALVEAR". La fuente de información no puede ser más directa en la cuestión que estudiamos:

O C U P A C I O N	TOTAL DE INGRESOS	% QUE INSUME EL ALQUILER	
		ANTES	AHORA
Quehaceres domésticos	197.50	30.4	17.7
Empleado Municipal	255.00	28.6	13.7
Empleado de Comercio	140.00	35.7	25.0
Empleado de Comercio	150.00	20.0	23.3
Dibujante M.O.P.	276.00	23.6	12,7
Empleado Nacional	172.00	29.1	20.4
Agente de Tráfico	189.00	26.5	18.5
Guarda Corp. Transp.	250.00	16.0	14.0
Empleado Nacional	174.80	28.6	20.0
Empleado Nacional	255.00	31.1	15.6
Oficial Relojero	180.00	22.2	19.4
Chofer Colectivo	160.00	18.7	21.8
Empleado	200.00	20.0	17.5
Empleado Nacional	322.00	18.6	10.9
Partera	224.00	31.3	15.6
Obrero Municipal	190.00	34.2	18.4
Obrero Y.P.F.	165.00	21.2	21.2
Empleado Nacional	207.00	26.1	16.9
Lustrador de Muebles	273.70	20.2	12.8
Cabo de Policía	256.00	29.3	13.7
Empleado Vendedor	170.00	50.0	20.6
Oficial Pintor	192.00	26.0	18.2
Empleado Municipal	250.00	15.2	14.0
Jubilado	242.60	20.6	14.4
Inspector Omnibús (Guarda)	160.60	22.5	21.8
Inspector Omnibús	230.00	14.8	15.2
Chofer Policial	147.20	27.2	23.8
Empleado Nacional	230.00	32.6	15.2
Músico Banda Municipal	199.50	35.1	17.5
Empleado Nacional	207.00	33.8	16.9
Empleado Nacional	207.00	28.0	16.9
Chofer Colectivo	180.00	18.3	19.4
Ascensorista C.A.D.E.	150.00	30.0	23.3
Chofer Municipal	170.00	24.7	20.6
Empleado de Comercio	259.00	21.2	13.5
Obrero	280.00	23.2	12.5
Empleado FF.CC.	195.00	20.5	17.9
Empleado Nacional	207.00	38.6	16.9
Empleado de Comercio	180.00	36.1	19.4
Empleado Nacional	200.00	17.5	17.5
TOTALES	8 262 20	1 047 2	704 6

Referente a las situaciones económicas dadas por el cuadro observamos:

Promedio de ingresos mensuales.....	\$ 207.02	
		ANTES AHORA
Alquiler promedio por familia.....	\$ 58.39	\$ 35.-
Porcentajes de ingresos invertidos en alquiler mensual.....	% 27.18	% 16.90

Promedio de ingresos mensuales.

Ya analizamos este aspecto al estudiar los presupuestos familiares y confirmamos aquí la observación: el promedio que da el Departamento Nacional del Trabajo de \$ 127.26 se eleva en esta información a \$ 207.02.-Agregamos un detalle de una de las planillas que da un promedio de \$ 206.58 para 40 familias y que está más próximo al promedio general de nuestros ingresos familiares verdaderos.

Como podemos ver hay una gran variedad de oficios y profesiones, y la escala de ingresos es de \$ 140.- hasta \$ 322.- por supuesto que no hay precariedad económica y esto contribuye a confirmar la aseveración que hicimos respecto al "standard de vida", y poder de compra; estas familias pudieron haber estado mal alojadas, pero no precisamente por insuficiencia económica.

Alquiler promedio por familia y porcentajes de ingresos, invertidos en alquiler mensual.

Podemos aquí apreciar la cuestión ya planteada y la solución esbozada como programa de política social de la vivienda con base económica.

Cada familia podía invertir \$ 58.39 en concepto de alquiler, es una excelente base económica que permite resolver cualquier programa de vivienda, ya sea para mejorar

las condiciones de la habitación o para dar propiedad con juntamente.

La ley 9677 ha rebajado esa inversión a \$ 35 mensuales para el nuevo barrio Alvear, mejorando las condiciones de la vivienda.

Esta cantidad de \$ 35.- mensuales por alquiler, tiene una importancia fundamental, pues mientras que alrededor de esa cifra, que es una solución básica, con una expresión mínima y máxima de \$ 25 a \$ 45, quedaría abarcada u na escala de soluciones con base económica para casi te dos nuestros presupuestos familiares modestos. En el cuadro presentado por la Comisión Nacional de Casas Baratas al hacer fija la cuota de alquiler mensual en \$ 35.-, va rían los porcientos, así un sueldo de \$ 140.- invierte el 25.4 % mientras que un sueldo de \$ 322.- invierte solamente el 10.9 %.- Hay evidentemente una situación que es ne cesario atender para que los beneficios se extiendan pro porcionalmente, que bien podía ser mediante una escala de cuotas de \$ 25 a \$ 45 mensuales.

El porcentaje de ingresos invertidos en alquiler men sual confirma también nuestra anterior apreciación, de que el porcentaje indicado por el Departamento Nacional del Trabajo de 20.54 se eleva a 27.18 %. Atendiendo a que co mo base máxima se admite el 20 % para la "vivienda" mínima vital (Housing America N.Y.1932 - Pág.5), deducimos que estamos muy por debajo de ese porcentaje al hacerlo lle gar a 16.90 % se cumple otro aspecto de un programa de po lítica social, asegurando la distribución racional de las inversiones del presupuesto familiar para los ocupantes del nuevo barrio Alvear.

Queda finalmente el último aspecto de nuestro progra ma social. En la planilla que reproducimos no existe la

familia de recursos exíguos, la entrada mínima anotada es de \$ 140.- mensuales.- No figuran en la lista se sortea dos las familias sin base económica, para esas familias no hubo solución de vivienda popular en ese pequeño ensayo.

El programa integral debe contemplar esa situación pero con prescindencia de la economía del grupo familiar de carácter insuficiente.

II - BASE ECONOMICA DE LA CONSTRUCCION.

El estudio de la base económica de la construcción comprende dos aspectos bien característicos: la preparación e industria de los materiales y la construcción en sí.

Para que estas dos etapas sucesivas conduzcan al abaratamiento de la construcción, es necesario proporcionar un sistema que parta de la primera etapa de esta industria como solución básica.

Resulta así oportuno recordar los principios que enunciarnos para la economía industrial de la construcción:

"La preparación de un plan de producción de materiales económicos para la construcción es la base que asegura el éxito de un régimen integral de vivienda popular.

La industria produce materiales económicos para la construcción cuando es grande la producción y la etapa técnica ha alcanzado la "standardización" de materiales y unidades racionalizadas de construcción mecanizadas.

El estudio de las materias primas que produce cada zona determinará el valor técnico y económico de su uso en la producción".

Estas dos últimas propuestas aseguran la efectividad de la primera. Partiendo de esa base, haremos una apreciación económica financiera y comercial de los materiales de construcción como fundamento de una política económica al respecto.

Apreciación económica. Fuente de producción de materiales.

Siendo la vivienda una expresión regional su tipo de construcción debe adaptarse a las condiciones geo-físicas de la zona, y ese grado de adaptabilidad dependerá necesariamente del uso que se haga de los materiales autóctonos, recordando especialmente que estos materiales son eco

nómicos por principio.

Resulta así la imprescindible necesidad de organizar una investigación regional de las fuentes de producción de los materiales de la construcción para cada zona.

Estas investigaciones deben ser previas a cualquier plan de industrias de la construcción, a los efectos de asegurar la producción y distribución de los materiales, tomando el Estado la intervención que le corresponde al iniciar estos estudios, pero con el asesoramiento de técnicos y representantes de la industria, quiénes son en definitiva los que deben aplicar conocimientos e invertir capitales.

Entre nosotros estos estudios no se han realizado en forma programada y regional, sino que se han utilizado simplemente las fuentes espontáneas de producción de los materiales más comunes; arena, cal, piedra, maderas, etc. Sobre otros materiales tan indispensables como el hierro y las maderas especiales de construcción, no tenemos una investigación de la posibilidad o existencia de las fuentes naturales.

En este orden de estudios y actividades merece destacarse la obra que realiza el "Instituto del Cemento Portland Argentino", constituido por fabricantes y que ha ordenado, regional, racional e industrialmente la producción del cemento.

En términos generales queda así planteado el primer problema de la construcción que debemos resolver, o sea el uso de las materias primas locales que está supeditado a la investigación de sus fuentes naturales de producción.

Industria de materiales.

El segundo aspecto económico de los materiales está en la preparación e industria, que resulta económica cuando

la producción ha alcanzado un grado de "standardización" y racionalización. Si bien tenemos establecidas industrias en materia de ladrillos, cal, cemento, etc., carecemos de una industria de los materiales de la construcción en el amplio sentido de la palabra, y estamos muy lejos de la concepción "standardizada" y racionalizada de materiales.

La industria siderúrgica y metalúrgica argentina es precaria, precisamente por la falta de una política económica destinada a asegurar la industria básica de la construcción, facilitando la explotación de nuestras minas, y del hierro usado existente en plaza. Aspecto semejante ofrece la madera, destacándose la industria incipiente y limitada de mosaicos, artefactos sanitarios y vidrios.

Otra cuestión que plantea la industria de la construcción, es la radicación de las industrias, a los efectos de hacer económica su utilización, contribuyendo a la construcción normal para todas las zonas del país. En este sentido deberá buscarse el desplazamiento de las industrias ya establecidas, o la radicación de nuevos centros industriales, evitando así el transporte de materiales, que resulta tan oneroso en un territorio vasto como el nuestro.

Si estos problemas, materias primas, industrias, distribución, transporte, estuvieran ya resueltos en forma ordenada y sistemática para todo el territorio, cabría la "standardización" de materiales, última etapa de la técnica constructiva y que aprovecha en grado máximo la construcción de vivienda popular.

No queremos decir con esto que nuestra deficiencia es absoluta en este sentido, pues hay actividades de la construcción que han alcanzado ese grado de racionalización pero no es precisamente en forma coordinada con los demás factores que entran en este complejo problema de la construcción.

trucción, sino como fuerza aislada y que en parte contribuye a la solución de la vivienda popular que requiere la utilización máxima aprovechable de todos esos factores.

Racionalización.

Atendiendo a la importancia de esta etapa técnica económica de los materiales de construcción daremos algunas normas referentes a racionalización de materiales.

Dice la publicación de la Oficina Internacional del Trabajo, "LA POLITIQUE DU LOGEMENT":

"El problema central de la reducción del costo de la edificación reside, por otro lado, en una racionalización de toda la construcción" y agrega: "Esta idea se ha hecho luz hace algunos años, en el momento en que la noción de racionalización ganaba rápidamente todas las esferas de la industria de la construcción".

"Tal política comporta renovaciones de orden técnico y orgánico. Técnico en el sentido de que los procedimientos mismos de la construcción que se parecen mucho a métodos racionales, deben ser completamente rejuvenecidos y readaptados a todas las posibilidades que ofrece la fabricación en gran serie de piezas standardizadas y la utilización de almacenamiento de numerosos materiales. Orgánico también pues la realización misma, de todos estos progresos técnicos exige a la vez la existencia de grandes empresas de producción, trabajando para un mercado organizado y el establecimiento de estos almacenes que justitiquen la utilización de materiales costosos".

"Es una breve síntesis explicativa de los motivos y finalidades de la racionalización de materiales aplicada a una industria de construcciones".

Veamos un ejemplo práctico de esta cuestión y su adaptabilidad en nuestro país. Nos referiremos ahora a la pu

blicación "BLOQUES DE CEMENTO PORTLAND" del Instituto del Cemento Portland Argentino:

"En nuestro país, los ladrillos y bloques de hormigón de cemento portland, ya sean llenos o huecos, pesados o livianos, se han usado en forma muy limitada".

"Ahora bien, el desarrollo de la industria de la elaboración de bloques de hormigón de cemento portland, tanto en Europa como en Estados Unidos de América, han dado lugar a que intensifique aceleradamente el empleo de aquellos en la construcción de muros exteriores e interiores de edificios, casas individuales y, sobre todo, en las destinadas a VIVIENDAS POPULARES".

"El hormigón de cemento portland viene así a reemplazar con ventajas, a la albañilería de ladrillos, lo que en estos momentos tendría aún mayor importancia, por cuanto se conseguiría obtener una economía significativa de combustible en la fabricación de unidades de aquél material".

"Por otra parte, con los perfeccionamientos alcanzados en la elaboración de hormigones de cemento portland mediante la adopción de dosajes racionales y adecuados, lo mismo que en la fabricación de máquinas y moldes y en los procedimientos constructivos y del curado ulterior, es bien lógico que los bloques se estén difundiendo cada día más, brindándose así a profesionales de la ingeniería, de la arquitectura y de la construcción, un material de calidad a precios convenientes y que permite la construcción de muros excelentes, de comportamiento estructural, térmico y acústico óptimos y, en muchos casos, a un costo menor que el de las paredes equivalentes de albañilería de ladrillos".

"Para dar una idea de la importancia que ya tiene en los Estados Unidos de América la fabricación de bloques,

diremos que existen más de 3.000 establecimientos, con 150.000 obreros y un capital invertido de casi 500 millones de pesos moneda nacional, y que más del 30 % de la mampostería que se hace en aquél país, mediante el uso de los bloques de hormigón portland, habiendo aumentado la producción anual de tales bloques en un 400 % desde el año 1921 a 1939".

"Además en el mencionado país los códigos de edificación admiten su uso sin limitación alguna, ya que se trata de un material constructivo de primera categoría".

"En el Brasil, aunque todavía se exige la presentación de cálculos justificativos para la determinación de espesores, se autoriza el empleo de los bloques".

"En nuestro país, como este material se ha utilizado en pequeña escala, aún no se han establecido normas para su empleo en los Reglamentos Municipales de Construcciones pero es de esperar que dentro de poco tiempo figuren disposiciones similares a las vigentes en el exterior".

"También en el extranjero, las compañías de seguros, contra incendios, para las casas de mamposterías de bloques han establecido primas menores, por su incombustibilidad y comportamiento térmico".

"Los ingenieros, arquitectos y constructores dispondrán también de un material resistente, homogéneo, económico é incombustible. En efecto, otras características han contribuido a su empleo cada vez más intensivo; se adapta fácilmente a cualquier estilo arquitectónico; admite una gran variedad de términos superficiales, tratase de muros exteriores o interiores, y posee un alto poder de absorción de sonidos lo que lo hace particularmente conveniente para emplearlos en los muros de salas de conferencias, gimnasios, aulas, pabellones de hospitales, cines,

teatros, etc."

"Por todo esto, el Instituto de Cemento Portland Argentino ha creído oportuno divulgar la fabricación y empleo de bloques de hormigón, siendo las informaciones publicadas en los folletos de la "PORTLAND CEMENT ASSOCIATION", la "ASSOCIACAO BRASILEIRA DE CIMENTO PORTLAND" el "AMERICAN CONCRETE INSTITUTE" y la "NATIONAL CONCRETE MASONRY ASSOCIATION", con el propósito de mejorar la ejecución de la mampostería - con su inmediata incidencia en el incremento de la construcción - facilitar especialmente la fabricación en serie y rápidamente de las viviendas populares y desarrollar una nueva industria nacional de positivo beneficio colectivo".

Los aspectos técnicos y económicos de la racionalización de los bloques quedan estudiados en el mismo folleto.

En esta la modalidad en que debe basarse el estudio de los materiales de la construcción.

En cuestiones más generales se destaca entre nosotros la institución oficializada "IRAM" Instituto Argentino de Racionalización de Materiales" -, vinculado a la Comisión Nacional de Unificación de Materiales del Ministerio de Agricultura.

Este Instituto desarrolla una intensa y metódica labor con la creación de comités que, integrado por técnicos, estudian, publican y aprueban "normas" referentes a materiales que agrupan las actividades comerciales e industriales de distinto orden; así por ejemplo, los comités de Siderurgia, pinturas, barnices y afines, cales, cemento, agregados y sus aplicaciones, electrotécnica, cañerías, papeles, dibujos, (en preparación norma para planimetría de ciudades), dan un índice de la importancia de estos estudios y muy especialmente por la vinculación que tiene con nuestro

tema de vivienda en su aspecto constructivo, atendiendo al mejoramiento técnico y económico de la habitación por métodos racionales.

Importación de materiales de construcción.

Cuando las fuentes de producción o grado alcanzado por la industria, no proporcionan los materiales que requiere la economía y técnica de la construcción, debe recurrirse a la importación de materiales producidos o industrializados.

Los principios de política económica determinan las formas en que incide la importación en una economía nacional, y si atendemos a la extraordinaria importancia que tiene entre nosotros la importación de artículos para la construcción, nos resultará fácil determinar que el fenómeno económico de nuestra industria constructiva está fuertemente influenciado por las corrientes internacionales.

Por otra parte, la preponderancia que ocupa la actividad de la construcción en los ciclos económicos internos, hace aún más necesaria la independencia económica en problemas que son tan propios y que por ese motivo deben escapar a las fluctuaciones internacionales, capaces de paralizar con el consiguiente perjuicio general.

Esta política sólo puede estar basada en un régimen de producción interna que asegure el abastecimiento de materiales a los efectos de no obstaculizar la actividad constructiva. Vemos también como estos problemas de fuentes de producción, de industrialización, e importación de materiales, están vinculados a un mismo principio, y basta con insistir y desarrollar uno de ellos para darle aspectos bien determinados al problema, esto es, que si fomentamos la importación, anulamos nuestras fuentes de

producción e industrialización, y si por el contrario a lentamos la explotación e industria de muestras materias primas, solucionamos el problema que puede significar la importación de materiales.

A estos problemas generales de la construcción se su ma el de buscar el abaratamiento de la construcción popu lar en la supresión de los factores que inciden en los artículos importados: derechos de aduanas, fletes, seguros, cambios, etc.-

Agregamos una planilla de los materiales de construc ción importados en los años 1938 y 1939, según los datos del Anuario del Comercio Exterior:

- A R T I C U L O -	AÑO 1938	AÑO 1939
Arena para construcciones.....\$	4.477.967	4.402.375
Artículos, accesorios y útiles de loza o porcelanas para cuarto de baño....\$	318.011	152.484
Baldosas para pisos o techos....."	219.104	214.511
" para toda clase....."	86.864	25.636
" enlozadas (azulejos)....."	2.046.444	2.171.246
" para mosaicos....."	178.709	36.419
Bañaderas....."	272.237	278.600
Bidets de pedestal de loza....."	443.243	474.775
" inodoros, lavatorios y palanganas de porcelana....."	53.829	2.881
Inodoros de loza blanca....."	718.927	777.337
Cal hidráulica....."	269.853	80.975
Caños de barro....."	825.341	242.543
" de hierro fundido hasta 75 mm. "	203.886	58.796
" de " " más de 75mm. "	1.842.528	1.814.179
" de " dulce o batido....."	7.448.912	7.803.952
" de " galvanizado....."	3.366.945	4.487.948
Cemento blanco....."	1.684.905	2.427.513
Cocinas de hierro para carbón....."	39.504	59.122
" para gas, aceite mineral y alcohol....."	149.868	115.609
Depósitos de hierro para inodoros y mingitorios....."	12.946	9.061
Estufas o caloríferos de hierro para carbón....."	63.335	41.782
Fallebas, manijas y guarnición hierro"	56.625	48.677
Inodoros de barro....."	27.369	35.418
Lavatorios, palanganas de hierro....."	35.606	21.434
Mármol en chapas de 15 a 20 mm."	210.355	127.330
" en " " 22 a 70 mm."	345.731	108.487
" triturado o molido....."	107.727	72.236
Palanganas de loza para lavatorios.."	147.655	157.030
Papel para empapelar, de ferro....."	65.998	28.009
" " " común pintado.."	880.094	587.768
" " " " dorado..."	63.471	60.859
- Pasadores de hierro batido....."	29.752	20.503
Picaportes de hierro....."	13.921	7.248

- A R T I C U L O -	AÑO 1938	AÑO 1939
Piedras en blocks para edificios.....\$	44.076	32.802
" labradas para construcción..."	29.205	30.218
" trituradas, pedregullo y cto. rod.	1.525.018	1.114.700
Piletas de barro.....\$	166.386	200.729
Pinturas en pasta....."	19.731	204
" líquidas al agua....."	153.575	110.898
Pizarras para techos....."	5.094	18.858
Radiadores de calefacción....."	480.600	486.355
Tejas para canaletas....."	28.500	25.909
Tierra hidráulica o romana, cto. portl."	2.097.240	799.027
Vidrios comunes hasta 2 mm."	1.309.735	1.271.943
" " más de 2 mm."	2.029.768	2.234.520
" de colores de más de 2 mm. ..."	84.742	67.725
" rayados o lisos p/claraboya..."	388.144	104.741
" c/alambre p/claraboya....."	253.719	69.152
Hierro en barras redondo o cuadrado en planchuelas sin trabajar....."	19.622.008	18.932.548
Hierro en chapas sin trabajar....."	10.872.207	13.916.623
Tirantes de hierro....."	1.347.910	2.128.066
Madera de laurel, patagua, lingue, pe llin cipres y coihue....."	641.345	306.648
Madera de cedro....."	67.573	43.829
Madera de rauli en tablas....."	435.988	290.789
" de fresno....."	39.434	11.032
Guindo y otros....."	24.783	19.661
Maderas duras Sudamericanas....."	167.754	189.443
Pino blanco Sudamericano....."	9.001.573	12.156.634
Pino spruce....."	9.337.977	10.177.112
Pino Tea....."	9.477.349	8.954.416
Pino blanco excluido el Sudamericano."	70.431	240.032
Maderas de popley y Haya....."	377.527	362.570
Oble....."	2.067.148	2.480.973
TOTALES:.....\$	98.847.202	103.730.300

FUENTE: Anuario del Comercio Exterior, año 1939.

Apreciación financiera. Industria de la construcción.

La industria de la construcción exige para su normal funcionamiento una alta relación de las inversiones fijas.

Es la primera cuestión que presenta el desarrollo industrial, la financiación que asegure esa inmovilidad de fondos, máxime si se trata de industrias incipientes.

El crédito industrial cuando no está suficientemente organizado, se rige más que por sus propias necesidades, por la técnica bancaria y esa técnica no responde a la inmovilización que implican los largos plazos sino a la liquidez de los activos que proporcionan los cortos plazos.

Conjuntamente, surge el aspecto económico de la financiación, los préstamos a corto plazo se colocan a intereses más altos que los préstamos estabilizados por los largos plazos, y esta cuestión incide directamente sobre el rendimiento siempre marginal en las industrias, encareciendo o abaratando la construcción.

Es evidente la incompatibilidad entre las necesidades del crédito industrial y las instituciones bancarias y que es necesario organizar las corrientes de crédito en causándolo según sea su utilización comercial.

Otro aspecto de la financiación de industrias lo ofrece las inversiones de capitales extranjeros que cumplen esa función, pero crean problemas ya conocidos a la economía y finanzas internas.

Insistiendo entonces en la financiación del crédito industrial a largos plazos y bajo interés en base al crédito nacional, podemos citar el "Plan de Reactivación Económica" como exponente teórico y práctico de la financiación industrial, presentado oportunamente por el Ministro Pinedo.

La organización de estas actividades industriales no

es privativa del Estado, pero cuando la economía privada no puede por sí engranar un sistema financiero que fomente, active y asegure la industria, debe surgir su intervención financiera directa o indirectamente.

El "Plan de Reactivación Económica", sugiere la intervención directa del Estado, organizativa y financiera, valiéndose del Banco Central y de un sistema de financiación a cargo de un organismo especial.

Damos a continuación el articulado del despacho sanccionado por el Honorable Senado, en base al Proyecto del Poder Ejecutivo.

"Art.4º- Las operaciones de financiación tendrán por objeto estimular la implantación y desarrollo de las industrias, con preferencia de aquellas que extraen o elaboran materias primas nacionales, y promover la edificación de viviendas económicas y construcciones complementarias, con uso preferente de materiales del país. Estas operaciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- #
- a) Las operaciones de financiación industrial se harán por plazos que no excederán de 15 años, y sólo podrán efectuarse por medio de bancos o sociedades financieras que las realicen tomando a su cargo los riesgos de tales operaciones. El Organismo de Financiación podrá participar en las responsabilidades de tales riesgos hasta el 10 % de cada operación pero el total comprometido en ese concepto no podrá exceder del monto de su capital y fondo de reserva;
 - b) Las operaciones de financiación de las construcciones económicas se harán por plazos que no excederán de 30 años, sin perjuicio del derecho del deudor a extinguir o a convertir en cualquier momento la deuda pendiente con el organismo de financiación en una nueva deuda por el saldo a tipos de interés o amortización distintos, a convertir con el Organismo de Financiación o con terceros. Esas operaciones de financiación sólo podrán hacerse con la intervención de las mismas entidades mencionadas en el inciso anterior, de cooperativas y de otras entidades y empresas de seriedad y

responsabilidad, sin perjuicio de la intervención que corresponde al Instituto Nacional de la Vivienda; en el caso de ser esas entidades de carácter público, el monto de las operaciones de financiación realizadas con su intervención no podrá exceder del 20 % del total. Todas las operaciones se harán con garantías reales o de otro orden que establezca la reglamentación pertinente;

- c) El capital y el fondo de reserva establecido por el artículo 2° de esta ley deberán representar conjuntamente por lo menos el 7 % del monto total de las operaciones de financiación autorizadas por el presente artículo. Tanto el capital como el fondo de reserva podrán ser empleados en tales operaciones y en las inversiones necesarias para el mejor cumplimiento de los planes de financiación.

Art. 7°- Las operaciones de financiación de industrias y construcciones económicas previstas en los artículos anteriores también podrán realizarse con los recursos que el Organismo de Financiación obtenga a plazos intermedios y largos, mediante:

- a) La emisión en el público de obligaciones nominativas que devenguen intereses pagaderos periódicamente o al vencimiento de la obligación. Estas obligaciones estarán sujetas a las disposiciones establecidas en los art. 7° y 8° de la Ley de Bancos, salvo en lo que respecta al monto de las obligaciones que pueden tomar los Bancos, el que será convenido entre ellos y el Banco Central;
- b) La emisión de obligaciones negociables en bolsa de acuerdo con los plazos y demás condiciones aprobadas por el Poder Ejecutivo. Estas obligaciones podrán ser emitidas, estableciéndose en las mismas que ellas son susceptibles de ser caucionadas por los bancos en el Banco Central de acuerdo con las condiciones establecidas por reglamentación de su Directorio. Dichas cauciones no podrán hacerse a intereses inferiores a lo que estas obligaciones devenguen ni por cantidades que excedan de las que el Banco Central tuviera disponibles para la compra de valores nacionales de acuerdo con el artículo 11 de la presente ley;
- c) Las transferencias de los fondos en moneda nacional resultantes de las divisas obtenidas por el Banco Cen

tral en operaciones de crédito en el exterior".

La finalidad del proyecto estaba basada en las "Construcciones Económicas" por entidades públicas, bancos, organismos financieros, cooperativas y el Instituto Nacional de la Vivienda.

Queda así suficientemente aclarado el propósito de esta exposición destinada a vincular la actividad industrial en general con la particular de la construcción, en su aspecto financiero, y en definitiva, con nuestro problema capital: la vivienda popular.

No hay duda que el sistema propuesto es bueno, aunque puede ser cambiado en su mecanismo, su base es cierta: necesidad de financiar nuestras industrias como medio para abaratar la vivienda popular.

Apresiasi3n comercial. Comercializaci3n de los materiales. Cooperativas.

La última etapa que es la comercializaci3n de materiales de la construcci3n, para que la soluci3n de las etapas preliminares relativas a las fuentes naturales, financiaci3n industrial, industrializaci3n e importaci3n de los materiales sea realmente eficaz y lleguen al pequeño propietario sin el manipuleo de la comercializaci3n.

Evidentemente, cada pequeño propietario es una adquirente minorista de materiales de construcci3n, y sabemos qué representa econ3micamente ser minorista.

C3mo organizar la comercializaci3n de esos materiales, de manera que llegue al pequeño constructor sin el recargo que implica la adquisici3n casi unitaria de esos materiales, es una cuesti3n econ3mica sumamente delicada y que no puede ser resuelta desde un sólo punto de vista, si no como parte integral de un plan econ3mico de construcciones.

El punto de partida para una solución puede estar en la organización de cooperativas que son las instituciones fundadas en esa concepción económica y que generalmente resuelven el problema en forma satisfactoria.

Entre nosotros el movimiento cooperativista no ha tenido mucho arraigo y menos en la actividad de la construcción, lo que no deja de ser una dificultad para la solución que encaramos.

No obstante, debería fomentarse la constitución de cooperativas que tuvieran por finalidad proporcionar materiales a los pequeños constructores y organizarse con la intervención de los poderes públicos generales y locales, las empresas de construcción y de la industria de los materiales.

Este sistema deberá estar limitado en sus funciones, de manera que los materiales lleguen únicamente a las construcciones de tipo económico de la zona y no en general, pues esto equivaldría a destruir la actual organización de los materiales, y lejos de ser una solución vendría a complicar el problema.

III - BASE ECONOMICA SOCIAL.

Con los principios que rigen la base económica individual, surgen los de la economía social, que son la expresión de una situación económica para un problema y para una zona.

Si la vivienda popular como fenómeno individual presenta problemas propios a cada grupo familiar, atendiendo a ciertos aspectos económicos, ese mismo fenómeno considerado como expresión de conjunto, institución, organización, sistematización, etc., ofrece también sus problemas y situaciones que se hacen sumamente complejos y fundamentales para la organización económica del grupo social.

El capital, la propiedad y el trabajo, temas vinculados a la estructura económico-social de nuestras instituciones ofrece necesariamente al estudio de la vivienda popular las bases de solución más firmes.

La formación de capitales sociales, - capitales populares, ahorro social -, la subdivisión de la tierra y el trabajo en la construcción, son tópicos de economía social cuyo estudio y ordenamiento debe preceder e incluirse en todo programa de vivienda popular.

Siendo así, nos referiremos especialmente a la formación de capitales populares, subdivisión de la tierra en su aspecto técnico económico-social, y al trabajo y a la desocupación como expresión de la actividad en la construcción.

Capitales populares.

La formación de capitales populares obedece siempre en sus características al destino que tienen. Los pequeños ahorros y sus inversiones estudiados y ordenados en conjunto, son capaces de incidir y dirigir todo un ciclo

económico. Esto indica que cuando esos pequeños ahorros no tienen un destino especial y no están ordenados en sus inversiones, son mas bien un factor de desorden e inseguridad en un mercado financiero y económico.

Ese ha sido el motivo de que en la mayoría de los países se haya organizado convenientemente, obedeciendo a su destino la formación e inversión de pequeños capitales. El movimiento cooperativista de escala mundial, las cajas de seguridad popular, los bancos de crédito populares, tienen esencialmente el fin de reunir pequeñas sumas, formar grandes capitales y ponerlos al servicio de actividades económicas sociales de carácter popular. Este breve enunciado es suficiente para poner en evidencia nuestra situación al respecto.

El movimiento cooperativista apenas extendido y la existencia casi nula de cajas de asistencia y seguridad social formadas con el ahorro popular, entre otros factores, ha hecho que nuestros pequeños capitales se vuelquen sin orientación alguna en inversiones inmediatas, en la forma más antieconómica que en ocasiones llega a su total consumo, o bien quedan depositados en nuestras cajas de ahorro que sin ningún destino especial se suman a los demás capitales disponibles creando uno de los problemas más vastos de nuestra economía financiera.

Sería interesante conocer y precisar los fondos así formados que constituye el capital, por ejemplo de la Caja Nacional de Ahorro Postal, las cajas de ahorro bancarias, las sociedades de capitalización, compañías de crédito recíproco, etc.-

Un breve análisis de uno de estos aspectos nos dará una relación de la verdadera importancia de estos capitales.

Caja de Ahorro del Banco de la Nación Argentina.

El Banco de la Nación Argentina publica en su órgano oficial n° 4 del año 1940, un estado de los depósitos generales confeccionado para la sección especial de depósitos en caja de ahorro, una estadística y un estudio de ese tipo de depósito.

Comienza el estudio con un cuadro referente a los saldos de los depósitos en caja de ahorro en general que resume en el siguiente cuadro:

B A N C O S	Saldos al 30 de Junio 1940 (millones m\$n)	%
Banco de la Nación.....	1.013.3	56.5
Otros Bancos Comerciales.....	780.3	43.5
TOTAL:	<u>1.793.6</u>	<u>100.0</u>

Para el total de esta cifra 1.013.3 millones de pesos moneda nacional corresponden 788.449 cuentas resultando la distribución de saldos de un 42.3 % para la Capital y 57.7 % para las sucursales del Interior.

Es claro que lo que más nos interesa, dado la importancia de la cifra, es la discriminación que se hace por gramios y que trae el cuadro n° 6 de la misma publicación, y al que agregamos los promedios por cuentas:

DEPOSITOS EN CAJAS DE AHORROS - BANCO NACION

- DISTRIBUCION POR GREMIOS -

ACTIVIDADES	Número de Cuentas	%	Saldos	%	Promedio
Agricultura	97.181	12.32	165.978.283,46	16.38	1.708.-
Ganadería	12.931	1.64	32.716.863,35	3.23	2.530.-
Comercio	72.255	9.16	127.574.697,20	12.59	1.766.-
Industrias	9.726	1.23	19.060.505,57	1.88	1.960.-
Obreros y quehaceres domésticos.	307.182	38.96	313.362.611,85	30.93	1.020.-
Empleados	156.990	19.91	151.031.932,82	14.91	964.-
Profesionales	36.449	4.62	62.064.087,75	6.13	1.713.-
Bancos	6	0.00	26.227,96	0.00	-
Rentistas	16.377	2.08	51.951.458,98	5.12	-
Otras actividades	79.352	10.08	89.488.458,05	8.83	-

TOTALES:.. 788.449 1.013.255.126,89
 =====

El mayor porcentaje corresponde, conjuntamente a los obreros y quehaceres domésticos, y empleados, según se puede apreciar a continuación:

Obreros, quehaceres domésticos y empleados.	464.172	58.87	464.394.544,67	45.84
Demás actividades	324.277	41.13	548.860.582,22	54.16

TOTALES:... 788.449 1.013.255.126,89
 =====

Estos porcentajes son suficientemente demostrativos del carácter popular de nuestras cajas de ahorros ya que los capitales pequeños llegan a superar las disponibilidades provenientes de otras actividades económicas superiormente capacitadas, comerciantes, industriales, rentistas, etc.

Por otra parte no hay duda de que esos pequeños capitales preferirían perder algunos puntos en los escasos intereses que perciben en la compensación de que esos dineros les permitiera vivir más comodamente y con el ahorro que significa los alquileres de casas colectivas e adquisición de la vivienda popular construida con esos mismos fondos.

Si generalizamos estos porcentajes para el total de cajas de ahorro de todos los bancos, que llega a 1.793.6 millones de pesos, y que resulta de la misma estadística, tendríamos el siguiente cuadro:

	Millones de \$	
Obreros, quehaceres domésticos y empleados.....	45,84 %	822.2
Demás actividades.....	54,16 %	971.4
	100,-- %	1.793,6

Los capitales de formación popular depositados en caja de ahorro por obreros, quehaceres domésticos y empleados, llegaría formalizar una cifra de 1.000 millones de pesos que es una base financiera para realizar una obra de carácter social como la vivienda popular.

Caja Nacional de Ahorro Postal.

Por las características, fines y estructura resulta también interesante a nuestro estudio los depósitos que se realizan en la Caja Nacional de Ahorro Postal.

Uno de sus privilegios consiste en la inembargabili

....dad que concede a las propiedades adquiridas con fondos constituidos en la Caja de Ahorro.

Las cifras las tomamos de la Memoria correspondiente al ejercicio 1940:

Depósitos líquidos.....	\$ 153.147.002,75
Depositantes.....	\$ 2.138.458,--
Promedio de ahorro.....	\$ 71,62

Esta fuente de recursos financieros se invierte en títulos del Crédito Argentino Interno, Cédulas Hipotecarias Argentinas y Empréstito Patriótico en un total de \$ 152.680.625.- habiendo rendido una renta de 7.220.720,68 m\$n. al 4, 4 $\frac{1}{2}$ y 5 %, pagándose a los depositantes \$ 2.821.605,98 de intereses al 2 %, la Caja arroja una utilidad de m/n \$ 2.303.926,12.

Vemos como los ahorros populares sirven para financiar empréstitos del gobierno que colocados a buen interés, dan una utilidad de más de 2 millones de pesos, que pasan a formar parte del Fondo de Reserva de la Caja, que llega a 11 millones de pesos.

Otro mecanismo podría destinar estos ahorros pequeños a obras sociales, que en el caso de viviendas populares estarían fuertemente respaldados por la propiedad. También la utilidad registrada podría permitir una tasa de inversión reducida proporcionando así capital barato para construcciones populares.

Capitalización.

Otro tipo de ahorro popular que se efectúa con cuotas extremadamente módicas de 2 a 10 pesos mensuales, lo constituye la capitalización, institución que inspirada en una concepción de ahorro y de azar permite la formación y obtención anticipada de pequeños capitales.

No pretendemos en base a la formación de esos peque

nes capitales financiar planes para vivienda popular, capitales de cinco o diez mil pesos a que se llega después de 20 y más años de ahorro, o anticipadamente en forma aleatoria, sino significar la disponibilidad de pequeñas sumas que entotal movilizan grandes capitales y muy especialmente, que su utilización no tiene una orientación social.

Sólo están inspirados en un mecanismo financiero que asegure una utilidad a instituciones capitalistas privadas, de donde las finanzas públicas nacionales o locales, por control y seguridad de la inversión de esos capitales, los manda colocar en títulos de renta públicos, cuando en realidad podrían tener un destino más de acuerdo a la naturaleza modesta de los ahorros, por ejemplo la inversión en bonos de edificación económica y familiar.

Para tener una idea de la importancia de estos ahorros, damos la estadística que suministra anualmente la Dirección de Impuestos Internos, referentes a la acumulación por compañías de capitalización.

Primas cobradas en concepto de cuotas de acumulación y de ahorro por las compañías de capitalización.

AÑO	PRIMAS COBRADAS
1935	\$ 10.346.895,31
1936	\$ 15.845.633,97
1937	\$ 18.341.015,96
1938	\$ 24.807.851,97
1939	\$ 31.069.139,85

TOTAL: ..\$ 100.410.537,06

Subdivisión de la tierra.

El problema de la propiedad de la tierra, tan estudiado y conocido en materia rural en todos sus aspectos

se nos presenta ahora como fenómeno vinculado más a conceptos de urbanización e higiene social que a los clásicos principios económicos.

En general, el problema de la propiedad de la tierra en el campo o en la ciudad, es una cuestión económica, pero la tendencia moderna ha derivado esos estudios hacia cuestiones higiénicas y de ordenamiento urbano, tan impertante como las económicas, pero, sin duda, más fundamentales para la organización de la vivienda del grupo familiar y social.

Es así como el Ing. Luis V. Migone presenta en su libre "Las ciudades de los Estados Unidos" un capítulo dedicado a la subdivisión de la tierra y dice en las generalidades:

"Existe en el espíritu de los actuales hombres de ese gobierno el arraigado convencimiento de que la tierra es un bien de utilidad pública y no un medio de especulación logrado a expensas de pobladores progresistas".

"En general las nuevas leyes de subdivisión de la tierra están inspiradas por el espíritu de guía, consejo y profesión, más que por una política de mezquina restricción".

"En general, el criterio dominante en casi todas las Ordenanzas, es que el área de los lotes destinados a edificación de viviendas debe estar condicionado al número de familias que deban ocuparlo".

Se puede observar los conceptos urbanísticos que encierran esos párrafos, cómo finalidad inmediata de una legislación en materia de propiedad y subdivisión de la tierra.

Es así como la misma publicación cita la ley sobre subdivisión de la tierra, 1938, cuyo cuerpo principal le

gisla sobre las disposiciones que deben aplicarse en la zona de New York, comprendiendo los siguientes capítulos:

"Aprobación de los planes de subdivisión requisitos a dicionales, registro de los planos de subdivisión, mejoras municipales en las calles y edificios situados sobre ca lles no trazadas en los planos, junta de planning, cambios de las reglamentaciones del zoning, incluyendo cinco sec ciones destinadas a: definición, procedimiento, requisitos generales para la subdivisión de la tierra, el trazado pre liminar, y el plano de subdivisión".

Esta ley dá una idea de la profundidad y especializa ción de los estudios hechos, y cuyas partes dispositivas enuncian principios fundamentales algunos de los cuales transcribimos:

"Ninguna mejora o servicio público municipal será rea lizado, en una calle hasta que ella se halle considerada efectivamente como calle pública y esté debidamente incor porada al plano oficial".

"Entre los requisitos a que se deben ajustarse los sub dividores, debemos destacar por su excepcional importan cia la exigencia de que las tierras no podrán ser fraccio nadas si los lotes que se obtengan no disponen en su fren te de todos los servicios públicos requeridos, como ser: aguas corrientes, desagues, afármado, gas, electricidad, etc."

"La tierra que está expuesta a inundaciones no se sub dividirá para fines de residencia ni para otros usos que puedan significar un peligro para la vida o para la pre piedad". Otras disposiciones se refieren a las medidas y destinos de las fracciones y atendiendo a la importancia es que el mismo autor destina una parte especial dedicada a "Usos de la Tierra".

El estudio es suficientemente interesante como para señalar los efectos de esta serie de disposiciones conocidas como "Disposiciones del zoning" - calidad del ocupante.

Completando así el estudio estadístico de la vivienda, conoce aquí el orden urbanístico, la superficie de las ciudades en los Estados Unidos, queda dividida en 2 grandes partes, en superficies de la ciudad en explotación pública y privada y en baldíos o inexplorados. La superficie en explotación pública puede también ser semipública y la superficie privada está a su vez distribuida en la siguiente forma:

- a) Distritos residenciales, b) distritos residenciales de viviendas múltiples, c) distritos comerciales, d) distritos industriales, y e) distritos libres y sin restricción.

La estadística levantada en distintas ciudades, - 16 ciudades en los E.E.U.U. - dió esta proporción: 60.2 % correspondiente a superficie de la ciudad en explotación y 39.8 % a superficie de la ciudad en baldíos o inexploradas.

El cuadro se completa con una relación de los distintos usos de la tierra con respecto a la población (acres por cada cien personas), la relación entre la superficie total de la ciudad y las superficies explotadas y destinadas a varios usos y finalmente los porcentajes de cada uso dentro de la superficie en explotación.

Sintetizamos estos conceptos en el siguiente cuadro:

- ELEMENTOS URBANOS EN LAS CIUDADES DE LOS ESTADOS UNIDOS -

D E S T I N O S -	Acres p/cada 100		Porcent.de superf.		Porcent.de superf.	
	pers.poblae.total		total de la ciudad		explotada.	
	TOTALES		TOTALES		TOTALES	
Viviendas de una familia..	2,935		21,8		36,1	
" de dos familias.	0,143		1,29		2,10	
" múltiples.....	0,076		0,69		1,09	
<u>Superficie total de viviend.</u>		3,154		23,78		39,29
Zonas comerciales.....	0,179	0,179	1,44	1,44	2,38	2,38
Indus. Liviana.....	0,236		1,99		3,21	
Industria pesada.....	0,217		1,68		2,70	
Propiedad ferroviaria.....	0,463		3,16		2,50	
Total indust.ferroviana..		0,916		6,32		10,79
Calles.....	2,820	2,820	20,19	33,69	33,61	33,61
Parques y jardines.....	0,479	0,479	3,98	3,98	6,33	6,33
Prop.pública y semipública	0,622	0,622	4,49	4,49	7,61	7,61
Superf.desocup.baldíos....			39,8	39,8		
		8,170		100,00		100,00

Las conclusiones son suficientemente alentadoras como para ensayar entre nosotros una estadística urbana, en base a la subdivisión racional de la tierra que indica hasta donde se puede metodizar y sistematizar los principios urbanísticos.

Se puede así resumir conceptos diciendo, con las cifras del cuadro que el uso de la tierra con destino a vivienda de una sola familia corresponde a 2,935 acres por cada cien personas, que ocupan el 21,8 % de la superficie total de la ciudad y el 36,1 % de la superficie explotada. Siguiendo el mismo análisis para los demás conceptos y para los totales se tiene un índice de ordenamiento urbano.

Con estudios similares se llega a conclusiones comparativas, como la que hace el Ing. Migone diciendo:

"Una comparación de los distintos criterios sobre la forma de subdivisión de la tierra en New York y en Buenos Aires que puede ser lograda si se relacionan el total de edificación en ambas ciudades, así para New York da una cifra de 7,91 edificios por hectárea y para la ciudad de Buenos Aires 13,18 edificios, en base a la información de Contribución Territorial".

"Calculando la superficie promedio del lote teórico de cada edificio se llega a determinar para New York un lote teórico de 1,270 metros² y para Buenos Aires 720 metros², con la relación de 11,3 habitantes y de 10 habitantes por edificio para New York y Buenos Aires respectivamente".

Necesariamente hacemos estas citas para colocarlas frente a nuestra situación y mostrar así otro aspecto tan fundamentales para el estudio de la vivienda popular y que pone en evidencia una vez más los múltiples aspectos que es necesario ir ordenando para llegar a una solución integral del problema de la vivienda, muy contraria, por su

132
 puesto a cuantos ensayos se han hecho entre nosotros basados en un sólo criterio, Así como se dice: "Vótanse tantos millones de pesos destinados a la construcción de vivienda popular"; proyectos o sanciones definitivas como estas conocemos muchas, pero su realización ha chocado con el inconveniente de la falta de estudios señalados, que ha impedido la obra o que realizada no alcanzó la intención del legislador y las necesidades de la sociedad.

Nos falta una legislación que reglamente el loteo de las tierras, supeditado al destino del uso, a la condición de urbanizadas o urbanizables, incluyendo en estos conceptos los servicios públicos, higiene, habitabilidad, y disponibilidad en la zona, entendiéndose que una reglamentación de esta naturaleza hace más obra de vivienda popular, que cuantas leyes especiales puedan dictarse, por que estas disposiciones tienden a eliminar vicios originales en la subdivisión de la tierra y que luego se traducen en viviendas reducidas insalubres y anti-económicas.

La propiedad horizontal.

La propiedad horizontal es tema común en materia de vivienda social en su aspecto jurídico económico.

Son bien conocidos los fundamentos, las condiciones y los resultados de este régimen que en general es bueno, cuyo éxito depende del grado de adaptabilidad que muestra la población a este sistema y muy especialmente de la base cierta que indique la necesidad de esta solución.

Decimos esto, por que precisamente entre nosotros se han presentado ciertas iniciativas tendientes a implantar este sistema. Uno de los últimos proyectos reservaba este sistema jurídico para poblaciones con más de 200 mil habitantes. Lo cierto es que el régimen se identifica más

con zonas limitadas y super densamente pobladas.

En realidad, todos nuestros centros poblados, dentro de la extensión de nuestras ciudades, no alcanzan esa densidad, y si pudiéramos presentar como ejemplo el centro de la ciudad de Buenos Aires, diríamos que es el único lugar donde habría oportunidad de aplicarse ese sistema.

Pero que dice la estadística al respecto?

Si bien es cierto que se trata de circunscripciones densamente pobladas, no lo es precisamente por familias y menos aún numerosas, que más bien se han desplazado a barrios y zonas familiares.

Resulta evidente la relativa utilización que se haría de esta propiedad con destino a la pequeña propiedad familiar.

Si el aspecto puede resultar más conveniente como medio de llegar a la propiedad de los inmuebles destinados a casas de departamentos, que entre nosotros asume cierta importancia, ya que tenemos en la Capital 17.528 edificios con 104.949 departamentos, donde vive más del 22 % de la población, resulta que realmente el concepto utilitario del problema no justifica el perjuicio social de fomentar un tipo de vivienda que conspira contra un principio fundamentalmente humano, la natalidad. Las casas de departamentos han sido señaladas como uno de los elementos que contribuyen muy especialmente al alto grado de natalidad en una población. Finalmente el sistema de la propiedad horizontal como medio de llegar a la propiedad de obras especializadas de vivienda popular, departamentos, pabellones colectivos, construcciones de city blocks, etc. no constituye en general solución muy acertada, aunque no han dejado de ensayarse e implantarse en algunos sistemas

para poblaciones de gran arraigo en el lugar.

De cualquier manera insistimos en que estamos demasiado lejos de este tipo de soluciones límite para el problema de vivienda popular, ya que en principio no hemos llegado a conocer ni resolver decididamente otros aspectos más primarios.

Nuestra Legislación.

En materia de subdivisión de la tierra inspirada en el principio de la propiedad individual, nuestra legislación no contempla disposiciones que puedan significar una restricción al dominio de la tierra, en el orden privado con beneficio a situaciones de interés público.

El art. 2.600 del Código Civil admite esta gestión del Estado y dice: "Las restricciones al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo".

Indiscutiblemente ha primado la concepción del interés privado, haciéndose sentir en nuestra legislación la falta de teorías modernas que anteponen los principios de orden e interés público en todo problema social.

Hasta hace poco tiempo, cualquier persona se designaba rematador y unido a los intereses de los propietarios de tierras urbanas o suburbanas, procedía al fraccionamiento de tierras, creando zonas para viviendas que pudiendo ser sanegadizas o insanas, no contaban con los más elementales servicios públicos, luz, pavimento, obras sanitarias, vías de comunicación, etc. Así se formaron nuestros barrios obreros librados al sólo esfuerzo personal y al pago de costosas y largas cuotas mensuales, generalmente para cubrir compras de terrenos en 120 mensualidades.

Este tipo de "ventas de terrenos en mensualidades"

creó un problema que fué una fuente de conflictos, atendiendo a los vicios contractuales y a la base económica deficiente que ofrecía. Se trataba de un abuso cuando no de un engaño.

Tan importante es el problema que contamos en este sentido con una legislación especial al respecto que reglamenta esas ventas, formalizando las cláusulas de los contratos.

Tanto estas reglamentaciones especiales, como la cantidad de proyectos presentados en nuestra legislación nacional y provincial, muestran como se ha resuelto este problema que, solucionado en este aspecto, deja en pie la libertad absoluta para fraccionar y lotear terrenos, sin restricciones ni condiciones que impliquen el grado de habitabilidad y destino del loteo, de acuerdo a planes reguladores y de extensión de zonas urbanas y suburbanas.

El trabajo en la actividad de la construcción.

Una vez más recalcaremos la extraordinaria importancia que se le asigna a la actividad de la construcción en la economía social. "Si la construcción anda bien, todo va bien" es la expresión que capta precisamente un sentido real de la economía, que los estudios teóricos y estadísticos no han hecho más que confirmar.

Interesa conocer cual es el monto de la actividad constructiva para una región, zona o país, en un momento determinado y poder así comparar y significar su incidencia en la tendencia de los ciclos económicos.

Así, el mensaje y el estudio del Poder Ejecutivo con motivo del Plan de Reactivación Económica decía:

"El valor total de las obras estimábase en 630 millones m\$. aproximadamente, de los cuales 200 millones m\$. correspondían a salarios de obreros ocupados directamente

en la construcción, 210 millones a materiales nacionales y 130 millones a materiales extranjeros".

Estos conceptos estimativos, que la estadística debería convertir en terminantes, nos indican la intensidad de la actividad de la construcción, además de señalar otros problemas ya analizados en capítulos anteriores. Pero lo interesante del párrafo está en los motivos de la argumentación y dice:

"La declinación es bien patente; si bien se ha exagerado la cifra de desocupados. Antes de ello trabajaban directamente en la construcción unas 150.000 personas a las que hay que añadir otras 60.000 en las ramas inmediatamente conexas".

Queda señalado el gran problema de ambiente social, del trabajo y la construcción.

El aumento y la disminución de la actividad de la construcción, la incidencia en nuestra economía de los materiales nacionales o extranjeros, la financiación de la industria de la construcción son aspectos interesantes del problema que encaramos. Pero el trabajo resulta para nosotros más fundamental por el aspecto social que ofrece, vinculado a la actividad y economía de un gran número de hogares, pues estos resultan afectados directamente por la paralización de la construcción y beneficiados si ella se intensifica, asegurando de esta manera un mayor número de brazos requeridos, conjuntamente con la repercusión que ello tendría con el aumento de las viviendas propias.

Todo indica la gran importancia que tiene la mano de obra en la construcción, comparativamente con las demás actividades. Por eso los fenómenos favorables o desfavorables relativos al trabajo en la construcción radican

un problema que gravita enormemente en la economía de una zona, dado el carácter local de las construcciones.

Esta actividad no pertenece al ciclo de trabajo en las cosechas, obras públicas, etc. que una vez terminado los obreros se desplazan hacia otras zonas, por el contrario, cuando se detiene la construcción los obreros se paran en la región, por que la mano de obra como los materiales tienden naturalmente a ser locales.

Veámos en algunas cifras la importancia que se le asigna a la desocupación en la "Actividad de la Construcción y Materiales" en relación a otras actividades.

Nos referirémos a la publicación "La Desocupación en la Argentina, 1940" que publica el Departamento Nacional del Trabajo.

En el cuadro que transcribimos a continuación se dan las cifras del personal desalojado con totales de sueldos y salarios por mes para diversas actividades.

La desocupación en la industria y comercio de la Capital.

Actividades Generales	Cantidad personal desalojado	Sumas de sueld. y salarios p/mes
Comercio.....	3.237	637.689.-
Construcción y materiales	7.685	1.314.135.-
Gráficas, prensas y del papel.....	500	89.000.-
Madera.....	1.337	189.854.-
Metales.....	7.092	999.972.-
Química.....	1.995	267.330.-
Sumas.	21.846	3.497.980.-

Al estudiar las situaciones especiales dice:

"La industria de la construcción es la que se resiente en primer término de cualquier clase de crisis ya sea ocasional o cíclico de origen interno o reflejo del exterior".

"Tpdas las investigaciones efectuadas para medir la ex

ensión del paro muestran la repercusión inmediata intensa que cualquier crisis ejerce sobre esta actividad".

"La investigación realizada en Agosto de 1932 reveló que el 14.74 % de los desocupados de la Capital Federal pertenecían al ramo de la construcción. En la oportunidad presente los obreros de la construcción cifran ya el 18.79 % del total de las personas desalojadas de las actividades industriales y mercantiles desde que empezaron a sentirse los efectos de la guerra actual.

Los conceptos y cifras coinciden con la importancia asignada al problema. Por otra parte los fenómenos de desocupación tan generalizados y estudiados no ofrecen ninguna particularidad especial que las ya atribuidas a este fenómeno. Las causas y los remedios son precisamente los ya conocidos por lo que no insistiremos en el desarrollo de un tema que no ofrece otra novedad que el de demostrar la importancia ya apuntada.

Mano de obra en la construcción.

La mano de obra en la construcción asume la doble importancia que tiene por su incidencia en los materiales de la construcción y en la construcción en sí.

Con respecto a este último aspecto podemos estimar que un 20 al 35 % del costo de la obra se destina a la mano de obra

DISTRIBUCION DEL COSTO DE CONSTRUCCION

DISTRIBUCION	VALOR DE LA CONSTRUCCION		
	5000 a 30.000	Hasta 50.000	Más de 50.000
Mano de obra	20 %	25 %	30 a 35 %
Materiales	57 %	53 %	50 %
Impuestos	3 %	3%	3 %
Gastos Generales	10 %	10 %	5 %
Beneficios	10 %	9 %	7 a 8 %

La Unión Argentina de Asociaciones de Ingenieros publica en "El Momento Actual de la Construcción" el monto aproximado de la edificación total en la República Argentina durante el año 1940 y que se estima en 318.142.618,73 de los cuales más de \$ 80.000.000 pueden estar destinadas a la mano de obra en la construcción.

-.-

- CAPITULO QUINTO -

BASE FINANCIERAI - GESTION PUBLICA.

El grado de realización de cualquier actividad que requiere la inversión de fondos, puede medirse por la base financiera que contemple el plan de acción propuesto.

La insuficiencia de recursos, la disponibilidad inmediata o a largo plazo, el origen de los fondos, la utilización que se haga de los fondos, la tasa del interés y otras cuestiones relativas a la financiación, son elementos suficientes y determinantes del éxito o fracaso de un plan de trabajo.

Es lógico, pues, de deducir la importancia suma que tiene este aspecto que por sí es capaz de invalidar la mejor concepción.

Si a estos conceptos generales del problema de la financiación agregamos los que surgen para el problema que nos interesa, tendremos una idea en conjunto de lo necesario que resulta estudiar profundamente esta base fundamental en materia de vivienda.

Tal vez para ello debemos recordar como se estudia un plan financiero, cuales son los elementos que deben tenerse en cuenta y cómo debe orientarse la financiación dentro del destino que tenga la utilización de fondos.

Nos permitimos estas digresiones, por que es interesante observar en los proyectos, el divorcio absoluto que muchas veces hay, entre la naturaleza de la obra a realizarse y el origen de los fondos con que se cuenta.

Al iniciar este estudio, con una serie de disposiciones en que se basaba la vivienda popular como institución, decíamos al referirnos al aspecto financiero:

"La financiación de las obras para vivienda popular resulta, en cada plan de la organización económica, política

y social de la región en un momento dado".

Ahora bien, la intensidad de esta financiación resulta lógicamente de la importancia del problema. Analizar su importancia es volver al punto de partida. Es insistir unavez más en la necesidad de conocer la realidad de nuestra situación. El estudio de la base estadística nos indicó que éste era el método para conocer la situación de la vivienda en una región.

Como carecemos de una estadística coordinada y uniforme la importancia de nuestro problema resultó siempre de apreciaciones y de esas apreciaciones surgieron nuestros planes financieros. Es obvio destacar la inutilidad de algunos planes fundados en apreciaciones sin ninguna base científica, lógica o experimental.

La falta de estadística es el primer escollo, para proponer una base cierta que resuelva financieramente nuestra situación.

Dejamos así establecido la necesidad de orientar nuestros planes financieros dentro de las necesidades que surjan de una estadística de la vivienda.

Calcular recursos para hacer 500 casas no es lo mismo que para construir 100.000, para el campo o la ciudad in distintamente. Tomar uno o dos millones de pesos de rentas generales para construir un grupo de casas no resulta lo mismo que para la realización de un plan de construcciones de 100 o 200 mil viviendas, con cargas a rentas generales.

Son aspectos que parecen solucionarse prácticamente, pero que fallan en la realidad de los hechos, por qué precisamente les falta la base teórica que tienen en principio estas cuestiones. Parecería más dinámico tomar una partida de presupuesto para construir vivienda, que fundar la provisión de fondos en forma metódica, asegurados per

una legislación especializada.

La práctica nos ha enseñado qué caminos distintos toman estas iniciativas.

La Comisión Nacional de Casas Baratas contando al fin con los recursos de presupuesto, por haber fallado otros recursos que nada tenían que ver con el problema que se buscaba solucionar, ha construido 891 casas en 25 años de acción; la Caja Ferroviaria de Jubilaciones destinando el 40 % de sus reservas para el "Hogar Ferroviario" ha puesto en actividad de formación social destinado a préstamos de edificación para sus afiliados, ha facilitado la construcción de más de 14.000 viviendas en 16 años, habiendo invertido la Comisión Nacional de Casas Baratas 10 millones de pesos y el Hogar Ferroviario más de 100 millones.

Teniendo especialmente en cuenta estos antecedentes, trataremos de orientar nuestros estudios de política y sus temas financieros.

Política Financiera.

La obra ya citada "La Politique du Logement en Europe" al ocuparse de la intervención de los poderes públicos en la financiación de la construcción, comienza diciendo que la política financiera es propia a cada país y para cada país en cada época, en otros términos cuanto dijimos anteriormente.

Si consideramos que la política a adaptarse depende del estado de crisis o prosperidad de la construcción, de la política monetaria seguida ultimamente, inflación, deflación, períodos irregulares económicos financieros, los planes de largo o corto plazo, construcción a granel o en forma periódica, son todas situaciones que inciden especialmente en la política financiera a seguir.

En general, dice la publicación, se han adoptado dos

sistemas principales: subsidios y facilidades de crédito; aquellos destinados a momentos difíciles de la construcción y economía general y muy especialmente para las clases indigentes; las facilidades de crédito usado como política de momentos regulares, estimulando la propiedad, mediante el uso de capitales sociales y destinados a distintos tipos de clases.

Los subsidios por parte del Estado con destine a los estados locales y a las empresas de construcciones son generalmente primas únicas o anuales, que tratan de cubrir cierto porcentaje de los gastos de construcción, cuando esta resulta muy onerosa, o bien los anuales destinados a cubrir en parte los intereses de amortización en el capital invertido.

Las facilidades de crédito asumen otros aspectos y se dan tres sistemas como capaces de asegurar la intervención benéfica del Estado para financiar la construcción de viviendas.

1º- Consiste el sistema en la caución dada por el Estado que garantiza el pago de intereses y amortización de los capitales invertidos en la construcción.

El éxito del sistema radica en que la seguridad dada por el Estado abarata el crédito, elimina la intervención del Estado en la financiación y asegura su responsabilidad creando un fondo especial de reserva.

Por otra parte una legislación uniforme plantea la concepción de créditos regulando las cuotas en forma tan baja que difícilmente comprometen las finanzas privadas y del Estado, por cuanto el pago está al alcance de pequeños propietarios, y en caso de fallar estos no suman en total cantidades peligrosas.

El crédito se obtiene por la misma vía legislativa au

torizando la utilización de una parte de las reservas constituidas por seguros sociales y otros capitales similares en su formación.

2º- Este sistema se basa en el pago regular de una parte de los intereses y eventualmente de las anualidades y amortizaciones que están a cargo de instituciones públicas, generales o locales.

3º- Esta modalidad asume la responsabilidad total del Estado, acordando créditos y comprometiendo sus propios capitales.

De esta manera el Estado asegura las condiciones de ofrecer créditos a una tasa relativamente baja, cuya diferencia con la tasa normal es soportada por el Estado, se carga a rentas generales.

Este es el sistema más complicado y que crea problemas como la necesidad de proveerse de recursos para equilibrar esas diferencias de tasa de interés, que son gastos extraordinarios, que se salvan generalmente creando un impuesto especial a los locatarios.

Otro problema consiste en la utilización de las cuotas que ingresan por las diferencias anotadas, resolviéndose en el sentido de su utilización sistemática para el mismo fin, creándose así un fondo permanente y de carácter circular que se va agrandando con su propio mecanismo.

Estos sistemas de política financiera social son parte de una orientación general que se sigue en la materia y que tiene sus fundamentos en otros problemas y situaciones relativas. En una palabra, juegan armónicamente en un estado económico, financiero y social en un momento determinado.

A través del breve análisis que hemos hecho a los sig

temas más aplicados para financiar la vivienda popular, nos encontramos que generalmente una de las formas en que se regula la emisión de empréstitos, subsidios, etc., resultan de la aplicación que se haga del impuesto a los lo catarios.

Es uno de los aspectos más interesantes que muestra cómo el sistema financiero es completo, pues quedan vinvu lados en una misma política la inversión de recursos para construcción de vivienda y el régimen impositivo que usa do como llave de control orienta y regula los empréstitos, encausando las fuentes de inversión de fondos.

Esta cuestión fundamental por cierto no es precisamente la única. Basta estudiar el mecanismo de cualquier sistema financiero aplicado por países que fomentan la construcción de vivienda popular en gran escala, para tener una idea de la serie de cuestiones que es necesario cons i derar.

Estas apreciaciones no tienen por finalidad señalar di ficultades en el problema que estudiamos, sino el de con ecer la seriedad de estos principios y como deben ser re sueltos. Mas aún, nos llevan a un campo donde nos muestra nuestra verdadera situación: precisamos, acaso, de un plan tan complicado como aquel que mueve varios millones de li bras esterlinas, o es, que solamente necesitamos orientar, legislar y fomentar las corrientes de inversión? Conceptos bien distintos, por cierto, pero que surgen del con cimien to real y de la magnitud del problema que se quiere afron tar.

Nuestros proyectos financieros.

En nuestros proyectos las fuentes de recursos son su mamente variadas y obedecen generalmente al sólo criterio discrecional de fondos disponibles. Así para un mismo fin,

se crean fondos, provenientes del presupuesto general, re cargos de impuestos, emisión de bonos, títulos, certificados, cédulas hipotecarias, creación de capitales privados y usos de reservas comerciales y sociales, etc.etc.-

Un estudio analítico nos dará el valor de estas fuentes de recursos atendiendo a su naturaleza, destino e importancia.

Las partidas de presupuesto.

Pocos son los proyectos que no cuentan con este recurso general, tal vez por que sea el más simple y no requiera un mecanismo especial para la provisión de fondos.

Pero las partidas de presupuesto sólo indican improvisación, primero por la inseguridad ya que para gastos de esta naturaleza las partidas no son constantes y pueden o no aparecer en el texto definitivo del presupuesto aprobado para cada año, luego por que la ley no constituye un estudio especial de la cuestión; la partida votada llega a no usarse, por falta de estudios previos que aseguren el éxito de la inversión en construcción de viviendas populares.

En este orden de idea son innumerables las objeciones a las partidas de presupuesto como fuentes de recursos, más aún si consideramos que no ofrecen ningún fundamento de carácter social ni pueden ser parte de ningún plan orgánico en la materia.

Consideramos finalmente que es un error suponer que con esta fuente de recursos de carácter irregular se pueda resolver seriamente cualquier cuestión de vivienda popular.

Impuestos.

La creación de impuestos como fuente de recursos, en los proyectos de vivienda popular le siguen en importancia a las partidas de presupuesto. Es que los impuestos requie

ren ya una base política económica financiera y social, para que resulten productivos y se adapten al momento económico.

En este aspecto se distinguen dos sistemas: los que crean impuestos especiales y los que usan una parte de fuentes de recursos ya establecidos. Lo cierto es que en nuestros proyectos si bien se han presentado las dos situaciones, no ha sido ciertamente con una base que justifique la inclusión de esos impuestos, bien atendiendo a la naturaleza o destino de los mismos.

Así, por ejemplo, se considera la creación y aumento de impuestos sobre juego, carreras de caballos, lotería, etc. o impuestos a las diversiones, espectáculos públicos, bebidas alcohólicas y hasta un recargo al impuesto a la nafta.

Resulta casi innecesario comentar la falta de una técnica impositiva que tienda a los conceptos expresados; solamente se justifica en un aspecto, el carácter productivo de estos impuestos que asegura la efectividad de esas fuentes de recursos, aunque no siempre resultan fáciles de recaudar, con el agravante de que cuando su rendimiento es productivo es mayor el perjuicio que causan a la sociedad, que el beneficio que pretenden dar con su inversión.

Otras fuentes de recursos, basadas en los impuestos, tienden mas bien al uso del régimen impositivo al capital, figurando en primer término el impuesto a los réditos, que unas veces toma el gravamen en general y otras veces la super renta global.

No hay duda que esta fuente es más tolerable, para su inversión en construcciones populares, el carácter del impuesto juego entre nosotros le permite alguna elasticidad

sin colmar la capacidad impositiva de la población, asegurando su rendimiento y gravando a los grandes capitales en favor de las pequeñas economías familiares.

No se le puede considerar como recurso exclusivo, capaz de solucionar y encauzar un plan de construcciones de viviendas en gran escala, pero sí, suficiente para iniciar un movimiento y asegurar una base financiera.

En general todos los sistemas impositivos concebidos como fuentes de recursos para construcción, no son racionales ni fundados en la cuestión misma que deben resolver, ni siquiera se ha pensado en un régimen especializado, como sería un impuesto a los alquileres, pero que requiere ciertas condiciones para su aplicación.

Es que los pueblos no se adaptan tan fácilmente a un régimen impositivo que no esté de acuerdo con otras circunstancias en el momento de implantarse. Esta es tal vez la mejor demostración de que no es precisamente con un sistema de impuestos que se va a resolver el problema de nuestra vivienda, ya que ningún proyecto ha encontrado fundamentos impositivos en la naturaleza misma del problema.

La creación de estos impuestos especiales requiere un cierto grado de preparación en la materia a gravar y formada ya la idea de su necesidad no son resistidos y encuentran ambiente propicio en el juego de las instituciones.

/// Son sistemas financieros más pulidos que solamente se hacen aplicables cuando ya han sido afectados otros recursos, llegando en escala progresiva a gravar distintas partes de una materia.

Así, por ejemplo, entre nosotros, se comienza por un impuesto de contribución territorial que grava la propiedad lisa y llanamente, es un aspecto casi original del impuesto inmobiliario, luego se llega a gravar la tierra li

bre de mejoras, o el mayor valor de la tierra o el latifundio, según la necesidad que indica la política impositiva a seguir. Perfeccionando el sistema llegamos al impuesto a los réditos, que en su primer categoría grava los bienes inmobiliarios rurales y urbanos. Se va apreciando la evolución que ya comentamos. Queda aún otra etapa para gravar en la materia, nos referimos al impuesto a los alquileres, que es realmente una etapa superior, que muestra evolución económica y social no creemos ha alcanzado.

Otros países sumamente poblados y que ha agotado otras fuentes de recursos, están en condiciones de aplicar este impuesto, y que sirve precisamente en la forma que ya indicamos, regulando y orientando la inversión de fondos, así como lo requiera el estado de la inversión de los capitales en la renta del suelo, precio de los alquileres, escasez de vivienda y cuanto resorte juegue en la locación.

En general, podemos decir que no consideramos oportuno buscar la base financiera del problema de la vivienda en un sistema exclusivamente impositivo, si bien aceptable algunos impuestos en principio, completamente rechazables en aquellos en que el impuesto no queda vinculado en materia alguna a la cuestión de la vivienda popular.

La emisión de empréstitos.

Este mecanismo que casi todos los proyectos incluyen en el cálculo de recursos, asume la forma de empréstitos propiamente dichos, emisiones hipotecarias, bonos de vivienda popular, certificados de construcción, etc.

Exceptuando los proyectos que disponen la emisión lisa y llana de empréstitos para la construcción de vivienda, fijando los tipos de interés y amortización, otras iniciativas pertenecen a proyectos más orgánicos, mejor estudiados y que descansan en alguna base técnica o experi

mental .

Carácter popular de los empréstitos.

Todos estos empréstitos deben gozar, para llenar financieramente su cometido, del carácter popular, en el sentido de que el capital que se busca para estas inversiones debe ser proporcionado a un interés bajo.

Es así que casi todos los proyectos tratan de asegurar la financiación de los empréstitos, contando a tal efecto en forma obligatoria y proporcional, con capitales de las cajas de ahorro, reservas de compañías de seguros y sociedades anónimas de fondos sociales etc. En uno de los proyectos se asigna el porcentaje obligatorio para invertir en esos títulos:

El 15 % de las reservas técnicas de las compañías de seguros;

El 10 % de las reservas que constituyen las sociedades anónimas, y el 50% de los depósitos de la Caja N. de Ah. Postal

El sistema de la utilización de fondos y reservas sociales y comerciales, no deja de ofrecer sus ventajas, ya que en esta forma combinada que asegura la inversión de capitales a bajo costo, le dá el carácter popular al emprétito, orientando la solución del problema de la financiación de la vivienda popular dentro de su misma naturaleza: los problemas financieros sociales deben solucionarse con fondos sociales.

También debemos señalar que esa utilización de reservas comerciales o sociales, con la finalidad indicada evita la absorción por el Estado, de fondos disponibles, para cubrir sus gastos excesivos, regulando de aquella manera las finanzas públicas y privadas.

En general podemos decir que los empréstitos como re cursos financieros son aceptables, si se fija su interés y

*Reservar
50% de los dep.
Caja N. de Ah. Postal*

amortización en una cuota moderada, y se aseguran sus fuentes de recursos. Aunque es evidente que los empréstitos, con su mecanismo y repercusión en las actividades económicas y comerciales son un freno para todos estos proyectos.

No en cualquier momento se puede lanzar un empréstito sin perjudicar la actividad normal o anormal del momento dado, con todos los aspectos y particularidades que se conocen en la especialidad, y que son aplicables en principio a nuestro asunto.

Finalmente, si su emisión resulta oportuna, el éxito dependerá en mayor grado del uso que se haga de la formación de capitales sociales y populares.

Nómina de recursos en nuestros principales proyectos financieros.

Proyecto: Instituto Nacional de la Vivienda Popular;

- Recursos: 1º- Adicional del impuesto a los réditos;
 2º- Fondos creados por el art.7 de la ley 7102;
 3º- Sumas consignadas en el presupuesto.
 4º- Suscripciones o donaciones en efectivo, tierras y materiales.
 5º- Alquiler y venta de sus propiedades.
 6º- El producido del impuesto de 0,01 ctvs. por litro de nafta.
 7º- Emisión de cédulas hipotecarias, hasta 30 millones de pesos en el primer año, aumentando cada año hasta llegar a un máximo de 800 millones en veinte años, interés 5 % a amortización 2 %, garantía de la Nación.
 8º- Certificados de vivienda, por sumas hasta el monto de las cédulas emitidas y a la mitad de su interés con vigencia de 5 años.

Proyecto: Consejo Superior de la Habitación.

Recursos: 1º- Fondos de la ley nº 7102;

2º- Sumas consignadas en el presupuesto general;

3º- Bonos de edificación, para entidades públicas y privadas: sociedades cooperativas de construcción financieras de construcción e préstamos.

4º- Bonos de vivienda popular en series de 5 MILLONES hasta 50 MILLONES al 6 % de interés y 1 % de amortización: la Caja Nacional de Ahorro Postal invertirá el 25 % de sus fondos y las Compañías de Seguros el 15 % de las reservas técnicas.

5º- Fundaciones privadas para construcciones patronales de obreros y empleados;

6º- Donaciones, etc.

Proyecto: Comisión Nacional de la Vivienda Popular.

Recursos: 1º- 5 % del precio de venta al público de los billetes de lotería nacional hasta 50 MILLONES

2º- Emisión de certificados de construcción 5 % de interés amortización en 5 años.

Proyecto: Casas para Maestros.

Recursos: 1º- 20 % del ingreso al Consejo Nacional de Educación del producido de la ley de herencias.

2º- 10 % de los ingresos de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

3º- Donaciones, legados, etc.

4º½ Partidas de presupuesto.

Proyecto: Refuerzos para Casas Baratas.

Recursos: 1º- El producido de los artículos 6 y 7 de la ley de impuesto a las carreras de caballo;

2º- El producido de la venta de propiedades de la comisión.

3º- Partidas del presupuesto de la Nación.

4º- Emisión de 300 MILLONES al 4 % de interés y el 1 ½ % de amortización asegurando la inversión del 50 % de las reservas de las compañías de construcciones, pudiendo prestar la Caja Nacional de Ahorro Postal hasta el 50%

de sus depósitos, concediendo el Banco Hipotecario Nacional préstamos a las propiedades construídas por la Comisión Nacional.

Proyecto: Refuerzos y modificación a la ley 9677.

Recursos: 1º- 10 % de los fondos de reservas de las sociedades anónimas y el 10 % de las utilidades para construcciones del personal, de cada sociedad.

2º- 30 MILLONES por partida de presupuesto;

3º- 10 % del impuesto a los réditos;

4º- 5 % ad valorem de las películas cinematográficas;

5º- Adicional de pesos 0,10 por litro de bebida alcohólica;

6º- Adicional del 2 % a los depósitos bancarios inmovilizados.

Proyecto: Modificación a la ley 9677.

Recursos: 1º- Artículos 6 y 7 de la ley 11242.

2º- \$ 0,50 por cada boleta de entradas a los hipódromos.

3º- Adicional del 5 % del producto de la venta de boletos de carreras de caballos.

4º- 10 % del valor de billetes de lotería.

5º- El 5 % del producido del impuesto a los réditos.

6º- Partidas de presupuesto nacionales o provinciales y por leyes especiales;

7º- Emisión hasta 100 MILLONES;

8º- Fondos provenientes de préstamos bancarios por depósitos en cajas de ahorro;

9º- Fondos disponibles en la Caja de Garantía de la ley de Accidentes del Trabajo.

10º- Intereses de fondos inmovilizados.

11º- 25 % de las utilidades del Banco de la Nación del Banco Municipal de Préstamos y de la Caja de Ahorro Postal.

Proyecto: Oficina Nacional de la Vivienda.

Recursos: 1º- Emisión de 1.000 MILLONES de m\$.n. 5 % de interés y 1 % de amortización.

Proyecto: Comisión Nacional de Casas Baratas.

Recursos: 1º- El producido del gravamen de los artículos 6 y 7 de la ley 11.242.

2º- 0,50 m\$.n. por boleto de entrada a los hipódromos.

3º- 5 % adicional sobre el valor de los billetes de lotería.

4º- 5% del producido del impuesto a los réditos.

5º- Partidas de presupuesto o leyes especiales nacionales o provinciales.

6º- Emisión hasta 1.000 MILLONES de pesos moneda nacional con garantía de colocación de fondos de Instituciones públicas y semipúblicas.

Proyecto: Casas Colectivas Boca y Barracas.

Recursos: 1º- 20 MILLONES de pesos por partida de presupuesto.

Proyecto: Viviendas Baratas en las calles Beiró, López de Vega, Lista y Meliér.

Recursos: 1º- 2 MILLONES de pesos fijados por el P.Ejecutivo para declarar terrenos de utilidad pública.

COMENTARIOS:

El estudio de las bases de una política financiera y del análisis de los recursos que resultan en nuestros proyectos para viviendas, dicen a las claras de la falta de orientación técnica y práctica que existe entre nosotros para resolver financieramente los problemas de la vivienda popular.

Si estas concepciones de las finanzas públicas, casi nula en la práctica y desordenada en los proyectos, no admiten ninguna base de solución, en cambio la gestión financiera de instituciones semipúblicas y privadas dan un campo de experimentación, con más soluciones ya que prácticamente han alcanzado éxito significativo en la finan

ciación de construcciones de pequeña propiedad familiar.

En este orden de ideas atendiendo a la importancia de estas instituciones veremos la obra realizada y las posibilidades que ofrecen las cajas sociales y las compañías de crédito recíproco, como expresión de entidades semipúblicas y privadas que contribuyen financieramente a la solución de construcciones populares.

Tal vez sea esta la mejor indicación, por el éxito alcanzado de como económica y financieramente el problema de la vivienda se resuelve dentro de sus propios resortes e instituciones, reservando para el Estado la gestión administrativa mediante leyes, disposiciones, ordenanzas y reglamentaciones, que ordenen nuestros problemas de viviendas en sus múltiples aspectos.

II - GESTION SEMIPUBLICA.

Las Cajas de Jubilaciones.

El sistema financiero de nuestras cajas de jubilaciones como dice el Dr. Unsain, "que por inspirarse en el sistema de capitalización y no en el de repartición", crea con la formación de capitales sociales un problema relativo que consiste en el empleo que se haga de esos capitales.

Esta cuestión ha sido resuelta en parte en el campo esencialmente social. Determinado porcentaje de los fondos pueden ser utilizados en préstamos personales o hipotecarios a los afiliados con destino a la ADQUISICION DE LA CASA PROPIA. Así lo establece la legislación vigente, habiéndose iniciado el sistema con el Hogar Ferroviario, y sucesivamente con la Caja de Empleados de Empresas Particulares, Hogar Bancario, Caja de Periodistas y Marina Mercante.

Atendiendo al resultado obtenido es interesante conocer el mecanismo de previsión y de ahorro que asegura el régimen jubilatorio y el hogar propio, mediante una legislación que va resolviendo en forma lógica y asegura la financiación de la pequeña propiedad familiar de un numeroso sector de obreros y empleados de todo el territorio de la República, ya casi 20.000 afiliados de todas las cajas han hecho uso de unos \$ 140.000.000 con destino a la vivienda propia.

Veámos las partes dispositivas de esta legislación a través de las cartas orgánicas de cada una de las cajas.

LEY 11.173

HOGAR FERROVIARIO

El art.12 dice: "Esos fondos serán invertidos, previa resolución del Directorio en cada caso, en la adquisición de títulos de renta nacional o que tengan una garantía sub

subsidiaria de la Nación, de manera que produzcan el mayor interés y la más fuerte capitalización. Hasta el 40% de estos fondos podrán ser capitalizados en préstamos hipotecarios en efectivo, no superiores a \$ 20.000 a los empleados y obreros beneficiarios de esta ley que durante 5 años por lo menos hayan prestado servicios, a un interés que no exceda del 1 % del corriente de los títulos de renta nacional y combinados con un seguro temporario de vida por la cantidad decreciente adeudada. Queda autorizada la Caja para organizar una sección especial destinada a la celebración de estos seguros.

Art.13.- Estos préstamos hipotecarios se registrarán de conformidad a las leyes nº 8.172 y 10.676, en las condiciones de los autorizados por el art.2º, inciso 2º, letra H excepto en los puntos siguientes: a) la Caja podrá acordar en préstamos hasta el valor total de la propiedad, cuando ese valor no excediese de \$ 6.000, hasta el 90% cuando fuese de \$ 10.000 como máximo y del 80 % cuando excediese de ese importe; b) La Caja podrá establecer diferencias en el interés, y en el monto y en los plazos de los préstamos proporcionales al valor de la tasación de las propiedades y al monto de los sueldos, tendiendo al fomento de las pequeñas viviendas; c) no podrá recargarse el servicio de préstamos en más del 5% por gastos de administración y escrituración; d) en caso de fallecimiento del empleado deudor del préstamo, la Caja aplicará el importe del seguro de vida, a la cancelación del préstamo, intereses y gastos pendientes; e) en caso de jubilación del empleado la Caja retendrá mensualmente de su importe la suma correspondiente para el servicio del préstamo y la prima del seguro.

Art.14.- Los bienes que corresponden a esta ley son inembargables y asimismo las casas objeto de los préstamos expresados, durante la vida del prestatario, su esposa o sus hijos menores. Estas no podrán enajenarse, gravarse, arrendarse o cederse, sin consentimiento del Directorio hasta la cancelación del préstamo.

Art.15.- Los bienes afectados a obligaciones hipotecarias derivadas de esta ley sólo podrán ser ejecutados en las condiciones y bajo los requisitos, establecido por las leyes 8.172 y 10.676.

LEY 12.646

CAJAS DE JUBILACIONES - LEY 11.110

Art.1º.- Modifícase el art.9 de la ley 11.110, debiendo el Directorio de la Caja creada por la misma, otorgar los préstamos que a dicho artículo se refiere con subjeción a

las disposiciones de la presente ley.

Art.2.- Los fondos capitalizados en la Caja podrán ser invertidos hasta el 50 % en los préstamos a que se refiere esta ley, a saber:

a) en préstamos en efectivo, con garantía de primera hipoteca, no superiores a \$ 20.000 a los empleados y obreros comprendidos en la ley 11.110 que hayan prestado servicios durante cinco años por lo menos, y a los jubilados de la Caja respectiva. Estos préstamos gozarán de un interés que no exceda del 1 % sobre el corriente de los títulos de renta nacional, y serán combinados con un seguro temporario de vida por la cantidad decreciente adeudada. Se otorgarán por un plazo no mayor de 25 años, con destino exclusivo a la construcción, ampliación e refección de casas para habitación de sus propietarios, y en proporción al sueldo o jubilación líquido equivalentes, por lo menos al triple de la cuota que deba satisfacerse mensualmente por servicios total del préstamo;

b) en préstamo de dinero a los empleados u obreros en efectividad, con no menos de cinco años de servicios, y a los beneficiarios de jubilación, por una cantidad que no exceda de seis meses de sueldo del empleado u obrero, o del haber líquido de la jubilación. Estos préstamos serán amortizables en plazos no mayor de 36 meses.

Art.3.- Los efectos del registro de la hipoteca durarán hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria.

Art.4.- Los bienes raíces afectados a obligaciones hipotecarias derivadas de esta ley, sólo podrán ser ejecutadas en las condiciones y bajo los requisitos establecidos en las leyes n° 8.172 y 10.676, salvo en lo relativo a las bases y publicidad del remate (no podrán establecerse por reglamentación que dicte el Directorio de la Caja con la aprobación del Poder Ejecutivo.

Art.5.- Se declara inembargable el crédito obtenido en virtud del préstamo que autoriza esta ley y los bienes raíces objeto del mismo durante la vida del prestatario su esposa e hijos menores. Estos bienes no podrán enajenarse, gravarse, arrendarse o cederse, sin consentimiento del Directorio de la Caja hasta la cancelación del préstamo. Cuando por muerte del adquirente, la propiedad quedara en condominio entre el viudo o viuda o herederos del causante, el cónyuge sobreviviente y los herederos no podrán ser obligados a su división. En caso de fallecimiento de ambos cónyuges los hijos no podrán dividirse el condominio del bien mientras haya menores de edad. Los segu

ros que realice directamente la Caja, estrarán exantos de te de impuesto.

Art.6.- Los Reglamentos de la Caja aprobados por el Poder Ejecutivo, determinará:

1º- Respete a los préstamos con garantía hipotecario,

a) La proporción de los préstamos que se otorguen en relación con el valor de la tasación de las propiedades, y las diferencias de interés dentro de los máximos fijados por esta ley, tendiendo al fomento de las pequeñas viviendas y la construcción de nuevos edificios.

b) Los distintos planes de amortización dentro del plazo máximo fijado por esta ley, relacionados con la edad de los prestatarios, que no podrá exceder de 65 años al terminar el contrato.

c) Las primas de seguro de vida e incendios; y el monto de la Comisión de Administración no podrá exceder del $\frac{1}{2}$ por mil sobre el importe del préstamo;

d) Los aranceles por gastos de escrituración, tasación e inspección de las propiedades e construcciones;

e) Toda otra disposición indispensables para el mejor cumplimiento de la labor.

2º- Respete a los préstamos en dinero:

a) El interés del préstamo;

b) La forma de su percepción y la garantía o seguro;

c) El monto de la Comisión de Administración;

d) El régimen de las amortizaciones.

e) Los créditos hipotecarios que se otorguen por razón de matrimonio, de nacimiento de hijos o de enfermedad; y las condiciones de interés y de amortización de estos préstamos.

Art.7.- Todos los derechos emergentes de la ley 11.110 quedan afectadas al cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los artículos anteriores.

Art.8.- La Caja requerirá de las empresas comprendidas en la ley 11.110 la deducción de los haberes de sus empleados y obreros para la atención del servicio de los préstamos instituidos por esta ley, y la efectuará directamente con respecto a los jubilados o pensionistas y empleados de la propia Caja.

Art.9.- En caso de concurso civil no se modificará el sistema de cobros a que se refiere esta ley, quedando las operaciones excluidas del régimen del concurso y de la carta de pago prevista por la ley 11.077.

Art.10.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

LEY 11.575HOGAR BANCARIO -

Art.23.- Todos los fondos de la caja estarán depositados en el Banco de la Nación Argentina, salvo las sumas que determine el Directorio para pagos corrientes.

Hasta el 50 % de los fondos de la caja, se colocará en títulos de renta nacionales o en otros que tengan garantía subsidiaria de la Nación y el otro 50 % en préstamos hipotecarios a los empleados comprendidos en los beneficios de esta institución con destino exclusivo a la adquisición e construcción de sus viviendas, debiendo el préstamo combinarse con un seguro de cancelación en caso de fallecimiento por la cantidad decreciente adeudada.

El 70 % del total a invertirse en préstamos hipotecarios deberá hacerlo sobre préstamos que no excedan de 30 mil pesos la proporción de los préstamos intereses y demás condiciones relativas a los mismos serán fijadas por el Directorio con aprobación del Poder Ejecutivo. Mientras hubiera fondos disponibles por falta de solicitudes (en) préstamos hipotecarios podrán invertirse provisoriamente en títulos de rentas a que se ha hecho referencia.

Art.24.- En caso de jubilación del empleado o pensión de sus causa-habiente la Caja retendrá mensualmente la suma correspondiente al servicio de préstamos y prima de seguro a que se refiere el artículo anterior.

Art.25.- Los bienes afectados a obligaciones hipotecarias derivadas a esta ley sólo podrán ser ejecutados en las condiciones y bajo los requisitos establecidos por las leyes n° 8.172 y 10.676.

LEY 12.581CAJA DE PERIODISTAS -

Art.29.- El Directorio de la Caja queda autorizado para invertir los fondos disponibles en la forma que lo establezca la ley orgánica respetando las siguientes normas:

1º- Los préstamos deberán otorgarse pasados los 10 años de la promulgación de esta ley.

2º- Sólo podrán otorgarse al personal con más de 10 años de servicio.

3º- Los préstamos se harán para edificación o para la adquisición de la vivienda con garantía hipotecaria.

4º- Los bienes adquiridos con préstamos de la Caja serán inembargables durante la vida del propietario, de su esposa e hijos menores y deberán ser combinados con un seguro de vida por el importe de la deuda.

LEY 12.612CAJA DE LA MARINA MERCANTE

Art.15.- Los fondos de la Caja se invertirán en títulos de renta nacional.

El Directorio estudiará y propondrá al Poder Ejecutivo la mejor forma de usar una parte de dichos fondos en créditos hipotecarios sobre casas para los empleados y obreros comprendidos en esta ley.

-.-

Importancia de esta legislación.

A través de la lectura de estas leyes de carácter social surge la tendencia uniforme del criterio adoptado para la utilización de los fondos de las cajas de jubilaciones con destino a la adquisición de la vivienda familiar.

Las posibilidades de esta legislación resulta por otra parte de la importancia del capital de cada caja y de los afiliados que agrupa y que son los siguientes:

- I N S T I T U C I O N E S -	Afiliados	- Capital
Caja Ferroviaria.....	139.419	376.006.864,61
Empresas Particulares Ley 11.110	51.075	154.557.827,--
Empresas Bancarias.....		96.910.722,21
Caja de Periodistas.....	5.646	4.010.815,--
Caja de la Marina Mercante.	17.409	6.211.219,44

Del total del capital de las cajas, que llega a unos \$ 630 millones, puede usarse, término medio un 50 % para préstamos hipotecarios lo que equivale a disponer más de \$ 300 millones para financiación de vivienda familiar de empleados y obreros afiliados a las cajas. Por otra parte hay que recordar que más de 216 mil afiliados estarían en condiciones, en forma escalonada por antigüedad, de solicitar préstamos hipotecarios, si bien es cierto que solamente han conseguido este beneficio, más o menos, el 8 % de los afiliados (Hogar Ferroviario). Esto quiere decir de que quedan aún muchos afiliados en condiciones de beneficiarse con el sistema, y no es que se haya agotado el margen de capitales disponibles, sino más bien que es el resultado de un problema embrionario entre nosotros.

Veámos cual ha sido la obra realizada por las "Secciones hipotecarias" de estas cajas, quedando excluidas las cajas de la Marina Mercante y de los Periodistas, por cuanto en aquella, se faculta al Directorio el estudio de la

inversión de fondos en créditos hipotecarios, y en esta se reserva la aplicación del régimen una vez pasado los 10 años de la promulgación de la ley, por cuanto se trata de cajas de reciente creación.

El total de los capitales invertidos en préstamos hipotecarios y los importes respectivos son los siguientes:

- I N S T I T U C I O N E S -	Préstamos Hipotecarios	Importes
Hogar Ferroviario.....	15.503	110.416.669,00
Hogar Bancario.....	935	12.602.374,00
Empresas Particulares.....	2.711	17.514.922,60
	<u>TOTALES 19.149</u>	<u>140.533.965,60</u>

La estadística revela la importancia de la legislación, más de 19.000 préstamos con un capital de 140 millones de pesos, son cifras que muestran una seria organización social para adeptyar de vivienda popular a nuestros trabajadores y empleados.

x A ello podría agregarse los préstamos efectuados por el Banco Hipotecario Nacional, a los empleados y obreros del Estado, ya que por su carta orgánica se hace extensible el régimen especial de préstamos, a los afiliados de las cajas de jubilaciones y pensiones nacionales, del ejército y de la armada. Pero el sistema no es tan puro y entra más bien en el régimen general de los préstamos hipotecarios que hace el Banco.

Volviendo a nuestras cajas, haremos un estudio de las características de este régimen de ahorro y previsión.

Los fondos de las Cajas.

Nuestras cajas de jubilaciones invierten sus fondos preferentemente y por disposición expresa de la ley de creación en títulos del Estado, que asegura un rendimiento

estable, una garantía respaldada por el mismo Estado y una disponibilidad de recursos que dá la fácil comercialización de los títulos.

Cuando las cajas han estabilizado sus fuentes de recursos y ordenado sus finanzas organizan otras inversiones de fondos que autorizadas por la carta orgánica de cada institución, quedan libradas a la reglamentación de los respectivos directorios.

Generalmente la ley destina un porcentaje obligatorio en la inversión de fondos del Estado y facultativamente otra porción en préstamos en efectivo o para adquisición de vivienda de sus afiliados, con garantía hipotecaria. Los porcentajes, ultimamente, han tendido a generalizarse en un 50 % para inversión en títulos y el otro 50 % en préstamos, legislándose dentro de que normas debe reglamentarse en cuanto al monto de los préstamos, intereses, amortización, plazos, primas de seguro, etc.

Comenzó la Caja de Jubilaciones Ferrevariarias con este tipo de operaciones y está autorizada a invertir el 40 % de los fondos en préstamos hipotecarios. El resultado fué óptimo, motivo por el cual se ejemplarizó en otras Cajas autorizándose hasta el 50 % de los fondos.

La estadística dá unos 140 millones de pesos invertidos, y dice bien a las claras la importancia de la obra realizada, pero debe cuidarse muy especialmente la relación entre las disponibilidades de cada Caja y los fondos que se invierten en estas operaciones, pues hay que tener en cuenta que los préstamos hipotecarios no aseguran la liquidez de los títulos. Ciento cincuenta millones de pesos invertidos en préstamos hipotecarios, son de una recuperación lenta que no siempre es compatible con las necesidades financieras de una caja de previsión social, y menos

en el estado precario en que se encuentran algunas de ellas. Esta situación obliga a asegurar un límite de inversiones fijas que no pongan en peligro el sistema financiero de cada institución.

Tomemos como ejemplo el "Hogar Ferroviario" que es el que mayor campo experimental ofrece y que en su última Memoria dice: "Asimismo debe observarse que, con lo ya invertido el Hogar subviene a las necesidades de su evolución sin requerir no obstante el aumento de créditos, nuevas inversiones del capital efectivo de la Caja. En el año 1940 recibió por servicios hipotecarios \$ 8.770.000.- e invirtió en pagos \$ 6.270.000.-"

Estamos en presencia de un ciclo sumamente interesante y que da una idea de la medida en que se debe hacerse la utilización de esos fondos.

Los préstamos.

Determinados ya los fondos que pueden invertirse en préstamos hipotecarios, la legislación o la reglamentación en cada caso establece dentro de que condiciones se otorgan los préstamos. Pueden hacer uso de esos recursos para la construcción de viviendas los afiliados de cada caja que cuenten con cierta antigüedad, el "Hogar Ferroviario" exigía anteriormente 10 años de servicios, que ultimamente quedó reducido a 5 años. De la misma forma se procedía con los préstamos que otorga el Banco Hipotecario Nacional a los empleados y obreros del Estado. Con esta medida que se ha generalizado en toda la legislación se busca la estabilidad que asegura el compromiso del afiliado y permitir así regular la concepción de créditos ya que haciéndolo en principio para empleados con 10 años de antigüedad se limita el número de beneficiarios para luego en la medida posible extenderlo a más empleados, con menos años de servicios.

*Palabras en
paréntesis*

En cuanto al monto que puede solicitarse, está en función de cada sueldo, ya que en todos los casos se acepta que las cuotas para el pago de intereses y amortización, no puede absorber más de un tercio del sueldo o jubilación mensual.

Así por ejemplo se puede presentar un cuadro de plazos máximos de acuerdo al sueldo de cada solicitante:

SUELDO	Cuota Mensual 1/3 del sueldo	Préstamo máximo
100	33,33	3.809,52
110	36,66	4.190,47
120	40,00	4.571,42
130	43,33	4.952,38
140	46,66	5.333,33
150	50,00	5.714,29
160	53,33	6.095,24
170	56,66	6.476,19
180	60,00	6.857,15
190	63,33	7.238,10
200	66,76	7.619,05
210	70,00	8.000,00
220	73,33	8.380,95
230	76,66	8.761,90
240	80,00	9.042,86
250	83,33	9.523,81
260	86,66	9.904,76
262,50	87,50	10.000,00

También se fijan los plazos y montos máximos de préstamos de \$ 20.000 a \$ 30.000; y de 25 a 30 años.

Todas estas disposiciones tienden a asegurar el carácter popular de los préstamos, el régimen financiero de las cajas, y las economías individuales de los afiliados.

Intereses y amortización.

La parte más interesante de esta legislación reside precisamente en el régimen de interés de los préstamos.

Estos intereses no deben ser superiores al 1 % sobre el corriente de los títulos de renta nacional y la amortización debe ser tal, para los plazos convenidos que la cuota total de intereses y amortización, no debe exceder de un tercio del sueldo e jubilación del beneficiario.

Según la Memoria del Hogar Ferroviario, cada prestatario paga en total 10,2 % sobre el capital prestado, distribuyéndose las cuotas de interés y amortización de acuerdo

do a los plazos y deudas vigentes.

Por estas operaciones se pagaba en principio el 7 % de interés que actualmente se reduce al 5 %. Otras cajas cobran el 6,5 %.

La ley 11.110 dá un ejemplo de las cuotas que corresponden a un préstamo de \$ 1.000 - Art.7° del D.R.-:

Intereses 1,625 trimestral.

Amortización 1 % anual, acumulativo.

Cuota total \$ 8,75 mensual.

Plazo 15 años.

Si bien es cierto que estas cuotas totales pueden insumir hasta el 33 % del sueldo, destinado a la adquisición de vivienda propia, y que esta situación no es precisamente característica de préstamos populares, que no deben absorber más del 18 al 20 % del sueldo, término medio ya algo elevado, debe considerarse estos casos especiales, en que el beneficiario está financiando en primer término su jubilación y conjuntamente la adquisición de su vivienda familiar.

Es entonces admisible que pague un interés del 6 al 7 %, superior por supuesto al admitido comunmente del 2 al 3 %, en pago de capitales para vivienda, intereses que en definitiva recibirá nuevamente, ya que esa rentas están destinadas en parte a pagar su jubilación.

Todos estos puntos de interés, amortización, cuotas de primas para seguros de vida e incendios, han sido debidamente reglamentados en cada caja, dándose tablas a las cuales se deberá ajustar el tipo de operación, ejemplarizándose en préstamos de \$ 1.000, con plazos escalenados - mínimos y máximos - edad de los prestatarios, escalas de sueldos, primas de incendio que se fijan en 0,12 centavos mensuales por cada mil pesos, y de cancelación contra fallecimientos que va de \$ 0,5698 a \$1,4300, para una edad de 25 a 44 años.

Reproduzimos a continuación una tabla "de préstamos" máxi-
mos y servicios hipotecarios" para el Hogar Ferroviario

PRESTAMO MAXIMO POR CADA PESO DE SUELDO

E D A D	P L A Z O S				
	10 Años	15 Años	20 Años	25 Años	30 Años
	\$	\$	\$	\$	\$
20	28,05	36,25	42,22	46,54	49,57
21	28,02	36,18	42,13	46,43	49,45
22	27,98	36,12	42,04	46,32	49,30
23	27,94	36,05	41,95	46,21	49,14
24	27,90	35,99	41,86	46,08	48,99
25	27,86	35,92	41,77	45,94	48,84
26	27,82	35,86	41,68	45,81	48,66
27	27,78	35,79	41,59	45,68	48,48
28	27,74	35,73	41,51	45,55	48,30
29	27,71	35,66	41,40	45,42	48,13
30	27,67	35,60	41,29	45,26	47,95
31	27,63	35,52	41,18	45,11	47,75
32	27,58	35,42	41,06	44,93	47,52
33	27,53	35,33	40,91	44,72	47,26
34	27,48	35,22	40,74	44,50	46,96
35	27,44	35,11	40,55	44,25	46,62
36	27,39	35,00	40,36	44,00	46,30
37	27,33	34,88	40,16	43,74	45,95
38	27,26	34,74	39,94	43,45	45,58
39	27,16	34,57	39,72	43,14	45,19
40	27,05	34,38	39,48	42,77	44,75
41	26,94	34,18	39,22	42,40	-
42	26,82	33,98	38,95	43,02	-
43	46,71	33,76	38,65	41,62	-
44	26,58	33,53	38,30	41,19	-
45	26,46	33,29	37,91	40,70	-
46	26,31	33,04	37,52	-	-
47	26,16	32,77	37,11	-	-
48	25,99	32,46	36,68	-	-
49	25,79	32,12	36,23	-	-
50	25,58	31,73	35,72	-	-
51	25,35	31,38	-	-	-
52	25,10	30,99	-	-	-
53	24,85	30,56	-	-	-
54	24,59	30,07	-	-	-
55	24,32	29,60	-	-	-
56	24,02	-	-	-	-
57	23,71	-	-	-	-
58	23,37	-	-	-	-
59	23,00	-	-	-	-
60	22,61	-	-	-	-

E D A D	- p l a z o s -				
	10 AÑOS	15 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS	30 AÑOS
	\$	\$	\$	\$	\$
20	12,44	9,63	8,28	7,51	7,05
21	12,45	9,65	8,30	7,53	7,07
22	12,46	9,66	8,31	7,55	7,09
23	12,48	9,68	8,33	7,56	7,11
24	12,50	9,70	8,35	7,58	7,13
25	12,51	9,71	8,36	7,60	7,15
26	12,53	9,73	8,38	7,63	7,18
27	12,55	9,75	8,40	7,65	7,20
28	12,56	9,76	8,41	7,67	7,23
29	12,58	9,78	8,43	7,69	7,25
30	12,60	9,80	8,46	7,71	7,28
31	12,61	9,82	8,48	7,74	7,31
32	12,64	9,84	8,50	7,77	7,34
33	12,66	9,87	8,53	7,80	7,38
34	12,68	9,90	8,56	7,84	7,42
35	12,70	9,93	8,60	7,88	7,47
36	12,72	9,96	8,64	7,92	7,52
37	12,74	9,99	8,68	7,97	7,58
38	12,78	10,03	8,73	8,02	7,63
39	12,82	10,07	8,77	8,07	7,70
40	12,87	10,13	8,82	8,14	7,77
41	12,92	10,18	8,88	8,20	-
42	12,97	10,24	8,93	8,28	
43	13,03	10,30	9,00	8,35	
44	13,09	10,37	9,08	8,43	
45	13,14	10,44	9,17	8,53	
46	13,21	10,51	9,26	-	
47	13,29	10,60	9,36		
48	13,37	10,69	9,46		
49	13,46	10,80	9,57		
50	13,57	10,93	9,70		
51	13,69	11,04	-		
52	13,81	11,18			
53	13,95	11,33			
54	14,09	11,50			
55	14,24	11,68			
56	14,41	-			
57	14,59				
58	14,79				
59	15,01				
60	15,26				

Disposiciones de previsión.

Este sistema de asistencia social para la adquisición de vivienda familiar, está respaldado por un regimen de seguro que pone a cubierto los riesgos de la caja y de los beneficiarios.

Cada ley autoriza a organizar una sección especial mediante la cual quedan asegurados los riesgos por falta de pago, muerte del beneficiario, incendio de la propiedad, etc.- Para el caso del riesgo en el pago se constituye un seguro temporario de vida por la cantidad decreciente a deudada, de esta manera los sucesores del beneficiario en tran en posesión total libre de gravámenes.

Solución que acompaña a la estabilidad de la caja, al evitar los quebrantos que puedan resultar por falta de reembolso del préstamo acordado, por haber fallecido el beneficiario evitando así el remate con todos los inconvenientes y perjuicios.

El sistema ha dado excelentes resultados que se pueden apreciar a través de la Memoria de la Caja Ferroviaria, cuya estadística del año 1940, para los préstamos extinguidos, asignan la cifra más importante a los cancelados con seguro de deuda decreciente según el cuadro que va a continuación:

6- PRESTAMOS EXTINGUIDOS CLASIFICADOS POR CAUSA -

Causa	Casos	Importes m\$.n.
Fallecimiento	793	5.800.149,27
Pago anticipado	568	4.588.116,64
Transferencia	188	1.332.685,25
Vencimiento de plazo	326	1.744.395,--
Ejecución	180	1.362.318,68
Conversión de deuda	64	487.672,--
Adjudicación	16	124.456,99
Sin efecto	555	4.015.764,65
TOTALES...	<u>2.690</u>	<u>19.455.558,48</u>

En la estadística dada se excluyeron las ampliaciones y que totalizan en general 2.964 cancelaciones con \$ m/n. 19.906.161,24.-

Otras disposiciones.

A los efectos de asegurar el carácter social de esta actividad se dan con las leyes una serie de disposiciones que resultan muy interesantes, ya que tienden a crear un régimen especial en base a los préstamos para edificación familiar, por las cajas de previsión social.

La ley 12.643, modificando la 11.110, es una de las más completas entre las dictadas ultimamente; trae disposiciones relativas al registro de la hipoteca, creando un sistema especial de única inscripción hasta la extinción del plazo; otra disposición declara inembargable el crédito obtenido en virtud del préstamo y los bienes raíces objeto del mismo, durante la vida del prestatario, esposa e hijos menores; ^{mediante} dispense también la ^{indivisión} indivisión obligatoria del bien de familia, entre el cónyuge sobreviviente y los herederos; también se declara exento de impuestos la constitución de seguros.

Por todas estas disposiciones queda completo el régimen de vivienda popular como sistema ideal con suficientes bases sociales, económicas, financieras y jurídicas.

III - GESTION PRIVADA.

CREDITO RECIPROCO.

Sobre la base de una idea simple, lógica y justa se creó esta institución denominada de crédito recíproco "Building Societies", cuya finalidad es la formación de capitales para la construcción de viviendas familiares.

La concepción más pura de estos tipos de asociación consiste en la acción mutua y recíproca de sus suscriptores que centralizan los ahorros para obtener adjudicaciones sucesivas y periódicas de préstamos con la finalidad ya indicada.

La sociedad constituye así un fondo común que va distribuyendo en el orden que los solicitaron sus beneficiarios.

El tipo inicial de estas sociedades fué cerrado o "a término", es decir, desaparecía una vez que había cumplido su propósito; es esta la idea embrionaria que mejor explica su mecanismo, y que originó otro tipo de asociaciones permanentes con interés o de crédito recíproco puro sin interés.

El ejemplo común resulta de cinco personas que no pueden ahorrar por sí la cantidad de \$ 50.- anuales, sino solamente \$ 10.- cada uno. Haciendo un ahorro común la sociedad habrá centralizado en el primer año \$ 50.-, - que ya está a disposición del primer ahorrista -. Es claro que este beneficio es periódico anual para cada asociado y si el último recibe su préstamo sin ningún beneficio - debe esperar cinco años -, tampoco se perjudica por que hubiera tardado el mismo tiempo ahorrando para sí.

Sin duda esta situación dió la posibilidad de concebir sociedades permanentes, ya que de esta manera el ingreso constante de nuevos adherentes va formando nuevos ca

75
 clos de adjudicaciones. En este campo estas sociedades presentan una serie de problemas muy interesantes que adquieren una gran importancia por la rápida aceptación de que gozan, problemas cuya teorías se ha estudiado y que tienen soluciones técnicas.

El libre de Jean F. Collin, "EL AHORRO INMOBILIARIO Y SU FUNCION SOCIAL" trata especialmente estas cuestiones y llega a establecer reglas que rigen las operaciones. Especialmente en lo que se refiere al "plazo de espera", una de las cuestiones fundamentales ya que su determinación asegura el éxito y la seriedad de una sociedad sobre la base de series cerradas o abiertas.

Vinculado a este problema, plazo de espera, eje de este tipo de crédito recíproco, y como por los vastos horizontes que ofrecen estas operaciones, la evolución de estas sociedades se debió orientar dentro de dos funciones fundamentales, préstamos con o sin interés y con o sin sapitalistas no adherentes.

Las sociedades quedaron así agrupadas en dos tipos e riginales con sus diversas modalidades:

1º- Las "Buildings Societies", inglesas y norteamericanas que actúan en base a interés.

2º- Las sociedades de crédito puro, alemanas, que operan sin interés.

Atendiendo a esta gran clasificación y sin pretender tocar todos los aspectos de cada tipo de sociedad, con sus ventajas e inconvenientes, trataremos las características determinantes de cada sistema.

Sistema Inglés.

Este sistema data de 1781 en que una sociedad de Inglaterra tenía por objeto la construcción de viviendas, financiadas por el crédito recíproco, origen de la denominación actual de "Building Societies", pero que desde hace mucho

tiempo han abandonado la construcción directa dedicándose únicamente a la organización y concepción de crédito recíproco.

La característica principal de este sistema que es a la vez el americano, consiste en que, además de los ahorros de los asociados se admiten depósitos de no adherentes a la sociedad. Son capitalistas cuya única finalidad es la de obtener una renta en el interés y los beneficios.

No hay duda de que estos aportes, extraños al ciclo de la serie cerrada, mueven a acelerar los plazos de espera, permitiendo una más rápida adjudicación de los préstamos, radicando en esta modalidad el extraordinario éxito que han tenido estas empresas en Inglaterra y en los Estados Unidos. Ya en 1929, había 1.012 sociedades con un capital de 312,7 millones de libras esterlinas, que habían construido 214.880; 298.079 y 286.202 viviendas en los años 1934, 1935 y 1936.

Sistema Alemán.

Fundado este sistema en el concepto del ahorro inmobiliario puro, en el principio de la ayuda recíproca exclusiva, responde a la concepción originaria del crédito recíproco, diferenciándose en este aspecto, del sistema inglés en que no admite los aportes de capitales de no adherentes.

Este tipo de ahorro que parecería ser más lógico ofrece sin embargo algunos problemas. En Alemania recién después de 1924 en que se estabiliza el marco es cuando prosperan realmente estas cajas, luego de haber pasado por muchas incertidumbres y vicisitudes. La época de post-guerra y la elevada tasa del interés dieron ambiente propicio a estas sociedades que adquirieron así gran desenvolvimiento.

Este tipo de crédito ofrece sus dificultades por que el éxito no fué absoluto. En el deseo de lograr un gran nú

mero de suscriptores que aseguran los plazos de espera llevó a estas sociedades a realizar una propaganda desmedida y la conducta incorrecta de alguna sociedad hizo que las mismas compañías solicitara la sanción de una ley que reglamentase el funcionamiento. Se dictó así la ley del 6 de Junio de 1931 que estabilizó en cierta manera el desarrollo de las actividades de estas instituciones, no obstante no haber conseguido ^{más que} éxitos relativos.

Efectivamente, una vez estabilizado el ciclo los resultados siguen siendo satisfactorios, pero deben pasar por algún período de franco éxito para caer luego en otro de depresión.

Iniciada la suscripción los primeros suscriptores reciben rápidamente las adjudicaciones, pero los plazos de espera se prolongan cuando los adherentes comienzan a mermar, situación que se hace angustiosa para todos los suscriptores cuando se retira la confianza a una sociedad. Ahora bien, si el éxito de los primeros suscriptores tiene a estabilizarse con el tiempo, entonces estas sociedades entran en un círculo que se renueva, donde los suscriptores adjudicados quedan compensados con los nuevos adherentes, única manera de que la función de estas empresas pueda asegurarse.

Estos inconvenientes son atenuados en algunas sociedades estableciendo un interés compensatorio, el cual es abonado por los suscriptores ya adjudicados y está destinado a aquellos adherentes que no han logrado aún la adjudicación del préstamo.

Este es el paso evolutivo, ya que al pagar y cobrar intereses, se deja el concepto del crédito recíproco puro, que dá margen al sistema inglés que admite la inclusión de no adherentes; en definitiva, última etapa en materia de

evolución técnica de estas sociedades.

Las sociedades de crédito recíproco en la República Argentina.

Todas sociedades que ten extraordinaria difusión han tenido en los países europeos y norteamericanos, comenza ron también a establecerse entre nosotros. En el Brasil es una institución arraigada desde hace muchos años y tie ne en este sentido una apreciable obra realizada. En la Argentina se cuentan ya 17 sociedades que se han radicado en la Capital Federal y en algunas Provincias.

Iniciadas estas empresas, en el año 1935, por propia iniciativa y reglándose por alguna reglamentación espe cial para las sociedades de capitalización, pero deficien te para estos nuevos tipos de ahorro, siguieron otras que fueron bien acogidas y adquirieron un cierto desarrollo.

Se puede decir que ahora están en un período esbriona rio la mayoría de ellas. No obstante, la primera informa ción que se conoce por la "Inspección General de Justicia" las sociedades radicadas en la Capital Federal tienen un total de 68.575 títulos emitidos, por un valor nominal de \$ 237.114.305.- y un capital realizado de \$ 9.386.007,35.

Atendiendo al carácter de estas sociedades que actúan como instituciones de crédito puro, exceptuando la "Bue nos Aires Building Society", que no admite ninguna clase de interés ni los compensatorios, ni a los no adherentes, es hizo necesario reglamentar en forma especial este nue vo tipo de asociación ya que la actividad que desarrolla es bastante considerable.

Reglamento del 6 de Setiembre de 1941.

- Decreto Reglamentario de las Sociedades de Ahorro para la Vivienda Popular -

Previo estudio y consulta que se efectuó la Inspección General de Justicia dió un decreto disponiendo normas y e

orientando dentro de que actividades deben actuar estas compañías. El decreto tal vez algo prematuro en cuanto a sistemas admíticos, ya que la experiencia es escasa y no se conoce por estadísticas la orientación y preferencia de los ahorristas, tiende a limitar las cuotas de gastos para administración, fijando límites mínimos y máximos para intereses a pagar y a cobrar, cuando los planes son a interés. Hace disposiciones sobre tiempo medio de espera, cuotas de compensación para las adjudicaciones temporarias, planes admíticos, disposiciones contractuales, de administración de publicidad y estadísticas, de contralor y de limitaciones generales y especiales. Herces un breve estudio de las disposiciones más importantes:

12- Cargas para gastos de administración.

Al reglamentar los gastos, tratando de repartirlos durante la vigencia del contrato, tomando como base el tiempo medio de espera, se persiguen dos finalidades: evitar que los ahorradores sean gravados excesiva y desproporcionadamente y que las sociedades efectúen liquidaciones prematuras en los beneficios provenientes de las cargas, con los riesgos consiguientes.

El articulado que reglamenta estas cuestiones, es el siguiente:

Art. 62- En los planes sin intereses ni participación en los beneficios (inc. c.) del art. 3º) las cargas o contribuciones máximas para gastos de administración que se exigen a los suscriptores, se fijarán dentro de los límites establecidos en este artículo.

Para planes en que la duración media de los contratos (tiempo comprendido entre la suscripción o iniciación de la operación hasta la completa amortización del préstamo sobre la base de adjudicación del préstamo al cabo del tiempo medio de espera) no exceda de 10 años, la carga total (porcentaje), no podrá exceder de lo que resulte de la multiplicación de la duración media (expresada en años) por el coeficiente anual 1,70 $\%$.- Esa carga se repartirá aritmeticamente durante toda la duración de los contratos a ca

ber desde la suscripción hasta la cancelación total del préstamo que se otorgue, sobre las bases que se indican de inmediato.- En el período comprendido entre la suscripción del contrato hasta el otorgamiento del préstamo, la carga no podrá exceder de lo que resulte de un coeficiente anual igual a la mitad del indicado. En el momento de utilización del préstamo podrá requerirse un 3 % - y en el período de amortización del préstamo el límite será dado por la diferencia para llegar a la carga total autorizada. Esa diferencia podrá ser incluida a efecto de garantizar su cobro en la hipoteca o constituirse al otorgarse el préstamo. Dentro de cada uno de los dos períodos indicados, las cargas deberán repartirse de manera que resulten de monto uniforme o creciente.

Para una duración media que exceda de 10 años, la carga se establecerá y distribuirá de acuerdo a las normas del párrafo precedente, disminuyendo el coeficiente anual indicado en el mismo (1,70 %), en tres centésimas y media por cada año de aumento en la duración media.

Art. 7º.- Para las empresas que practiquen planes mixtos o cambiados, la Inspección General de Justicia fijará en cada caso límites de carga, y forma de percepción de las mismas en base a los principios resultantes de los dispuesto en los artículos precedentes.

Art. 8º.- (En substitución de las disposiciones del art. 8 del Reglamento General). Para todos los efectos de la presente reglamentación, los gastos de producción no podrán ser estimados en más del 3 % del valor nominal del contrato, ni en más del importe de las cuotas ordinarias correspondientes a un año.

Es importante podrá ser exigido o cargado a los suscriptores en concepto de inscripción e ingreso en forma global e fraccionaria, independientemente de las diferencias de intereses o cargas autorizadas en los (períodos) artículos precedentes.

2º.- El tiempo medio de espera.

Otro aspecto fundamental, el más delicado tal vez por su importancia ya que se trata de la finalidad misma del sistema, es el término medio de espera, (que es el lapso que transcurre entre el momento de suscripción de contrato y la adjudicación del préstamo).

El punto de la adjudicación es básico, en la operación en sí. Desde el punto de vista del contrato que debe

ejercer el Estado es sumamente delicado por cuanto las adjudicaciones prematuras, usadas como acicate para obtener nuevos adherentes pueden llevar a la compañía a la imposibilidad de responder a posteriores adjudicaciones. Por otra parte, los plazos medios de espera demasiado prolongados, crean la incertidumbre entre los asociados, y estas cuestiones psicológicas tan difíciles de resolver, pueden crear a la compañía una situación tan delicada como la anterior, ante el reclamo de los adherentes que solicitan las adjudicaciones.

El art.9 de la Reglamentación tiende a resolver estas cuestiones mediante las siguientes normas:

Art.9º- En los planes sin interés o planes con interés en que la empresa no atienda a sus gastos de Administración en forma exclusiva con diferencias de intereses en las condiciones fijadas en el art.4º (aparte de las contribuciones autorizadas por el art.8º) o en que computándose intereses y/o acordándose participación en los beneficios, sea ellos en la media y condiciones fijadas en los art. 4º y 5º deberá determinarse técnicamente el tiempo medio de espera para el otorgamiento del préstamo sobre la base de regularidad en los pagos de las cuotas ordinarias de parte de los suscriptores, y con prescindencia de cuotas o aportes extraordinarios que de acuerdo a los planes facultativamente puedan satisfacerse, como así mismo de cualquier circunstancia accidental.

Los suscriptores que por circunstancias cualquiera reciban el préstamo tempranamente, en relación a los pagos efectuados y tiempo transcurridos, deberán satisfacer una cuota de compensación, equivalente a la ventaja así obtenida, estimada a una tasa comprendida entre el 6 y el 8 % anual. Los fondos así obtenidos se destinarán en su totalidad a beneficio de los suscriptores que reciban sus préstamos tardíamente, por causas que no les sea imputables. A los efectos indicados en este párrafo se aplicarán las normas que establezca la Inspección General de Justicia.

En los planes sin interés, no podrán otorgarse préstamos a suscriptores que no tengan por lo menos dos años de antigüedad y hayan cubierto un aporte mínimo de ahorro que represente el 20 % del valor nominal del contrato, salvo los casos especialmente autorizados por la Inspección General de Justicia.

39.- Los sistemas de crédito recíproco.

La finalidad fundamental de esta reglamentación, es orientar las actividades de crédito recíproco. El art.3 de los sistemas admitidos y su texto es el siguiente:

Art. 39.- Sin perjuicio de las modalidades que puedan resultar aceptables, por armonizar con los principios fundamentales de la reglamentación general del 16 de julio de 1937 y de la Reglamentación Especial presente, se distinguirán tres formas fundamentales en los planes que se refiere esta reglamentación, a saber:

a) planes con juegos de intereses tanto para los ahorros constituidos por el público, como sobre los préstamos otorgados con los fondos provenientes de esos ahorros.

b) planes con cálculo de intereses sobre los préstamos y participación en los beneficios de la empresa para los ahorradores en que se computan intereses sobre los préstamos otorgados, reconociéndose a los ahorradores como única ventaja, aparte de la posibilidad del préstamo participación en los beneficios de la empresa.

c) planes sin intereses ni participación en los beneficios en que no se calculan intereses ni sobre los ahorros constituidos ni sobre los préstamos otorgados, y en que el único aliciente del ahorrador está en el préstamo prometido.

De estas disposiciones resulta:

a) que se admite todo sistema que sea compatible con el concepto de crédito recíproco:

b) crédito recíproco puro.

c) crédito recíproco con interés, compensatorio, intereses totales y participación en las utilidades.

d) suscripción de socios no adherentes a los planes de adjudicación.

En este sentido la reglamentación es amplia, sistema alemán y sistema inglés mixto, y facilita las tendencias y preferencias del público para determinado tipo de crédito, sin que implique una anarquía, ya que cada sistema de operación tiene un mecanismo debidamente establecido.

49.- Intereses.

Art.49.- En los planes de ahorro con juego de intereses (inc.a) del art.3º), se acreditará a los ahorradores inte

reses a una tasa no superior al 4 % anual (capitalización anual) y se gravará a los prestatarios con un interés a una tasa no superior al 8 % anual (capitalización anual).

Las sociedades que lo practiquen no podrán reservarse para atender a sus gastos una diferencia entre los intereses que perciban en razón de los préstamos y de los que abonon y acrediten a su vez sobre los ahorros constituidos (intereses) inferior al 2 % anual (capitalización anual) ni superior al 4 % anual (capitalización anual).....

Art. 59- En los planes de ahorro con cálculos de intereses y participación en los beneficios (inc.b) del art. 3º se gravará a los prestatarios con intereses a una tasa que no baje del 6 % anual (capitalización anual), ni excede del 8 % anual (capitalización anual).

Otras disposiciones.

El reglamento comienza por incluir en estas disposiciones a las sociedades que reciban dinero del público, para emplearlo en préstamos, preferentemente a los propios ahorradores, para la adquisición, edificación, reparación, etc de inmuebles, e levantamiento de gravámenes sobre los mismos tendiendo substancialmente a la solución del problema de la VIVIENDA FAMILIAR.

Admite que para mejor cumplimiento podrán las sociedades, procurar el aumento de fondos disponibles mediante la emisión de títulos o certificados de ahorro pure, para ser colocados con el atractivo exclusivo e principal de la productividad de la inversión.

Determina que los títulos que se entreguen a los suscriptores podrán ser nominativos o al portador pero siempre transferibles.

En la disposición de administración exige la Inspección de la presentación de balances de sumas y de saldos mensuales; un detalle de las hipotecas escrituradas, de las adjudicaciones de préstamos efectuadas en el mes y una planilla con indicación de las sumas totales hasta la fecha de 1º- adjudicaciones de préstamos, 2º- escrituraciones de

184
 préstamos, 39- adjudicaciones anuladas y 40- adjudicaciones pendientes de escrituración.

Estas últimas disposiciones conjuntamente con las del art. 21 formarán un cuerpo estadístico de este tipo de operaciones que se referirá especialmente:

a) detalle de los títulos de cada plan que han sido colocados, adjudicados, rehabilitados, rescindidos y rescatados.

b) detalla del estado de la cartera clasificada por planes, valores nominales y fechas de vigencia e vigor, y de los fondos para préstamos.

También dispone la Inspección la publicidad de los balances y al reglamentar las condiciones generales dice que en ningún caso la suma aplicada a la adquisición, construcción, etc. podrá exceder de \$ 40.000.- ; que las sociedades de ahorro no podrán directa o indirectamente ser vendedoras de inmuebles ni constructoras de edificios, y que el suscriptor tendrá amplia facultad de elección con respecto al inmueble a comprar, o de la empresa constructora en caso de dificultad sin perjuicio de la fiscalización que le corresponde a la sociedad prestataria.

El contralor de las sociedades de ahorro será ejercido por la Inspección General de Justicia.

Con todas estas disposiciones no hay duda que dentro de poco la Inspección General de Justicia contará con los elementos proporcionados por el control de las operaciones y conocerá el resultado por los balances y estadísticas de todas las operaciones que se realicen, y podrá apreciar cuales aspectos del reglamento resultan viables e exitosos, donde ha fallado y que es necesario modificar, para que estas instituciones alcancen el desarrollo de sus similares de otros países.

El crédito recíproco y la economía nacional e individual.

Si las compañías de crédito recíproco constituyen en su concepción una solución práctica para cada caso, no deja de ser sorprendente su incidencia en las economías nacionales e individuales.

A través del estudio que hicimos de la gestión financiera del Estado, para permitir que el mayor número posible de familias tuviése una vivienda propia, llegabamos a la conclusión de que la acción del Estado entre nosotros es más problemática por lo costosa y carente de experiencia.

También la estadística ensayada, mostraba la población como dispuesta para su propia iniciativa a formar barreras familiares de pequeños propietarios. En la zona familiar el 50 % de las casas de familia son habitadas por sus propietarios y si agregamos algunas referencias donde muestra la forma que inciden los alquileres en la economía individual, observando hasta el 30 % de los presupuestos familiares, llegamos a conclusiones bastante interesantes en materia de economía y finanzas nacional e individual y el crédito recíproco.

Podemos decir que la financiación de la vivienda puebla a cargo de las compañías de crédito recíproco, substituyen con ventajas a la intervención y financiación por el Estado, por que no son leyes artificiales, dispuestas a crear capitales que deba garantizar, por que no constituyen cargas para otras ramas de la economía y finanzas nacionales.

La construcción de viviendas por el crédito recíproco determina la normalización y estabilidad de una de las ramas más vigorosas de la economía nacional; la actividad económica de la construcción. Efectivamente, esta gestión que realiza el crédito recíproco no se basa en grandes

planes regionales o temporarios, sino que se trata de la obra popular y constante que surge naturalmente en cada región y en cada tiempo, en la medida que esa misma economía lo permite. No hay inflación en el trabajo, el comercio y las finanzas en materia de construcciones, sino que hay estabilidad y ordenamiento en esta importante actividad nacional.

En cuanto a la incidencia del crédito recíproco en las economías individuales es netaria y beneficiosa.

Los ahorros mal orientados, las adquisiciones tan especulativas en las anualidades, las hipotecas para toda la vida encuentran en el crédito recíproco otra inversión más segura, humana y social.

Si bien es cierto que mientras que para el término medio de espera el presupuesto familiar debe afrontar los costos de acumulación de ahorro y el alquiler que debe pagar, pasado ese lapso, 2 a 4 años, el pequeño propietario va pagando una cuota que aunque mayor que la primera de acumulación tal vez el doble, le significa la amortización de la propiedad que está habitando quedando al término del plazo estipulado, para la extinción de la deuda, unos 10 años, como propietario y sin más gastos que los servicios que demanda la propiedad.

Possibilidades del crédito recíproco en la República Argentina.

Preocinándose de los elementos estadísticos, tan definitivos para el caso, y creyendo encontrar otros fundamentos en la razón misma de las posibilidades que tiene el crédito recíproco entre nosotros, diremos que, psicológicamente, este mecanismo de ahorro debe alcanzar pleno éxito cuando el Estado le preste su vigilancia y ayuda.

Todas nuestras barreras familiares se han formado casi exclusivamente por iniciativa comercial de los rematadores,

que fueron extendiendo el radio céntrico para ir formando el Gran Buenos Aires, donde cada familia ideó su casita, buscó el lugar, eligió el tipo de construcción, los materiales, pues todo quedó a su libre albedrío. Mas aún, ya formados los barrios llegó recién y casi siempre por gestión de la nueva población, la provisión de los servicios públicos.

El crédito recíproco asegura esa iniciativa individual, la libertad creadora y gestora, que es la piedra fundamental del bien de la familia.

La construcción financiada por el crédito recíproco no es la vivienda tipo, ni la casa departamental, "casa colectiva", ni es la "city block". La vivienda del crédito recíproco, como la adquirida con bienes propios es la vivienda familiar y humana que no excluye la construcción racional ni está al margen del ordenamiento urbano y edilicio, que tanto justifica aquellas concesiones de vivienda, como estas también populares.

El crédito recíproco requiere un cierto desahogo económico y financiero que no es precisamente patrimonio de los más necesitados. Por eso es que equilibrados los beneficios que atiende esta institución y los que puede aportar el Estado, las posibilidades del crédito recíproco en la Argentina serían extraordinarias, ya que hasta ahora ha contribuido a descongestionar la habitación, en la medida que las distintas clases sociales lo han ido utilizando.

El crédito recíproco y la ayuda del Estado.

Asegurada ya la intervención del Estado en el control y vigilancia de las compañías de crédito recíproco, que es uno de los aspectos fundamentales del apoyo que presta el Estado a estas instituciones, concebimos otras intervenciones que tiendan a popularizar este sistema.

Efectivamente, determinado el carácter de cada préstamo, atendiendo a la condición social del adherente el Estado podría crear un registro que asegure el régimen especial de la vivienda popular a cada bien adquirido con fondos provenientes del crédito recíproco. Tomamos esta concepción, del registro, del proyecto de la Comisión Interparlamentaria que en el capítulo 2º legisla sobre el Régimen Especial de las Viviendas Populares - Requisitos para gozar del régimen especial.

Este sistema para los préstamos populares de créditos recíprocos, sería una de las medidas que mayor beneficio reportaría a esta Institución, ampliando en forma considerable su radio de acción, sin que implicara para el Estado la disponibilidad de fondos, mermas en sus rentas, ni la adopción de las medidas siempre drásticas que aconsejan los grandes planes de financiación popular.

Si bien este tipo de operaciones se ordenan mejor dentro de la iniciativa privada, también el Estado podría ampliar su intervención y realizar así una gestión semipública que podría tomar los aspectos de subvenciones o primas usuales en política financiera de vivienda popular.

Los empréstitos o recursos proyectados se podrían emplear en parte, a financiar estos préstamos, subvencionando a los adherentes más necesitados, con una cuota parte, en el plazo que corresponde al término medio de espera, donde el prestatario debe hacer frente a la cuota de acumulación y al alquiler, que debe seguir pagando hasta que se le adjudique el préstamo para construcción.

Un estudio de esta posibilidad indicaría los recursos necesarios y el mecanismo que hiciera factible esta gestión del Estado, que combinada con el registro del régimen especial aseguraría, a nuestro modo de ver, la vivienda familiar a los grupos familiares que estuvieran colocados inmediatamente al grado de popularísimos.

Estadística del crédito recíproco.

Resulta interesante conocer las cifras para el crédito recíproco a través de las instituciones extranjeras y nacionales, ya que aquellas muestran el grado de extraordinario desarrollo que han alcanzado y éstas un índice de su iniciación entre nosotros.

Inglaterra.

En el año 1932 funcionaban en Inglaterra 1.026 instituciones con un 1.486.615 asociados y con un activo de
£ 419.185.370.-

Estados Unidos.

En 1929 existían 12.342 instituciones con un 11.111.209 adherentes, con préstamos adjudicados por un valor de pesos 1.800.000.000.-

Alemania.

En 1933 se contaban en Alemania 186 compañías con 358.000 adherentes habiéndose iniciado la primera institución denominada "Comunidad de los Amigos" en el año 1924 en Wüstenret.

Damos a continuación algunos antecedentes relativos a nuestras compañías de créditos recíprocos que en la actualidad llegan a 17, instaladas en la Capital Federal y provincias, datando la primera desde 1904 e iniciándose el sistema propiamente dicho con las compañías que comenzaron a funcionar a partir de 1935.

EL CREDITO RECIPROCO EN LA ARGENTINA - AÑO 1939
LAS COMPAÑIAS DE CAPITALIZACION EN LA REPUBLICA ARGENTINA

COMPANIAS	Fecha Autorizada	Capital Realizado	Titulos Emitidos	Valor Nominal
1	4/7/935	1.000.000.--	16.519	117.848.700.--
2	23/8/904	1.320.000.--	34.622	34.622.000.--
3	5/5/937	118.720.--	1.091	8.319.900.--
4	21/1/940	179.787.35	751	6.064.000.--
5	-	117.500.--	1.906	15.648.900.--
6	-	2.000.000.--	584	4.230.400.--
7	29/2/936	250.000.--	3.533	27.500.800.--
8	18/8/939	100.000.--	261	2.256.500.--
9	-	100.000.--	3.654	19.927.200.--
10	20/2/937	200.000.--	5.654	38.695.905.--
		<u>5.386.007.35</u>	<u>68.575</u>	<u>273.114.305.--</u>

LEGISLACION PROYECTADAI - Proyectos presentados en el Congreso Nacional.

Los proyectos presentados referentes a vivienda popular, en el Congreso Nacional han sido desde 1905, una preocupación constante que ha reflejado siempre la existencia del problema y la necesidad de modificar y orientar con nuevos criterios la legislación vigente.

Veamos en resumen la cantidad de proyectos presentados:

<u>AÑOS</u>	<u>PROYECTOS PRESENTADOS</u>
1905 a 1915	3
1920	6
1921	3
1922	2
1923 a 1925	6
1926	4
1927	11
1929 a 1938	7
1939	<u>11</u>
TOTAL:	53 Proyectos.

Además, se presentaron dos proyectos de "bien de familia" y catorce legislando sobre "compra-venta de inmuebles por mensualidades" damos a continuación una síntesis de los proyectos presentados, indicando el motivo, y el autor del mismo:

PROYECTO SOBRE VIVIENDA

<u>AÑO</u>	<u>PROYECTO</u>	<u>AUTOR</u>
1905	Construcción de casas para jornaleros.	E.Gouchon.
1913	Hogar Nacional de Obreros.	M.B.Gonnet.
1915	Ampliación de la ley 7102	Mensaje y proyecto del P.E.
1920	Instituto Nacional de Casas Baratas para trabajadores.	Molina.
1920	Construcción de Casas Baratas.	C.J.Rodríguez.
1920	Ampliación a la ley de construcciones de casas baratas para obreros.	Juan F.Cafferrata.

- 1920 Adquisición y construcción de viviendas para el personal ferroviario. A. M. Bas.
- 1920 Exoneración de impuestos de exportación a los materiales de construcción. Reducción de los derechos de edificación. M. Sánchez Sorondo.
- 1920 Construcción de casas baratas para la policía de la Capital. Mensaje y proyecto del Poder Ejecutivo.
- 1921 Casas Baratas para los maestros de enseñanza primaria.
- 1921 Modificación a la ley 10.676 inc. 2° del art. 2°. Mensaje y proyecto del Poder Ejecutivo.
- 1921 Fabricación de ladrillos baratos. Albarracín.
- 1922 Nuevos fondos para la ley 9.677. Juan F. Gafferata.
- 1922 Adquisición y construcción de casas baratas para empleados del Banco de la Nación. Mora y Araujo.
- 1923 Construcción de casas habitación con préstamos del Banco de la Nación. Albarracín.
- 1923 Empréstito para construcción de casas baratas. Bard.
- 1923 Préstamos a los empleados y obreros nacionales y municipales para construir casas baratas. M. Pinto.
- 1924 Prórroga de la ley 11.156.
- 1925 Patrón de rentas sobre alquileres. R. D. Saccone.
- 1925 Nuevos fondos para la construcción de casas baratas. R. B. Trucce.
- 1926 Préstamos para la edificación de viviendas. R. D. Saccone.
- 1926 Préstamos a los empleados del Banco de la Nación para construcción de vivienda. L. Bard.

- 1926 Reforma a la ley 9.677 Juan F. Cafferata
- 1926 Ley Orgánica de la Comisión Nacional de Casas Baratas. L. Bard.
- 1927 Modificación del art.5º de la ley 9.677. J. F. Cafferata.
- 1927 Reedificación y reconstrucción de la vivienda en Mendoza. Raffo de la Retta.
- 1927 Creación del Banco Nacional de la edificación. Sulliván.
- 1927 Reforma del art.2º de la ley orgánica del Banco Hipotecario Nacional. Diego L.Molinari.
- 1927 Reforma del art.2º de la ley orgánica del Banco Hipotecario Nacional. J. Ferri.
- 1927 Préstamos para vivienda por intermedio de la Caja de Empleados de la ley 11.110. L. Bard.
- 1927 Construcción de Casas para ferroviarios en S.del Estero Castro.
- 1927 Reforma de la ley 10.676. Oddone.
- 1927 Construcción de albergue obrero ferroviario en S. del Estero. V. Alcorta.
- 1927 Modificación del art.2º de la ley 10.676 L. Bard.
- 1927 Préstamos hipotecarios a los afiliados de la Caja 10.650. Revél.
- 1929 Casas económicas en la zona perjudicada por el terremoto de Mendoza. Raffo de la Retta.
- 1929 Construcción de Casas Baratas Mensaje del P.E.
- 1932 Venta de terrenos de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Fernández.
- 1933 Facilidades de Pago. Fernández.
- 1934 Incorporación del régimen de la ley 9.677 de las Casas construidas por las Cías.de Const. Modernas. A. de Escebar.

0.
#

- 1936 Construcción de Casas Baratas
tipo granjas en los Territe
rios. J.F.Cafferata.
- 1937 Viviendas de barro, madera y
zinc que se reedifiquen en ma
terial. Exención del pago del
impuesto de Contribución Terri
terial. A.P.Aberletche.
- 1938 Casas colectivas en la Capital
Federal. G.O'Reilly.
- 1939 Viviendas Populares J.F.Cafferata.
- 1939 Construcción de 3 conjuntos de
casas colectivas en la Capital
Federal. E.Laurencena.
- 1939 Constitución del Instituto de
la Vivienda Popular. J.H.Martínez.
- 1939 Constitución de una Comisión
Interparlamentaria para el es
tudie de los proyectos sobre
vivienda popular y de natalidad J.H.Martínez.
- 1939 Viviendas para obreros de la
industria ferrestal. Eloy J.Illanez.
- 1939 Primer Congreso Panamericano de
la Vivienda Popular. J.F.Cafferata.
- 1939 Terrenos fiscales ubicados en
la Ciudad de Buenos Aires. G.O'Reilly.
- 1939 Casas individuales y colecti
vas. J.F. Cafferata.
- 1939 Construcción de Casas Baratas
para maestros de enseñanza pri
maria. J.F. Cafferata.
- 1939 Organización de la Comisión Na
cional de Casas Baratas. Anastasi y Coeke.
- 1939 Creación y organización del
Instituto Nacional de la Vivien
da. Comisión Interpar
lamentaria.

BIEN DE FAMILIAPROYECTO

<u>AÑO</u>		<u>AUTOR</u>
1914	Bien de Familia.	J.F. Cafferata.
1933	Bien de Familia.	M.I. Parodi.
<u>COMPRAVENTA DE INMUEBLES POR MENSUALIDADES</u>		
1904	Supersión de Tasaciones en la Venta Judicial.	A. Rebirosa.
1910	Compraventa de Bienes Inmuebles	A. Fenrouge.
1910	Compraventa de Inmuebles -Disposiciones Generales.	C.y M. Carlés.
1911	Compraventa, Pago. Prescripción-derogación del art.821 y modificación del art.1.365 C.Civil.	C.y M. Carlés.
1916	Proyecto de ley.	A. Carrasco.
1922	Moratoria a los adquirentes de terrenos a plazos.	L.C.Martella y otros
1926	Proyecto de ley.	L. Bard.
1933	Venta en fracciones y a plazos.	B. Sierra y R.J. Noble.
1934	Prórroga por dos años del pago de las obligaciones pendientes a adquirentes de inmuebles plazos.	Besano Ansaldo.
1934	Venta a plazos de inmuebles.	E.Laurencena.
1934	Moratoria para los adquirentes de inmuebles.	Despacho de la Comisión.
1936	Compraventa de bienes inmuebles por mensualidades, ampliación del art.1.356 del C. Civil.	R. Moreno.
1936	Prórroga del pago de obligaciones de inmuebles a plazos a los adquirentes.	J. Coca.
1939	Venta de inmuebles a fracciones y a plazos (mod.art.1.356 Código Civil).	Arbeletche.y Pinto

Parte de estos proyectos, para construcción de vivienda familiar y venta de inmuebles por mensualidades in

6
cluyen nuevos conceptos técnicos, especialmente los últimos presentados, sirviendo de base al proyecto de creación y organización del Instituto Nacional de la Vivienda, que presentó la Comisión Especial Interparlamentaria para el estudio del problema de la vivienda popular y de protección a la familia numerosa. Así lo dice el Senador Sr. José Heriberto Martínez, en su discurso en la Cámara de Senadores de la Nación, el día 19 de Diciembre de 1940, cuyo análisis de las iniciativas transcribimos a continuación por considerarlo un trabajo sensatamente hecho y que responde a las necesidades de nuestra investigación.

Dice el Senador Martínez: "yo no quiero tomar un tiempo excesivo a este Honorable Cuerpo, haciendo un análisis de todas estas iniciativas, pero me ha de permitir esta Cámara, para que quede documentada esta actuación, que incorpore en el Diario de Sesiones, en esta parte de mi exposición, un análisis detenido de los distintos proyectos"

JOSE HERIBERTO MARTINEZANALISIS DE LOS PROYECTOS POR LA COMISION INTERPARLAMENTARIA. Organización y objeto (Art.1º,10 y 11).

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

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

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

Recursos (Art. 2º al 6º).

Adicional al impuesto a los réditos; fondos creados por el art.7º de la ley nº 7.012; sumas consignadas en el presupuesto; suscripciones o donaciones en efectivo, tierras o materiales; alquiler y venta de sus propiedades; el producido del impuesto de un centavo por litro de nafta, emisión de cédulas hipotecarias de la vivienda hasta pesos 30.000.000 en el primer año, aumentándola cada año hasta un máximo de \$ 800.000.000 en veinte años, que gozarán de un interés del 2 % acumulativo, con garantía de la Nación; podrá emitir certificados de la vivienda por sumas hasta el monto de la cédula emitida que se emitirán a la par y ganarán un interés de la mitad del de las cédulas, teniendo

vigencia de 5 años, a cuyo término los tenedores podrán canjearlos por cédulas a razón de dos por uno.

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

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

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

- EDUARDO LAURENCENA -

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

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

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

Compuesta por siete miembros designados por el P. Ejecutivo entre personas de reconocida capacidad en la materia. Tendrá la dirección inmediata y activa de todas las cuestiones relacionadas con el problema de la habitación, manejo y administración de los recursos, acordará o dene

gará los beneficios que la ley acuerde a los beneficiarios, ejercerá control sobre las sociedades afines a la construcción de viviendas, difundirá el conocimiento y los beneficios que acuerda esta ley, construirá casas baratas, controlará las comisiones locales que se nombren, estimulará la producción industrial de artículos para la construcción, fijará el valor y condiciones a que deben sujetarse las viviendas que se construyan bajo este régimen, etc.-

Recursos (artículo 11).

Fondos de la ley nº 7.102.- Sumas consignadas en el presupuesto general. El producido de los títulos que se autorizan a emitir por la presente. Donaciones, etc.

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

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

Bonos de vivienda popular (artículos 87 a 95).

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

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

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

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

sociedades de edificación.

Sociedades cooperativas de construcción (artículos 12 a 21)

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

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

Bajo el control de la Comisión Nacional podrán constituirse sociedades financieras de construcción o de préstamos para el mismo objeto. Gozarán de todas las exenciones de impuestos de constitución, trámites de construcción, sellados, etc., de que gozan las cooperativas, y la Nación les garantizará un interés anual del 6 % sobre su capital integrado, durante 10 años. La Comisión Nacional podrá suscribir acciones de estas sociedades (bonos de edificación) hasta el 10 % de su capital suscrito y tomar sus obligaciones o acordarles préstamos hasta el 30 % del capital realizado.

Construcciones patronales (artículos 37 a 40).

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

do de la misma en el acto constitutivo.

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

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

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

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

Exenciones fiscales generales (artículos 45 y 46).

Desde la promulgación de ello, y durante el término de 5 años, exoneránse del impuesto de contribución directa adicional o cualquier otro que se creare sobre la propiedad, por el plazo de 15 años, a todas las casas que se construyan con destino a la habitación, sean individuales o colectivas. Durante este plazo continuarán pagando sólo la contribución directa sobre el terreno. Se les exonera asimismo de los derechos municipales a las construcciones. Los jardines y espacios libres mayores de 50 metros² serán considerados como "utilidad pública" y gozarán de un descuento de contribución de impuesto municipal del 5 al 20 %.

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

Seestablece un régimen especial para los contratos de promesa de venta, de venta a plazos, con reserva o no de

hipoteca, o de locación, cuando tengan por objeto una casa barata, un terreno urbano o un predio rural no mayor de 200 hectáreas; quedando comprendidos los que sean garantizados con un seguro de vida total o mixto.

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

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

Construcciones por la Comisión Nacional (artículos 59 a 63)

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

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

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

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

La Comisión Nacional podrá designar comisiones locales

en los distintos puntos del interior del país que se juzgue necesaria su actuación y cuyos municipales dicten las ordenanzas pertinentes. Estas comisiones tendrán por objeto desarrollar el plan que estatutye la presente ley y estarán sometidas a la Superintendencia de la Comisión Nacional. Serán sus asesores informantes en todo lo que se refiere al ramo, en la localidad.

Seguros (artículos 69 a 76).

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

Se estatutye que en la Inspección de Justicia estudiarán los planes que propongan las compañías, los que no podrán ser puestas en vigor sin su aprobación.

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

Salubridad de la vivienda (artículos 77 a 86).

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

La autoridad sanitaria podrá declarar insalubre un edificio, en cuyo caso la Comisión Nacional está autorizada a concurrir en ayuda del propietario facilitándole los recursos para colocar su propiedad en condiciones higiénicas.

Se estipula detalladamente el cubaje y medidas de la

habitación, orientación de la edificación, de aberturas, etc., a que deberán ajustarse las casas construídas bajo este régimen.

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

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

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

- EDUARDO LAURENCENA -

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

Comisión Nacional de la Vivienda Popular presidida por el Intendente Municipal e integrada por la presidenta de la Sociedad de Beneficencia, presidente del Consejo General de las Conferencias Vicentinas de Señoras, delegado del Ministerio de Relaciones Exteriores y Delegado de la Conferencia Nacional del Trabajo.

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

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

Recursos (artículos 1, 3 y 5).

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

Exenciones (artículo 6).

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

- JUAN F. CAPPERATA -

Bien de familia.

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

Este bien para constituirse así deberá declararle el Juez de Primera Instancia previa las formalidades establecidas; también puede ser declarado por disposición testamentaria.

El bien de familia no podrá ser embargado ni hipotecado ni enajenado sin consentimiento de ambos conyuges. Tam

poce pagará impuestos fiscales por el término de 10 años.

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

Casas para Maestros (

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

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

Recursos (Artículo 5º).

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

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

Donaciones y legados que le hicieran.

Lo consignado con este objeto en el presupuesto general.

Refuerzos para Casas Baratas.

Objeto (artículos 1 y 10).

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

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

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

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

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

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

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

Recursos (artículos 11 y 12).

Se destinan 30.000.000 de pesos a consignarse en el presupuesto de la Nación.

Se amplían los de la ley 9.677 con un 10 % del impuesto a los réditos; 5 % ad-valorem de las películas cinematográficas; adicional del \$ 0,10 por litro de bebida alcohólica; adicional del 2 % a los depósitos bancarios inmovilizados.

JOSE BARRAU y CARLOS P. MONTAGNA -

Organización y Objeto (artículos 2° a 29).

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

des.

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

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

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

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

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

Exenciones (artículos 30 a 34).

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

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

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

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

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

Seguros (artículos 35 a 40).

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

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

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

Recursos (artículos 41 a 45).

El producido del gravámen a que se refieren los artículos 6° y 7° de la ley de impuestos a las carreras de caballos, al producido de la venta de las propiedades de la comisión, lo que se fije en el presupuesto de la nación; emisión de títulos por \$ 300.000.000 en series de 50 millones con 4 % de interés y $1\frac{1}{2}$ % de amortización acumulativa. Las compañías de capitalización y de seguros, las compañías y bancos de carácter privado que operen en hipotecas

210

y sociedades anónimas que operen en construcciones deberán invertir el 50 % de sus reservas legales en estos títulos; la Comisión Nacional de Ahorro Postal podrá prestarle hasta el 50 % de sus depósitos, el Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos a las propiedades construídas por la Comisión Nacional.

Expropiaciones (artículo 46).

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

- LEONIDAS ANASTASI Y COOKE -

Organización y Objeto (artículo 1 a 5, 13, 14, 17 a 19).

La Comisión Nacional de Casas Baratas (ley 9.677) estará constituida por un presidente y siete miembros designados por el Poder Ejecutivo. Los gobiernos de provincia podrán designar delegados que tendrán voz pero no voto.

Son atribuciones de la Comisión la inversión de los fondos destinados a la presente ley en la compra de inmuebles y en la construcción y conservación por contratos e administración de casas higiénicas y baratas en la Capital Federal, provincias y territorios nacionales, para ser vendidas e alquiladas (artículos 17, 18 y 19); otorgar préstamos a los estados provinciales (artículo 26) Municipalidades, cooperativas de edificación, sociedades privadas e particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas, de acuerdo a la reglamentación que ella dicte; fomentar la construcción de casas baratas por entidades e particulares; propender a la formación de sociedades de créditos con el mismo fin; conceder préstamos a industriales que edifiquen viviendas para sus obreros; estimular y

financiar la construcción de casas baratas por asociaciones de obreros, formación de ciudades jardín; disponer la supresión de conventillos estando facultada para expropiarlos (artículo 14) prestar a los propietarios los predios agrícolas para la construcción de casas para su arrendamiento; proveer el saneamiento de las barriadas populares; disponer la formación de un censo de las habitaciones urbanas y rurales; coordinar las actividades de los poderes públicos tendientes a la solución del problema de la habitación popular y, en general, todo lo que se realice con el estudio, el fomento, la construcción, higiene y salubridad de las casas baratas.

Recursos (artículos 6 a 12, 35 y 36).

El producido del gravamen a que se refieren los artículos 6 y 7 de la ley 11.242; 0,50 centavos por cada boleto de entrada a los hipódromos que funcionan en el país; contribución adicional del 5 % sobre el producto de la venta de boletos de carreras de caballos que estará a cargo de las agencias de apuestas mutuas; una contribución del 10 % sobre el valor de los billetes de lotería; el 5 % del producido por el impuesto a los réditos; el producido del alquiler y venta de las casas de la Comisión; el producido de la venta de los terrenos sobrantes de la propiedad de la Comisión; el importe de legados y donaciones; los aportes que establezcan los presupuestos anuales e leyes especiales de la Nación o de las provincias (artículo 35); el importe de los préstamos de la colocación de títulos de renta, cuya emisión hasta la suma de cien millones de pesos podrá autorizar el Poder Ejecutivo; el importe de una emisión de bonos (artículo 12), respaldados por los depósitos de dinero en garantía de arrendamientos de bienes y muebles urbanos y rurales. El importe de los presta

mos que deberá realizar el Banco de la Nación y los bancos comprendidos en la ley 12156 hasta el porcentaje de su depósito de ahorro que fije el Banco Central; el importe de los bienes recogidos por la Caja de Garantía de la ley de accidentes del trabajo y que no hayan sido invertidos de acuerdo al artículo 10 inciso 2º; los intereses que produzcan las transferencias que los bancos y cajas de ahorro oficiales o particulares y todas las entidades o personas que tengan depósitos de personas en el transcurso de los 10 últimos años no hayan tenido movimiento, como asimismo, los del Banco de la Nación y sus sucursales a la orden de los jueces en lo civil, comercial, federal o de paz letrada y que daten de más de 10 años; préstamos del 25 % de las utilidades líquidas del Banco de la Nación, del Banco Municipal de Préstamos y de la Caja Nacional de Ahorro Postal (artículo 36).

Comisiones locales (artículos 16).

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

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

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

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

oportunidad de entregar la escritura definitiva al adquirente.

Exenciones (artículos 27 a 32).

Quedan exentos de impuestos de importación los materiales de construcción requeridos para esos fines por la Comisión Nacional y por las sociedades que persiguen la construcción de casas baratas. Quedan exentos del pago de la contribución por el término de 10 años, las casas baratas, tanto individuales como colectivas y la Comisión Nacional gestionará igual franquicia para las construídas en las provincias. Quedan exoneradas de impuestos fiscales las sociedades de construcción o de crédito que persiguen el mismo fin. Las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia o cooperativas quedan exoneradas de impuestos fiscales por un plazo de 10 años. La transmisión de propiedades comprendidas en este régimen, en caso de muerte del propietario, estará exenta de todo gravamen por impuesto a las sucesiones cuando se trate de herederos directos. Los registros de la propiedad llevarán en una sección especial nóminas de las casas comprendidas en los beneficios de la presente ley. Cuando para fomentar la propiedad de las casas baratas dentro de las condiciones de la presente ley se acuerden préstamos con garantía hipotecaria la inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda mediante su extinción total acumulativa.

Seguro (artículo 33).

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

División por fallecimiento (artículo 34).

Si falleciera el adquirente de una casa barata, el con

yuge sobreviviente no podrá ser obligado a la división por los otros herederos. Si el fallecimiento fuera de ambos cónyuges los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

Comisión Nacional de Casas Baratas.

Proyecta modificar la ley 9.677 en la siguiente forma:
Organización y Objeto (artículos 1º, 3º y 20).

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

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

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

Recursos (artículos 4 y 6).

El producido del gravamen de los artículos 6 y 7 de la ley 11.242; \$ 0,50 m/n. por cada boleto de entrada a los hipódromos; 5 % adicional sobre el valor de los billetes de lotería; 5 % del producido del impuesto a los réditos; el producido de la venta de terrenos de propiedad de

la Comisión; suscripciones, legados, donaciones en tierras materiales o en efectivo; lo establecido en el presupuesto general o leyes especiales nacionales o provinciales; im-
 porte de préstamos o de colocación de títulos en renta que hasta la suma de \$ 1.000 millones de moneda nacional podrá autorizar el Poder Ejecutivo; fondos recogidos por la Caja de Garantías de la ley de accidentes del trabajo; depósitos del Banco de la Nación y sus sucursales a la orden de los jueces en lo civil, comercial federal y de paz letrada, que daten de más de 10 años; adicional al impuesto a la renta para los réditos superiores a \$ 100 mil moneda nacional.

Se estipula como deberá manejar o invertir las sumas transferidas en depósitos a la Comisión Nacional.

Operaciones (artículos 7 a 13).

Se estatuye las condiciones que deberá llenar el inquilino o adquirente de una casa barata para su adjudicación; cual será el mecanismo de rescisión; cómo deberá conservar la propiedad; en que forma deberá hacer efectiva sus cuotas mensuales y en virtud de que condiciones se le transferirá la casa en propiedad definitiva.

Exenciones (artículo 14 a 19).

La inscripción se hará gratuita y eximida de impuesto de sellos; los materiales que se introduzcan para la construcción de casa barata estarán exentos de derechos de importación. Se exonerará de todo impuesto fiscal y de contribución territorial las propiedades que la Comisión Nacional; se exonerará del impuesto de contribución territorial las casas construídas por la Comisión Nacional hasta el momento de transferirse definitivamente; igualmente se exonerará del pago de contribución territorial las casas baratas construídas para empresas particulares, sociedades

de beneficencia y cooperativa, por el término de 10 años; quedan exoneradas de impuestos fiscales las sociedades de construcción y de créditos que construyan casas baratas o presten dinero para ese objeto; queda exentas de gravámenes e impuestos sucesorio la transmisión de las propiedades en caso de muerte del adquirente.

Seguro (artículo 21).

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

Expropiación (artículo 23).

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

Penalidades (artículos 27 a 29).

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

- AMERICO GHIOLDI -

Se autoriza al gobierno nacional a emitir títulos por mil millones de pesos del 5 % de interés y 1 % de amortización acumulativa que serán facilitados en préstamo a los gobiernos de provincias, a las municipalidades, a las cooperativas y a la Comisión Nacional de Casas Baratas para la construcción de viviendas económicas.

Se crea la Oficina Nacional de la Vivienda Nacional, con un Consejo integrado por tres miembros;

La Oficina entenderá en los pedidos de préstamos.

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

- GUILLERMO O'REILLY y SANTIAGO C.FASSI -

Se transfieren terrenos comprendidos entre las calles

Pedro Mendoza, Diamante, Gabete, y Gualaguay, y Pedro Mend~~o~~za, Carcarañá, Gabete y Diamante, a la Comisión Nacional de Casas Baratas con destino a construcción de esas casas baratas.

- GUILLERMO O'REILLY y OTROS -

Se destinan 20 millones de pesos para intensificar la construcción de casas colectivas de acuerdo con los términos de la ley 9.677.

Esta suma será incluida en el presupuesto general.

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

- JULIAN SANCERNI GIMENEZ -

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

- ANGEL F. BEIRO y OTROS.-

Se declara de utilidad pública los terrenos comprendidos entre las calles Francisco Beiró, López de Vega, Ramón Lista y Molière para que en ellos se construyan viviendas baratas de acuerdo con la ley 9.677, a cuyo fin el Poder Ejecutivo destinará la suma de 2 millones de pesos moneda nacional.

- COMENTARIOS -

Esta serie de proyectos que sirvieron de antecedentes al despacho de la comisión, tienen disposiciones interesantes algunas de las cuales comentaremos. Los recursos que incluyen cada proyecto, fueron indicados al estudiar "Las Bases Financieras de nuestros proyectos para vivienda".

El proyecto del Senador Señor Eduardo Laurencena, crea de el Consejo Superior de la Habitación es, a nuestro entender uno de los más completos en la materia. Sin pretender una crítica intensa trataremos solamente de poner en evidencia los aspectos fundamentales del mismo.

Se crea el Consejo Superior como un cuerpo de estudio y asesoramiento, quedando la parte ejecutiva a cargo de este cuerpo designado Comisión Nacional de la Habitación.

Incorpora un régimen especial para cooperativas de construcciones o préstamos para edificar, legisla sobre constitución de sociedades financieras de construcción y préstamos, prevé las construcciones patronales y por asociaciones benéficas y fundaciones filantrópicas, como asimismo construcciones por la Comisión Nacional de la Habitación. Es decir, está contemplada la actividad y fomento de la acción privada, pública y semipública, atendiendo a la iniciativa patronal, obrera y estatal.

Al crear las comisiones locales de la habitación, hace extensiva su radio de acción a todo el territorio de la República.

Incluye principios fundamentales en materia de habitación en su aspecto económico, y social como ser disposiciones relativas al seguro, régimen financiero que asegura la colocación de fondos de origen social, cajas de ahorros, reservas de compañías de seguros.

Los artículos 77 a 86, de este proyecto legislan espe

cialmente sobre salubridad de las viviendas, asegurando así el régimen habitable de esta iniciativa.

El proyecto del Senador José Heriberto Martínez, que crea el Instituto Nacional de la Vivienda Popular y Planificación Urbana y Rural encierra en la extensión de su título las cuestiones fundamentales, y que es necesario resolverlas como primarias en materia de habitación. Nos referimos a la planificación urbana y rural. Dice su primer apartado:

a) Proyectar y aplicar planes de descongestión de las grandes ciudades, en mira de detener los excesos de urbanización y asegurar en cambio a sus habitantes mejor vivienda popular, más aire, más luz y espacios libres, procurando al mismo tiempo desplazar parte de la población actualmente urbana a las zonas suburbanas y rural adyacentes;

b) Construir viviendas populares principalmente fuera del barrio actual de las grandes ciudades, pero en conexión con estas y formando parte integral de los planes a que se refiere el inciso anterior;

c) Administrar y vender las viviendas que construya;

d) Fundar, promover y fomentar las cooperativas de construcción y financiar sus obras acordándoles créditos.

e) Estimular por parte de empresas o particulares la edificación de viviendas populares, ya sea de tipo individual o colectivo, todo dentro de los planes de descongestión y urbanización anteriormente expresados;

f) Proyectar y elevar por intermedio del Ministerio del ramo ala consideración del Congreso, iniciativas tendientes a encauzar, estimular, fomentar, y extender los propósitos de esta ley y aplicarlas una vez aprobadas por aquél.

Entre otras disposiciones auspicia la propiedad super

ficial en ciudades con más de 200.000 habitantes; formando con los apartados transcriptos, un cuerpo de legislación bastante homogéneo.

Otros proyectos se refieren a aspectos particulares: modificación de la ley 9.677; bien de familia, casas colectivas para determinados lugares, grupos profesionales, o contemplando situaciones especiales creadas por este problema, destacándose los referentes a la construcción de casas colectivas, en la Boca y Barracas.

Observaciones al margen de los proyectos:

Però esta serie de proyectos que parecen llegar al corazón del mismo asunto, dejan entrever la inutilidad de su sanción si no están apoyados en el conocimiento y ordenamiento más intenso del problema que tratan de resolver, y preguntamos: cuál es la base estadística de todos estos proyectos; cuál es la capacidad económica de nuestra familia propietaria; que cantidad de familias está mal alojada y cuales son los motivos: insuficiencia económica, de alojamientos, insalubridad, ignorancia social del problema, etc. que legislación fomenta la industria y la explotación de nuestras materias primas para construcción; que orientación y finalidad tienen nuestros capitales populares; cual de nuestras ciudades o zonas más pobladas tiene un plan regulador; que tendencia sigue nuestra población en materia de vivienda; cómo se subdivide, lotea y distribuye la tierra; cómo y cuando llegan los servicios públicos en los barrios recientemente formados y en otros cuya formación se propende.

Si todos estos interrogantes hubieran sido contemplados, estamos seguros de que no habría necesidad de legislar especialmente en materia de vivienda popular. Falta ese ordenamiento previo que una vez realizado pone en evidencias la realidad del problema.

Con escasas excepciones, nuestra población en el am
plio territorio no alcanza una alta densidad y la solu-
 ción de vivienda popular mediante la construcción sólo
 ha llegado, en lugares donde las cuestiones vistas han si-
 debidamente atendidas.

Londres, París, Berlín, Viena y otras ciudades que
 tienen una ya sólida base social en materia de vivienda y
 que han alcanzado una densidad extraordinaria, aún compa-
 rándola con la nuestra de Buenos Aires, han recurrido a la
 construcción de barrios populares como última etapa del
 problema de vivienda, y como no pretendemos nosotros solu-
 cionar todos estos aspectos con las construcciones popula-
 res, tan contrariadas a la tendencia de nuestra población,
 habituada más a la idea de la extensión del territorio y
 a la comodidad para la familia numerosa, que al concepto
 del conglomerado y de la natalidad de otras ciudades euro-
 peas.

El ejemplo de los Estados Unidos, es bastante signifi-
 cativo para nosotros. Después de haber desarrollado su in-
 tensa potencialidad económica y demográfica en su vasto
 territorio, se dedica últimamente al fomento de la cons-
 trucción popular como solución final de un progreso am
 pliamente logrado en materia de legislación social relati-
 ve al standard de vida obrera y general, y subdivisión ra-
 cional de la tierra urbana y rural.

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDAProyecto sancionado por el Senado el 20 Diciembre 1940- CAPITULO I -Creación y organización del Instituto Nacional
de la Vivienda.-Creación del Instituto. Sus fines.

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

Personería jurídica.

El Instituto funcionará como repartición administrativa autónoma con personería jurídica propia.

Atribuciones y deberes.

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

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

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

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

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

2º- Invertir, en el cumplimiento de los fines preceden

temente indicados, sus bienes y recursos propios y los que terceros pongan a su disposición con ese destino, y adquirir las citas viviendas, alquilarlas o venderlas; así como intervenir en su construcción, compra, venta, y locación, como mandatario de terceros;

Propender, simultáneamente con el cumplimiento de sus propósitos:

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

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

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

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

b) Las condiciones particulares que se exigirá a las casas para que el régimen especial de la vivienda popular creado en el capítulo 2 de esta ley, les sea aplicable;

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

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

5º.- Ejercer funciones de contralor y de tutela a fin de asegurar que las construcciones económicas ajustadas por entidades públicas y privadas con fondos provistos por el organismo de financiación, sean realizadas ajustándose

estricamente a las bases generales a que se refiere el a apartado a) del inciso 4º de este artículo; y con el objeto de que dichos fondos sean empleados en la forma más eficiente en los fines de su concepción y que las construcciones hechas con ellos sean utilizadas conforme a su destino de acuerdo con las disposiciones de esta ley y la reglamentación pertinente. Además, calificar a las cosas sujetas al régimen del capítulo 2º de esta ley y vigilar que los beneficios por las franquicias fiscales previstas en este régimen cumplan con las obligaciones correlativas;

68- Ejercer funciones de conciliación de arbitraje entre vendedores y compradores, y locadores y locatarios de las casas construídas con fondos previstos por el organismo de financiación, cuando así se hubiere convenido previamente con las partes en los respectivos contratos;

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

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

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

El precio quedará fijado por el valor medio de tasa

ción de los últimos diez años, a los efectos del pago de la contribución territorial, acrecida con el 20 % sobre este promedio de valuación en concepto de toda indemnización.

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

10º- Levantar censos decenales y realizar estudios estadísticos permanentes sobre el estado de la vivienda popular y colectiva en las ciudades y pueblos importantes de la República, quedando obligadas las oficinas y dependencias oficiales nacionales, provinciales y municipales a prestarles su concurso, según lo disponen los artículos 3º y 4º de la ley nº 3.180.

Directorio del Instituto. Su Composición.

Art.4º- El Instituto estará administrado por un directorio compuesto de 5 miembros que ejercerán sus funciones durante el término de 3 años y podrán ser reelectos. El Presidente y 3 vocales serán nombrados por El Poder Ejecutivo con acuerdo del Senado y el cuarto vocal será designado por el organismo de financiación del Banco Central de la República Argentina.

Gerente del Instituto.

Art.5º- El directorio designará un gerente general del Instituto cargo que podrá corresponder al director designado por el organismo de financiación.

Responsabilidad de los miembros del directorio.

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

Remuneración de los miembros del directorio.

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

Cálculos de recursos y presupuesto.

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

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

Control de la Contaduría.

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

Balance y Memoria.

Art.10º- Los ejercicios financieros del Instituto se cerrarán en la misma fecha que la ley fije para el cierre de los ejercicios financieros de la Nación. El directorio elevará al Poder Ejecutivo de la Nación, dentro del 1er. trimestre siguiente, la Memoria correspondiente al ejercicio terminado [#]justamente con el balance y la rendición de las cuentas, los que el Poder Ejecutivo elevará oportunamente al Congreso Nacional.

Organización Administrativa.

Art.119.- Al directorio corresponde nombrar y remover al personal administrativo y técnico del Instituto.

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

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

Art.120.- El Instituto se hará cargo del activo y pasivo de la comisión de las Casas Baratas la que cesará en sus funciones.

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

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

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

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

REGIMEN ESPECIAL DE LA VIVIENDA POPULARRequisitos para gozar del régimen especial.

Art.139- Con el objeto de abaratar la construcción de viviendas populares, sean ellas casas colectivas de renta mínima o pequeñas viviendas individuales, facilitar la adquisición de estas últimas por sus ocupantes y asegurar el uso de unas y otras conforme a los fines de bienestar general que persigue la presente ley. Establécese un régimen especial fiscal y civil, en favor de estas viviendas, de acuerdo con las disposiciones siguientes:

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

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

Registro Especial.

Art.149- El Instituto Nacional de la Vivienda llevará un registro público nacional de los inmuebles comprendidos con el régimen especial establecido en esta ley.

En el registro se asentarán, además de los datos necesarios para identificar el bien, sus medidas, linderos y ubicación, la descripción de las mejoras y demás detalles que corresponda mencionar, así como la declaración de que el inmueble está sujeto al régimen especial; todos los hechos, contratos, actos y sentencias que creen, declaren, me

difiquen, extingan o de cualquier manera afecten derechos sobre el inmueble, con la inclusión de los contratos de construcción, compra-venta y promesa de compra-venta, locación préstamos y constitución de hipotecas.

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

Relación con los registros locales.

Art.159.- Cuando el Instituto Nacional de la Vivienda halla declarado e inscripto en su registro que un inmueble queda comprendido en el régimen especial, se lo comunicará a la oficina de registros en cuya jurisdicción se encuentre situado el bien, a fin de que esta haga constar en sus libros que dicho inmueble se haya afectado al régimen de la presente ley.

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

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

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

Exención de derechos de registro.

Art.169.- Las anotaciones en el registro del Instituto

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

Exención de sellado.

Art. 178.-Quedan exentas de todo impuesto de sellados o de oficina, nacional, provincial o municipal, los contratos y actos, escrituras públicas y actuaciones administrativas que tenga por objeto la adquisición de terrenos con destino a casas colectivas de renta mínima y pequeñas viviendas individuales y que se declaren individuales y que se declaren sujetas al régimen especial, y la construcción, transferencia y locación de estas, así como los contratos accesorios de garantía.

Exención de impuestos a la construcción.

Art. 189.- La construcción de casas colectivas de renta mínimas y de pequeñas viviendas individuales que se declaren sujetas al régimen especial estará exenta de todo impuesto nacional, provincial o municipal.

Exención de impuestos inmobiliarios.

Art. 199.- Las pequeñas viviendas individuales y las casas colectivas de renta mínima declaradas sujetas al régimen especial, así como los terrenos en que ellas se levantan, quedarán exentas de todo impuesto nacional, provincial y municipal que grave directamente el valor de los inmuebles o su renta real o presunta, durante un plazo a contar desde la fecha en que se inicie la construcción. Durante un plazo de 10 años a contar desde la fecha en que se inicie la construcción. Durante los cinco años siguientes sólo contribuirán con la mitad de la tasa, aplicable a las

propiedades similares.

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

1º- Cuando el propietario de la casa sea el organismo de financiación o alguna entidad pública;

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

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

Exención del impuesto sucesorio.

Art.20º- Está exenta del impuesto a la transmisión gratuita de bienes y de todo otro impuesto nacional, provincial o municipal de incidencia similar, la transmisión de las pequeñas viviendas individuales comprendidas en el régimen especial por muerte de su propietario, siempre que los herederos fueran de aquellos que de acuerdo con el Código Civil tienen carácter de herederos legítimos (art. 3.545 del Código Civil).

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

Arancel de escribanos.

Art.21º- El Instituto Nacional de la Vivienda someterá al Poder Ejecutivo Nacional y a los gobiernos de provin

cias un arancel al que se ajustarán los honorarios de los escribanos que intervengan en los contratos referentes a inmuebles comprendidos en el régimen especial.

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

Art.22º- Los contratos de venta y promesa de ventas de las pequeñas viviendas individuales y los de locación de estas y de las casas colectivas de renta mínima acogida a los beneficios del régimen especial, no se considerarán perfeccionados si no desde su inscripción en el registro público del Instituto Nacional de la Vivienda, inscripción que podrá ser solicitada por cualquiera de las partes.

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

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

Limitaciones contractuales a la disposición de las pequeñas casas.

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

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

Período inicial de promesa de compra-venta.

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

Efectos de la promesa de compra venta contra terceros.

Art.259- La promesa de compra venta inscrita en el Registro del Instituto Nacional de la Vivienda tendrá, desde la fecha de su inscripción, efectos contra terceros y obligará a los sucesores a título particular o universal tanto del vendedor como del comprador.

Amortización extraordinaria.

Art.269- En cualquier momento el comprador podrá realizar amortizaciones extraordinarias de su deuda, siempre que estas no sean inferiores al mínimo fijado en el contrato.

Fallecimiento del deudor en el período inicial.

Art.279- Si el comprador falleciere durante el período inicial y estuviese en vigor un seguro que permitiera la cancelación inmediata del saldo de la deuda, la transferencia definitiva del dominio se operará a favor de los herederos del causante sin que sea necesario esperar el vencimiento de dicho período.

Transferencia definitiva del dominio.

Art.289- Si vencido el período inicial a que se refiere el art.anterior el comprador continuará ocupando la casa y siempre que no estuviere en mora con el pago de las cuotas convenidas podrá pedir que se le otorgue escritura translativa del dominio sin perjuicio de que subsistan las limitaciones al derecho de disposición previstas en el art.23, si eso se hubiese convenido en el contrato.

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

Transferencia de derechos.

Art.299- En cualquier momento después de vencido el período inicial, el comprador podrá transferir sus derechos a la casa, presentando al acreedor un nuevo adquirente dispuesto a comprarle sus derechos y hacerse cargo del saldo de la deuda.

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

Situación del adquirente después de pagados dos tercios de la deuda.

Art.30- Una vez que el adquirente haya pagado las 2 terceras partes del precio de la casa, se convertirá en mero deudor hipotecario y no subsistirán las limitaciones contractuales a que se refieren los artículos 23,24 y concordantes.

Gastos de conservación.

Art.31- Los gastos de conservación de la casa estarán a cargo del adquirente, tanto en el período inicial como después de que le hayan transferido el dominio. También responde de los impuestos y tasas del servicio si los hubiese.

Incumplimiento del deudor antes de pagar los dos tercios del precio.

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

Este número será por lo menos de tres cuotas mensuales durante el primer quinquenio y de una cuota más por ca

da nuevo período de cinco años, debiendo contarse per en tere el último período quinquenal iniciado.

La mora en el pago de las cuotas se producirá de ple no derecho por el mere transcurso de los términos.

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

Desalojo.

Art.339- Si el acreedor fué el Organismo de Financia ción o una entidad pública, podría sin más trámite preou rarse un nuevo ocupante de la casa que se haga cargo del saldo de la deuda y proceder al desalojo del ocupante ah terior dentro de un plazo de 10 días a contar de la rescin sión operada conforme a las disposiciones del artículo an terior, requiriéndolo para ello el auxilio de la fuerza pú blica.

Si el acreedor fué una entidad privada, el desalojo deberá ser ordenado por un Juez competente, salvo que el contrato y el deudor y el acreedor - hubiese convenido previamente dar intervención al Instituto Nacional de la Vivienda.

Rescisión por voluntad del adquirente.

Art.349- El adquirente podrá librarse en cualquier me mento de la obligación de pagar las cuotas no vencidas, ha ciendo entrega de la casa y renunciando a los derechos que el contrato le acuerda.

Efectos de la rescisión

Art.359- En caso de rescisión no habrá lugar a devolu ción de cuotas de amortización pero el comprador podrá pe dir que se le devuelvan las amortizaciones extraordinarias

que hubiese efectuado.

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

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

Incumplimiento del deudor después de pagar dos tercios del precio.

Art.364.- Si el deudor después de haber pagado las dos terceras partes del precio, dejara de cumplir el contrato quedando constituido en mora conforme con lo dispuesto en el art.32, el acreedor sólo tendrá derecho de dar por vencido el plazo de la obligación, percibiendo a más de las cuotas vencidas e impagas, el cetro del saldo del precio que se determinará conforme a las tablas, sin computar las cuotas vencidas e impagas ni las correspondientes al período en que se produzca el desalojo. En el procedimiento ejecutivo no se admitirán más excepciones que las de pago.

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

Responsabilidad por el saldo del precio.

Art. 379.- El adquirente de una pequeña vivienda individual comprendida en el régimen especial responde del saldo del precio tan sólo con la casa hipotecada. La ejecución sólo podrá dirigirse contra ésta y no contra otros bienes del deudor.

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

Responsabilidad por culpa o dolo.

Art. 380.- No obstante lo dispuesto en el artículo precedente, el adquirente responde personalmente por los daños que hubiese sufrido el acreedor o la casa, por el hecho del adquirente, así como por las cuotas vencidas e impagas en el momento de hacer entrega de la casa o de ser desalojado de ella con inclusión de la cuota correspondiente al período en que se produzca la entrega o el desalojo.

Retención sobre sueldos.

Art. 390.- Los adquirentes de pequeñas viviendas individuales podrán ceder o comprometer en otra forma para el pago del alquiler y el precio hasta el 25 % de su sueldo, salario, jubilación o pensión, cualquiera sea el monto de estos. Tales cesiones no aumentarán ni disminuirán la proporción embargable de dichos ingresos que establezca la ley.

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

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

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

División hereditaria.

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

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

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

Una sólo propiedad goza del beneficio.

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

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

- CAPITULO III -- Disposiciones Varias -Plazo de la inscripción hipotecaria.

Art.429- Los efectos de la inscripción de las hipotecas que se hayan constituido sobre inmuebles en garantía de préstamos acordados en virtud de la presente ley e de la ley que crea el Organismo de Financiación, subsistirán hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria.

Concurrencia de crédito hipotecario con créditos fiscales.

Art.439- Si al ejecutarse una hipoteca constituida en garantía de préstamos acordados en virtud de la presente ley e de la ley que crea el Organismo de Financiación concurren sobre el precio del inmueble créditos por impuestos e tasas de servicios nacionales, provinciales o municipales, sólo serán preferidos al crédito hipotecario las tasas e impuestos correspondientes a los dos últimos años anteriores a la fecha de la ejecución.

Seguros.

Art.449- Tanto en el Instituto Nacional de la Vivienda como el Organismo de Financiación quedan facultados para establecer directamente e contratar con empresas aseguradoras, un seguro destinado a cubrir el saldo del precio de las construcciones que hubiesen realizado o financiado para el caso de que los adquirentes falleciesen antes de haber amortizado el total de la deuda.

El seguro podrá cubrir a otros riesgos que pudiesen poner en peligro la normal amortización de la deuda y por lo tanto la adquisición definitiva de las casas por los compradores e sus derechos habientes.

Fondos.

Art.459- Los fondos que el Organismo de Financiación por

ga a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda para financiar construcciones, no estarán comprendidos en la limitación establecida en el artículo 4º inciso b) de la ley que crea el Organismo de Financiación.

Fuere Federal.

Art.46º- Corresponderá a la justicia federal conocer de los casos judiciales que subsiste la aplicación de las disposiciones de la presente ley.

Transferencia de inmuebles.

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

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

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

Exención de impuestos.

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

Legislación supletoria.

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

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

Art.51:- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Como vemos el proyecto establece un régimen para la vivienda popular, mediante la inscripción de un "registro especial" que asegura beneficios a los propietarios que se atengan a ciertas condiciones técnicas, económicas, higiénicas y sociales, quedando exentes de todo pago de derecho de registro, sellado por contrato, impuestos a la construcción, inmobiliarios, sucesorios, estableciendo un arancel de escribanos y un registro de contratos de venta y locación con contratos tipos.

Deja librado a la iniciativa privada, pública y semi pública, la acción de construcción de viviendas por un régimen de construcción tan amplia y sin más limitaciones de la que naturalmente surge de los principios de la vivienda popular como institución. Caracteriza también al proyecto la estructura de su base jurídica, que legisla especialmente las relaciones contractuales, el régimen sucesorio, hipotecario y la cuestión del seguro, en cuanto se vinculan al régimen de la vivienda.

La iniciativa la consideramos feliz, en cuanto a los aspectos comentados, lo es también al referirse a la planificación técnica y científica, que ordene la vivienda local y que resulte de un estudio integral del plan de organización y urbanizamiento, atendiendo a la formación de barrios familiares, comerciales, industriales, espacios libres y verdes, tránsito, comunicaciones, servicios públicos, salubridad y locales de enseñanza y otros aspectos a considerarse para crear una situación racional de los elementos urbanos como previos de cualquier plan de cons

42
 trucción.

El inciso 10 del artículo 3^a, se refiere al levantamiento de censos decenales y realizar estudios estadísticos permanentes sobre el estado de la vivienda popular y selectiva en las ciudades y pueblos importantes, con la colaboración que deben prestar las dependencias nacionales, provinciales y municipales pero no dice especialmente que estas estadísticas deben ser previas en cualquier plan de construcción.

Recursos del proyecto.

El aspecto negativo que ofrece este proyecto resulta de las fuentes de recursos. El art.12 transfiere el activo y pasivo de la Comisión Nacional de Casas Baratas y los recursos asignados por la ley 9.677, debiendo percibir también los que se establezcan en la ley de presupuesto e leyes especiales y los que le entregue el Organismo de Financiación, que no podrán ser inferiores a \$ 40.000.000 en el primer año de su funcionamiento.

Comentando estas disposiciones, diremos que el activo y el pasivo de la actual comisión no resulta ser más que la obra realizada y lo que puede producir su gestión, pero no resultará la fuente de recursos que necesita la Institución proyectada. En cuanto a los mismos recursos que la ley 9.677 asigna a la Comisión, sabemos que permiten poco margen de actividad.

Solamente queda como recurso básico, descartando los fondos irregulares e inseguros, como los que resultan de las partidas de presupuesto, leyes especiales y los que entregue el Organismo de Financiación.

Este organismo, también proyectado conjuntamente con el despacho de Vivienda Popular, tenía su origen en el ya comentado plan de reactivación económica del Ministro Pine

de, que creaba precisamente ese sistema financiero para a asegurar la actividad de las construcciones populares.

Cuando se presentó el proyecto en la sesión del 19 de Diciembre de 1940 el Senador Eguiguren dijo: "...nosotros hacemos notar nuestra discrepancia con relación a los fon dos que se proporcionan al Instituto de la Vivienda, los que en su mayor parte, surgen del plan financiero que el Senado ha sancionado ayer".

+ "Nosotros consideramos que carece en parte de lógica y fundamento pretender dar a esta Institución, para su subs sistencia, recursos que han de nacer de un plan que toda vía no se ha sancionado por el Congreso, corriendo las contingencias de todas las iniciativas que se han sancio nado apresuradamente. Esto significa que, en realidad, no se le dá una base cierta y firme de financiación al pro yecto; y como instituciones de esta naturaleza para sus tentarse necesitan, precisamente de recursos ciertos, no hipotéticos, me parece que lo que corresponde es propor cionarles en forma más efectiva y real".

"Por eso hacemos estas observaciones de carácter gene ral. En particular al tratarse cada artículo habrá que su primir la parte pertinente, en cuanto se remite al Orga nismo de Financiación. Es un error de procedimiento vincu lar la suerte de esta iniciativa a un proyecto financiero que está en tramitación".

"Es indiscutible, por otra parte, la necesidad de dar le recursos a este proyecto. Con un criterio general, yo anuncié un estudio muy interesante practicado por la Comi sión Nacional de Casas Baratas y que ha sido distribuido profusamente".

"En ese estudio se indican recursos estables, permanen tes, que contribuirán a formar un fondo respetable. Censi

deramos que ganaría en eficiencia el proyecto en discusión, si en vez de estos recursos hipotéticos a que he aludido, se le dieran, los recursos que enuncia el proyecto de la Comisión Nacional de Casas Baratas, sin que esto signifi que desde luego, que demos nuestra conformidad anticipada a todos los recursos que allí se indican, pero sí a la mayor parte de ellos".

Como se puede apreciar, es una cuestión fundamental y que invalidó todo el proyecto. Retirado el Ministro Pinedo el plan quedó para mejor oportunidad y con ellos los recursos de vivienda popular.

Otras cuestiones como las que se discutieren, de jurisdicción, facultad de acción del Instituto para llegar hasta la iniciativa privada, obrera y patronal, que se consideraren como no resueltas acertadamente; pero el problema fundamental, los recursos, quedó sin más solución que la del Organismo de Financiación, que no existía ni existe, los precarios fondos de la ley 9.677 y la inseguridad de las partidas de presupuesto y leyes especiales.

Es realmente lamentable que no se revea el proyecto en este aspecto básico, proporcionando una fuente de recursos efectiva y que resulte de la naturaleza del problema que se quiere solucionar: fuentes de recursos de origen esencialmente social.

CAPITULO SEPTIMO
-LEGISLACION VIGENTE-

I - LEGISLACION NACIONAL.

Ley N° 9.677 - Comisión Nacional de Casas Baratas. 1915.

Art.1º- Créase con el título "Comisión Nacional de Casas Baratas", una comisión de cinco miembros ad-honorem, designados por el Poder Ejecutivo, que ejercerá las funciones de dirección, fomento y control que instituye la presente ley.

Art.2º- Los fondos creados por el art. 7º de la ley n° 7.102 constituirán un fondo especial que se destinará al cumplimiento de la presente ley y que será depositado en cuenta especial a la orden de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Art.3º- Son atribuciones de la comisión:

a) La inversión de los fondos destinados a la presente ley, mediante la contratación con sociedades de construcción y con particulares, de casas higiénicas y baratas en la Capital y territorios nacionales. Destinadas a ser vendidas y alquiladas a obreros, jornaleros e empleados de pequeño sueldo.

b) Intervenir en la concesión de los beneficios e estímulos acordados por esta ley a las sociedades e particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas de acuerdo con sus prescripciones.

c) El fondo de construcciones de este género por particulares e compañías de edificación en la Capital, en las provincias y en los territorios nacionales mediante el otorgamiento de premios y estímulos pecuniarios.

d) Propender a la formación de sociedades de crédito, de beneficencia y de cooperativas que construyan directamente e faciliten dinero para las construcciones.

e) En general todo lo que se relacione con el estudio y el fomento de la construcción, higiene y salubridad de las casas baratas.

Art. 4^a- La comisión venderá a precio de coste y por sorteo las casas que construya, exclusivamente a obreros, jornaleros e empleados con familia, cuyos antecedentes de buena conducta y falta de recursos sean comprobados si de requisito indispensable a los efectos de esta última disposición que el adquirente no posea propiedad por valor de más de tres mil pesos e renta equivalente.

Art. 5^a- Modificado: Art. 1^o ley 11.393.

Art. 6^a- El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de una casa y le serán devueltas a él o a sus herederos forzosos las cantidades que hubiere entregado por concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiera realizado, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar.

Art. 7^a- Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá bajo ningún concepto alquilar e enajenar la propiedad, ni establecer ningún negocio ni recibir en depósito mercaderías.

La violación de esta cláusula le hará perder ipso facto sus derechos, no pudiendo reclamar otra indemnización, que la que acuerda el artículo 6.- Exceptúase el caso de que tratándose de enajenación, esta sea hecha a alguna de las personas a que se refiere el artículo 4^o, con previa autorización de la comisión.

Art. 8^o- La mora no justificada de cinco meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de intereses y amortizaciones será causa suficiente para quedar de hecho res

cindido el contrato de compraventa, devolviéndose al adquirente la suma por concepto de indemnización de acuerdo al artículo 6.

Art. 9º.- El adquirente recibirá el recibo provisoria en que conste la declaración de venta, y la escritura definitiva le será otorgada una vez que haya satisfecho la última cuota del precio. La inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad se hará gratuitamente estando exonerada de impuesto de sellos.

Art. 10º.- Los materiales empleados en la construcción de las casas que contrate la comisión, estarán exentos de los derechos de impuestos que grava la importación. La misma franquicia se acuerda a los materiales empleados en la construcción de casas baratas, individuales e colectivas, para obreros e empleados, por sociedades que tengan ese objeto, siempre que la comisión nacional apruebe los planes y especificaciones de la construcción y las condiciones de su enajenación e locación. Las sumas que importen estas franquicias aduaneras serán devueltas a los constructores una vez concluidas y aprobadas las obras por la comisión nacional.

Art. 11º.- Quedan exoneradas del pago de la contribución territorial por el término de 10 años a contar de la fecha de la adquisición, o edificación, las casas adquiridas e construídas particularmente por empleados, obreros, jornaleros, que llenen las condiciones siguientes: a) que sean para su uso particular; b) que su costo no exceda de diez mil pesos; c) que se compruebe debidamente que el propietario no posea propiedad por valor de más de diez mil pesos o renta equivalente; d) que no sean destinadas para negocio ni depósito de mercancías.

Art. 12º.- Quedan igualmente exoneradas de impuestos

fiscales las sociedades de construcción e de crédito que tenga por exclusivo objeto construir casas baratas individuales o colectivas e prestar dinero para su construcción, siempre que se ajusten a los propósitos de la presente ley y previa la aprobación por la comisión de los planes y especificaciones de su construcción de su enajenación e locación.

Art. 13º- Quedan también exoneradas de impuestos fiscales las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia e cooperativas para la venta e alquiler, las primeras por el plazo de 10 años, siempre que el adquirente esté dentro de lo preceptuado en el artículo 11; los planes, construcción y condiciones de locación serán aprobados por la comisión.

Art. 14º- La transmisión de las propiedades en caso de muerte estará exenta de todo gravamen e impuesto a las sucesiones cuando se trate de herederos directos y tendrá una reducción del 50 % cuando sean colaterales.

Art. 15º- El registro de la propiedad llevará en una sección aparte la nómina de las casas comprendidas en los beneficios de la presente ley. Cuando para fomentar la construcción de casas baratas dentro de las condiciones de la presente ley se acuerden préstamos con garantía hipotecaria sobre las mismas casas. La inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda mediante su amortización acumulativa.

Art. 16º- Queda facultada la comisión nacional para establecer un seguro temporario de vida al adquirente de una casa barata, mediante una cuota que fijará oportunamente, para garantizar a su familia, en caso de muerte, el pago de todas las cuotas que faltaran, hasta la escrituración definitiva.

Art. 17.- Las cuotas del seguro podrán ser abonadas en forma global al hacer el contrato de compraventa o en mensualidades que irán disminuyendo según el riesgo.

Art. 18.- La falta de pago injustificada de cinco mensualidades hará perder el beneficio del seguro y las sumas serán ajetadas en el "haber" del adquirente.

Art. 19.- En caso del fallecimiento del adquirente el cónyuge sobreviviente no podrá ser obligado a la división de la propiedad por los otros herederos.

Art. 20.- En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

Art. 21.- El Poder Ejecutivo consignará todos los años, en el proyecto de presupuesto de gastos para la Nación, la cantidad que estime necesaria para ser entregada a la Comisión Nacional a los fines de esta ley.

La Caja Nacional de Ahorro Postal podrá prestar dinero a la Comisión Nacional a los fines de esta ley hasta el 50 % de los depósitos a un interés del 5 %.

Art. 22.- Queda facultada la Comisión Nacional para adquirir los terrenos necesarios para las construcciones, recibir donaciones y legados y administrar todos los fondos, con cargo de rendir cuenta semestral a la Contaduría General de la Nación y elevará una memoria que se publicará al iniciarse las secciones ordinarias del año.

Art. 23.- El Poder Ejecutivo podrá ceder a la Comisión Nacional los terrenos de propiedad de la Nación que se encuentren en condiciones de ser utilizados para la construcción de casas baratas.

Art. 24.- La Comisión prepondrá anualmente al Ministerio correspondiente los empleados necesarios cuyos sueldos serán fijados por el presupuesto general de la adminis

tración, los que deberán imputarse a Gastos Generales a los efectos del cálculo de precio de coste de cada casa.

Art. 25º.- Todo el que produjera información falsa o adulteráse en cualquier forma la verdad u objeto de obtener los beneficios de esta ley será penado con arresto de seis a doce meses o multa de quinientos a mil peses, más las pérdidas de las cuotas satisfechas en caso de que las hubiere.

Art. 26º.- Si el autor del delito fuese empleado público, además de las penalidades establecidas en el artículo anterior, será ipso facto exonerado de su puesto.

Art. 27º.- Si el hecho fuese cometido por una sociedad serán responsables a los efectos de la pena, el presidente y gerente.

Art. 28º.- Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Art. 29º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Leyes modificatorias.

Nº 10.479 - Setiembre 25 de 1918.

Art. 1º.- La Comisión Nacional de Casas Baratas creada por la ley nº 9.677 queda autorizada para vender en remate público, a un precio no menor que el de su adjudicación y previo acuerdo en cada caso, del Poder Ejecutivo, los sobrantes de los terrenos que ella haya adquirido o adquiriera para la construcción de casas baratas; para permutar, también del Poder Ejecutivo los mismos sobrantes por terrenos de propiedad municipal, y para ceder, para calles públicas, lo que corresponda. El remate autorizado por el presente artículo debe ser autorizado y aprobado por la Comisión Nacional de Casas Baratas, dentro de los quince días de efectuado.

Art. 2º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Ley Nº 11.393 - Setiembre 28 de 1927.

Art. 1º- Modifícase el artículo 5º de la ley 9.677 en la siguiente forma: "Art. 5º- El valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas, con un interés del 3 % y una amortización acumulativa del 3 % a nual".

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

Art. 3º- Las sumas pagadas por los adjudicatarios de las casas del Barrio Cafferata, excepto el 3 % que fija la ley 9.677 en concepto de intereses y las correspondientes a impuestos, se imputarán a la amortización del precio, y la Comisión Nacional de Casas Baratas cargará a las cuotas mensuales futuras lo que hubiésen abonado de menos, en las cuotas mensuales pagadas por los adjudicatarios del mismo barrio.

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

Art. 5º- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

El art. 1º de esta ley motivó el decreto de Setiembre 14 de 1932.

Ley nº 12.116 - 9 de Octubre de 1934.

Art. 1º- Las sumas que por concepto de cuotas e impuestes adeuden los adquirentes y adjudicatarios de las casas de los barrios "Juan F. Cafferata" "Marcelo T. de Alvear" y "Guillermo Rawson" de acuerdo a las leyes 9.677 y 11.393 serán cargadas en la cuenta personal respectiva sin interés.

El monto total de cada deuda por este concepto, se abenará en cuotas mensuales no superiores a las actuales y a

centar de la fecha fijada para el pago de la última cuta de adquisición.

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

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

Art.4º- Comuníquese, etc.

RECURSOS DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS.

- 1º- Ley Nº 11.242 - Hipódromos de carreras y agencias de apuestas mútuas.

"Art.7º- El 75 % del producido del impuesto a que se refiere el artículo anterior será entregado directamente al Consejo Nacional de Educación, exclusivamente afectado a construcciones escolares en la Capital Federal y Territorios Nacionales y Escuelas Nacionales en las Provincias, el 25 % restante a la Comisión Nacional de Casas Baratas para obreros".

- 2º- Ley nº 12.360 - Partida de presupuesto.

3º- Locaciones de la Comisión Nacional de Casas Baratas

4º- Ventas de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

LEYES QUE FOMENTAN LA ADQUISICION DE LA VIVIENDA PROPIA.

Damos a continuación otras leyes nacionales que en distintos ordenes, fomentan y facilitan la adquisición de la pequeña propiedad, cuyos textos hemos comentado oportunamente.

1º- Ley Nº 10.284 - Ley del Hogar.

2º- Ley Nº 10.676 art.2º inc.2º item C.D.H.I. Banco Hipotecario Nacional.

3º- Ley nº 11.173 Hogar Ferroviario.

4º- Ley Nº 11.575 Hogar Bancario.

5º- Ley Nº 12.581 Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Periodistas.

6º- Ley Nº 12.636 Consejo Agrario Nacional.

7º- Ley Nº 12.612 Caja de Jubilaciones, Pensiones y Retiros de la Marina Mercante Nacional.

8º- Ley Nº 12.646 Caja Nacional de Jubilaciones de Empleados y Obreros de Empresas Particulares (11.110)

II - LEGISLACION PROVINCIAL.

PROVINCIA DE MENDOZA

(Ley -Nº 1190 - Setiembre 19 de 1936)

COMISION PROVINCIAL DE CASAS ECONOMICAS

Capítulo I - Casas colectivas de arriendo.

Art. 1º-Autorízase al Poder Ejecutivo para construir dentro del Departamento de la Capital e en sus adyacentes, barrios de casas colectivas, destinadas para dar arriendo como habitación de empleados modestos, obreros, pensionados y jubilados públicos.

Art. 2º- En el caso de no haber interesados suficientes de los previstos en el artículo anterior, podrá darse departamentos en locación a empleados obreros, jubilados y pensionados particulares, mediante las garantías que establezcan los reglamentos respectivos.

Art. 3º-Dicho barrio constará de un grupo de 14 casas colectivas como mínimo, y cada casa estará formada por departamentos independientes, distribuidos en tres categorías, determinadas por el número de personas que deban habitarlas.

Art. 4º-La construcción de los edificios será de estructura antisísmica con calefacción de agua caliente central, lavadero mecánico, luz y artefactos eléctricos, baño y cocina con artefactos y accesorios instalados, Obras sanitarias, ventanas y celosías metálicas, puertas de madera terciada, cielo rasos de yeso, y piso de madera y mosaico, repeteros, armarios y biblioteca, embutidas y amueblamiento con cama, sillas y mesas.

Art. 5º-La capacidad total de grupos de casas colectivas será para albergue de 3.000 personas aproximadamente.

Art. 6º-El barrio de casas colectivas constará de amplias y arboladas calles, veredas, jardines, parque de juego para niños, gimnasio, pileta de natación, casa cuna, consultorio médico, salón de actos públicos y demás exigencias modernas del urbanismo y de la técnica constructiva.

Art. 7º- A los efectos de los artículos anteriores, autorízase al Poder Ejecutivo a emitir títulos de la deuda pública interna, que se denominarán: "Títulos de Edificación de Casas Colectivas", hasta la suma de \$ 4.000.000.- (cuatro millones) con interés no mayor del 6 % anual, pagadero por trimestres vencidos y amortización anual acumulativa no mayor del 3 %, los que serán rescatables por compra en

mercado abierto o licitación, cuando estuviéisen bajo la par, o per sorteo cuando estuviéisen a la par o sobre ella, pudiénde hacerse amortizaciones extraordinarias en cualquier término. A más de la responsabilidad general de la provincia, dichos títulos tendrán como garantías especiales conjuntas las sumas que se recauden por alquileres de las casas colectivas, a cuyo efecto el Poder Ejecutivo adep^{ta}rá las medidas conducentes a asegurar tal garantía, y una parte de los recursos que a la provincia corresponden en virtud del artículo 7° de la Ley Nacional 13.139 e^{quivalente} al monto anual de los servicios de intereses y amortización de los títulos a emitirse, quedande especialmente afectades a esta deuda ambos ingresos. El Poder Ejecutivo queda autorizado a dar mandate irrevocable al Poder Ejecutivo Nacional, para retener de los fondos de la ley 12.139 la suma anual afectada en garantía y pagarla por cuenta de la provincia o concertar cualquier otro convenio tendiende a dar mayor seguridad a esta garantía.

Capítulo II - Casas jardines individuales de arriendo.

Art. 88.- Autorízase al P.E. para construir en los centros más poblados de los demás departamentos de la provincia, barries, jardines, casas económicas individuales destinadas para dar en arriendo como habitación de obreros empleados modestos, pensionados y jubilados públicos y particulares.

Art. 94.- Las construcciones a que se refiere el artículo anterior se harán de acuerdo a la densidad de la población, valor del terreno, grado de industrialización y de más circunstancias que considerará el P.E. Los edificios serán antisísmicos y tendrán todos los confortes compatibles con las posibilidades de la localidad, pudiénde en su construcción emplearse el material que se considere más apropiado a la región.

Art. 104.- Para cumplir con los artículos 8 y 9 autorízase al Poder Ejecutivo para emitir títulos que se denominarán "Títulos de Edificación de Barries Jardines" hasta la suma de \$ 2.000.000 con el mismo interés, amortización y de más condiciones establecidas en el artículo 7 entendiénde se que la garantía del arriendo se refiere a las casas construidas con los títulos de este capítulo II.

Capítulo III - Casas granjas para ventas.

Art. 112.- Autorízase al P.E. para construir, en los puntos de la provincia donde estime conveniente, casas habitación antisísmicas económicas e individuales, que serán vendidas bajo el régimen de la Ley del Hogar, a los obreros empleados modestos, pensionados y jubilados públicos y particulares, así como los chacareros modestos y artesanos.

Art.12^a - A cada una de estas casas corresponderá huer te cerral, gallinero, horno, lavadero y demás comedidades propias de la vida rural y estará dotada de roperos y armarios colectivos.

Art.13^a- Los pequeños propietarios de campaña que de seen acogerse a los beneficios del presente capítulo, tendrán derecho a ello transfiriendo gratuitamente su propiedad a la provincia, libre de todo gravámen la que hará la construcción en el tiempo que determinen los reglamentos, comprometiéndola en venta al mismo interesado y escriturán desela con lo edificado en cuanto haya cancelado la deuda y solamente bajo el régimen de Ley del Hogar.

Estas transferencias se harán sin pérdida de la tendencia y usufructo del interesado, salvo el caso de atraso considerable en los pagos que determine la reglamentación, en cuyo caso se sacará a remate, entendiéndose que sólo podrá ser adquirida bajo el régimen de la Ley del Hogar. Las provincias sólo recuperarán la cantidad invertida con sus intereses y gastos y entregará el saldo si lo hubiere, al primitivo interesado. El valor de las propiedades a que se refiere este artículo, incluido el valor de la casa a edificarse, no podrá exceder de \$ 10.000.-

Art.14^a- En todos los casos de ventas previsto en este capítulo, podrá establecerse un seguro de vida facultativo que cubra el importe total de la deuda.

Art.15^a- Para cumplir con las disposiciones de este capítulo, autorízase al P.E. a emitir títulos que se denominarán "Títulos de Edificación de Casas Granjas" hasta la suma de 2 millones de pesos con el mismo interés, amortización y demás condiciones establecidas en el art.7^o, entendiéndose que la garantía especial se refiere a las cuotas que se paguen por las casas construídas en los títulos de este artículo 3^o-

Capítulo IV - Disposiciones Generales.

Art.16^a- En las construcciones y trabajos se dará preferencia a los materiales nacionales y especialmente a los de Mendoza y a la mano de obra local.

Art.17^a- Declárase de autoridad pública y autorízase la expropiación por la compra de los terrenos que el P.E. considere necesario para las construcciones, en cuya adquisición podrá invertir hasta \$ 5.000 por hectárea para las del capítulo II y hasta \$ 2.500 por hectárea para las del capítulo III. El P.E. no obstante dicha facultad procurará obtener la donación de los terrenos necesarios para este objeto.

Art.18º- El P.E. dictará los reglamentos adecuados para establecer el precio y tiempo de la locación e forma y condiciones de venta en los casos relativos al capítulo III; cobro de alquiler con la garantía de sueldos y jornales, jubilaciones y pensiones como asimismo los requisitos de moral e higiene, para la admisibilidad de los inquilinos y su conducta como locatarios.

Art.19º- Queda expresamente prohibida la locación destinada a "despacho de bebidas" y a cualquier otro fin de naturaleza incompatible con la residencia familiar.

Art.20º- Mientras no se dicte la Ley Orgánica definitiva se crea una "Comisión Provincial de Casas Económicas" compuesta de cinco personas, funcionarios o no, designada por el P.E. la cual será el agente del P.E. para el cumplimiento de los fines de la presente ley, teniendo a su cargo especialmente el estudio de los proyectos, planes y presupuestos que confeccione la Dirección de Arquitectura de la Provincia, la Superintendencia de la Construcción de las casas económicas y a su administración. Las funciones de esta comisión será reglamentada por el P.E. quién deberá aprobar los planes, presupuestos definitivos, las adjudicaciones y los contratos de construcción.

La comisión gozará de un viático de \$ 500 mensuales. Los gastos de superintendencia, control y administración de las casas económicas serán incluidos en el valor de las mismas e imputados a la presente ley.

Art.21º- Las tres clases de títulos que se emiten por la presente ley, podrán reemitirse indefinidamente a medida que se retiren de la circulación, destinándose a la construcción de nuevas viviendas.

Art.22º- En todas las casas construídas bajo el régimen de la presente ley y que permanezcan bajo la superintendencia de la "Comisión Provincial de Casas Económicas" es absolutamente prohibido la sub-locación o sección total o parcial, bajo las penalidades que establezca la reglamentación.

Art.23º- Las casas edificadas de acuerdo a la presente ley sólo podrán ser locadas o vendidas a familias.

Art.24º- Declárase libre de todo gravámen fiscal el suelo y las construcciones correspondientes a los tres tipos de casas a que se refiere los capítulos anteriores. Gozarán igualmente del 50 % de rebaja en las tasas e impuestos municipales de cualquier naturaleza.

Art.25º- El P.Ejecutivo propondrá oportunamente a la H. Legislatura el sistema definitivo de administración de

las casas económicas que setime más eficaz con su organización correspondiente.

Art.269- La tasa de los alquileres de las casas económicas será fijado teniendo en cuenta el monto de los salarios reales que mensualmente perciben los obreros en la región que no excederá al 30 % de los mismos.

Art.279- Los gastos que demanden el cumplimiento de esta ley, se harán con los títulos precedentemente autorizados o con su producido; pudiendo el P.E. adelantar de rentas generales con cargo de reembolso las sumas que fuesen necesarias para la adquisición de terrenos y otros gastos menores.

Art.289- Comuníquese al P.E. Dada en el recinto de Sesiones de la H. Legislatura, en Mendoza, a diez y siete días del mes de Setiembre de mil novecientos treinta y seis.

Armando Guevara Civil

Fdo: CRUZ VERA
Horacio Merán.

LEY Nº 1190

Por tanto: Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro Oficial. Fdo: Gano G.-Frank R.Day -Enrique A.Pentis.

- PROVINCIA DE BUENOS AIRES -

LEY Nº 4551

INSTITUTO DE LA VIVIENDA OBRERA -

He aquí la ley, tal cual ha sido sancionada:
El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, sanciona con fuerza de

LEY :

Art. 19- Créase el Instituto de la Vivienda Obrera de la Provincia de Buenos Aires, el que será administrado por un Directorio compuesto de un Presidente y dos Vocales, los que durarán 4 años en el desempeño de sus funciones y serán designados por el P.E. con acuerdo del Senado.

Art. 20- Para ser miembro del Directorio deberán reunirse los siguientes requisitos:

- a) Ciudadanía en ejercicio;
- b) treinta años cumplidos de edad;
- c) tres años de domicilio en la Provincia e inscripción en su Registro Electoral.

Art.39- Las relaciones entre el P.Ejecutivo y el Institute se mantendrán por intermedio del Ministerio de Gobierno.

Del Directorio.

Art.40- Son funciones del Directorio:

a) el cumplimiento de la presente ley, para lo cual requerirá del Ministerio de Obras Públicas los estudios para la construcción de viviendas económicas, individuales e colectivas de acuerdo a las exigencias modernas de la higienes, pudiendo a esos efectos formar barrios obreros, plazas parques y jardines;

b) colaborar en las construcciones que hará el referido Ministerio de Obras Públicas No 538 sin perjuicio de realizarlas por medios propios y conforme a esta última si el Directorio lo considerase urgente o indispensable, previo acuerdo del P.Ejecutivo;

c) adquirir por compra, permuta, expropiación, donación o legado los campos o terrenos necesarios para sus fines, los que podrá dividir, arrendar o enajenar;

d) manejar los fondos que en dinero en efectivo o título los posea el Institute;

e) confeccionar anualmente su presupuesto general de gastos y elevarlo al P.Ejecutivo a los fines de su aprobación por la Legislatura, quedando en tal forma incorporado como anexo del Presupuesto General de la Administración;

f) elevar anualmente al Ministerio de Gobierno una memoria del ejercicio;

g) presentar todos los años a la Contaduría General las rendiciones de cuentas correspondientes;

h) designar "Comisiones Locales Honderarias" en los municipios cuando lo estime necesario, pudiendo reglamentar las condiciones de su funcionamiento;

i) dictar el "Reglamento Interno" que someterá a la aprobación del P. Ejecutivo.

j) inspeccionar las viviendas construidas a fin de asegurar el cumplimiento de la finalidad que la ley persigue y propender a su buena conservación y estado higiénico, pudiendo decretar la caducidad de las adjudicaciones si se comprobare;

19- Que la propiedad ha sido destinada a un uso distinto.

20- Que por negligencia o incapacidad del ocupante sufre desperfectos en detrimento de la garantía que representa;

39- Que las deficiencias higiénicas son capaces de desnaturalizar los propósitos que llevan al Estado a organizar el régimen de la vivienda a que se refiere esta ley.

49- Que existe oposición del ocupante a los trámites de la inspección.

59- Que el adquirente o alguien de su familia participe en actividades contrarias al orden social o de menosprecio para las autoridades constituidas.

69- Que el adquirente se encuentre en mora en el pago de sus cuotas o haya hecho abandono de la casa.

k) Reglamentar los casos de rescisión, abandono y mora, fijando los plazos de esta última;

l) Establecer las tablas de amortización para los casos en que correspondan devoluciones a los adquirentes por rescisión o caducidad del contrato.

Art. 59- Toda resolución que viole el régimen estatuido implica responsabilidad personal y solidaria de los miembros del Directorio que no hubieran hecho constar su oposición. Será de aplicación en estos casos lo dispuesto en el artículo 1.112 del Código Civil.

Del Presidente.

Art. 69- Son funciones del Presidente:

a) ejercer la representación legal del Instituto y hacer cumplir las resoluciones del Directorio, dirigiendo y vigilando el trámite administrativo referente a lo interno y externo, firmando con el Secretario todas las comunicaciones, documentos y contratos que emanen de sus disposiciones;

b) dirigir y vigilar al personal pudiendo por sí resolver suspensiones hasta por treinta días y aplicar las demás sanciones disciplinarias que autorice el "Reglamento Interno";

c) ejercer todas las funciones y facultades que se disponen de esta ley y los decretos reglamentarios del Poder Ejecutivo y que no corresponden especialmente al Directorio.

Art. 79- El Presidente recibirá una remuneración de \$ 1.200 m/n. mensuales y \$ 900 nacional cada uno de los directores.

Fondo Permanente.

Art. 89- El Instituto tendrá un fondo permanente constituido por los siguientes recursos:

19- El producido de un adicional al impuesto de contribución inmobiliaria que se aplicará sobre la valuación fiscal de las propiedades urbanas y rurales de la Provincia, en la forma siguiente:

Si el valor excede de \$ 100.000 y no se llega a \$ 500.000 un cuarto por mil.

Si el valor excede de \$ 500.000 y no llega a \$ 1.000.000 por mil.

Si el valor alcanza o se excede de \$ 1.000.000, uno por mil.

29- Las sumas que abonen los adjudicantes de las viviendas.

39- Las tierras que les destine el Fisco Provincial o le done el Fisco Nacional, las Municipalidades o los particulares;

49- Los recursos que le asignen las leyes provinciales, nacionales o las ordenanzas municipales.

59- Las donaciones, legados, etc. que perciban de particulares.

Art.99- Queda facultado el P.Ejecutivo para autorizar contratos que afecten los fondos previstos por esta ley para el cumplimiento de sus fines.

Art.109- Las viviendas que construya el Institute así como las tierras que las complementen, quedarán eximidas de toda contribución o impuesto provincial durante el término de 20 años, a partir de la fecha de su entrega al adjudicatario.

Art.119- Las actuaciones administrativas se harán en papel simple y las escrituras que correspondan a las operaciones del Institute y sus respectivas inscripción en el Registro de la Propiedad, quedan liberadas de impuestos o de derechos de cualquier naturaleza.

De los beneficiarios.

Art.129- Podrán acogerse a los beneficios de la presente ley todas las personas que tengan sus actividades y su residencia dentro del territorio de la Provincia y que reúnan las condiciones siguientes:

a) que por su trabajo o comercio lícito no tengan un ingreso mayor de \$ 200 mensuales. Se le computarán \$ 10.- más por cada miembro de la familia que tengan a su cargo imposibilitado de trabajar.

b) que tengan buena conducta y la acrediten a satisfacción del Institute.

62
 c) Que en caso de tener familia; ella sea regularmente constituida de acuerdo a las leyes de la República;

d) Que siendo soltera, tenga parientes a su cargo;

e) Que siendo soltera y sin parientes a su cargo haga vida normal, siempre que no exista solicitud de vivienda por parte de quien tenga familia o parientes a su cargo;

Art.13.- Los interesados en adquirir casas de acuerdo al régimen establecido por esta ley, deberán:

a) Inscribirse en un "Registro de solicitantes" que permanecerá constantemente abierto;

b) Declarar todos los datos que le sean solicitados por el Instituto;

c) Manifestar las comodidades mínimas que le sean necesarias, tipo de casa, ubicación, etc.;

d) Constituir domicilio legal.

Art.14.- Las solicitudes se acordarán por orden de presentación, pero se les dará preferencia en la siguiente forma:

a) A los que tengan mayores cargas de familias;

b) A los carezcan de hogar propio;

c) A los que tengan menor entrada mensual.

Art.15.- Cuando por fuerza mayor, enfermedad o traslado del adquirente o su familia no sea posible continuar la habitación, el Instituto pedirá:

a) Permitir la transferencia a otra persona que reúna las condiciones exigidas;

b) Autorizar la locación de la vivienda con los recaudos que estime conveniente, quedando el adquirente, locador autorizado, obligado, como antes de la autorización.

Art.16.- Los gastos de conservación de los inmuebles son a cargo exclusivo del adquirente.

Art.17.- Las casas a construirse por el adquirente deberán ser habitadas por sus adquirentes, no pudiendo ser cedidas en arriendo ni parcialmente, salvo lo dispuesto en el art.15, inciso b).

Art.18.- Las obligaciones entre el Instituto y el adquirente cesan desde el momento en que queda cancelada la deuda de este último que pedirá a partir de esa fecha disponer libremente de su propiedad de acuerdo al derecho común.

63

Art.19.- El Instituto fijará la cuota que deberá abonar el adquirente estableciendo un seguro de vida por saldo de precio a favor del Instituto, para el caso de fallecimiento del adquirente a fin de permitir la entrega de la vivienda a sus herederos completamente liberada, pudiendo constituirse el Instituto en su propio asegurador.

Disposiciones Varias.

Art.20.- Las construcciones deberán efectuarse preferentemente en tierras provinciales o municipales que el Poder Ejecutivo y las Municipalidades quedan facultadas para donar al Instituto. Podrán también hacerse en terrenos provenientes de donación particular o de legados, o aquellos que sean de propiedad de los presuntos adquirentes, si el Directorio estimare que reúnen las condiciones necesarias.

Art.21.- Declárase de utilidad pública la expropiación de las tierras que sean necesarias para el cumplimiento de la presente ley, debiendo en cada caso el Directorio recabar del Poder Ejecutivo el correspondiente decreto en el cual se harán las necesarias especificaciones para asegurar el cumplimiento de las garantías constitucionales sobre la materia. En base a ese decreto y al depósito de la suma prefijada para el pago de la contribución territorial el Instituto podrá tomar posesión inmediata del inmueble.

Art.22.- El Poder Ejecutivo gestionará del Gobierno Federal la incorporación de las propiedades que se construyan al régimen de la inembargabilidad establecida por la ley nacional 10.284.

Art.23.- Las liquidaciones de deudas que formule el Instituto en concepto de costas, tendrán el mismo carácter y fuerza ejecutiva que las referentes a impuestos, aplicándose en las acciones judiciales que sea preciso instaurar el mismo régimen sumario de preedictos establecidos en la ley de apremio.

Art.24.- El Instituto en los casos en que por su reglamento sea procedente el desalojamiento, estará autorizado para solicitar a ese fin el auxilio de la fuerza pública.

Art.25.- El Directorio, una vez constituido definitivamente, deberá someter al Poder Ejecutivo dentro de los noventa días de esa fecha un Estatuto que asegure a sus empleados técnicos y administrativos la estabilidad en sus cargos, establezca el escalafón y asegure la provisión por concurso de los puestos técnicos a los efectos de su aprobación por la Legislatura.

Art.26.- El Instituto podrá utilizar los servicios de

las reparticiones provinciales, debiendo recurrir al Poder Ejecutivo cuando la cooperación le fuere negada.

Art.27.- Autorízase al Poder Ejecutivo a invertir de Rentas Generales la suma de \$ 100.000 para cubrir los gastos que demande la instalación y el desenvolvimiento de las primeras actividades del Instituto, con cargo de dar cuenta a las Legislaturas de la inversión de dicha suma antes del 30 de Setiembre próximo.

Art.28.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

LEY N° 4.570

Exceptuando de todo impuesto provincial a las casas
construidas por el Hogar Ferrevario.

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de

LEY :

Art.1º.- A partir de la sanción de la presente ley, quedan exceptuadas de todo impuesto provincial las casas construidas o adquiridas con préstamos acordados por el "Hogar Ferrevario".

Art.2º.- Las excepción acordada por el artículo anterior se extenderá hasta la cancelación del préstamo respectivo.

Art.3º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Buenos Aires, 30 de Abril de 1937.-

PROVINCIA DE SANTA FE

LEY N° 2.607

COMISION PROVINCIAL DE LA VIVIENDA POPULAR.

Art.1º.- Créase la "Comisión Provincial de la Vivienda Popular" con los siguientes fines y atribuciones:

a) Realizar investigaciones sobre el estado actual de la vivienda popular en el territorio de la provincia y especialmente: tipos de casas existentes, conventillos, inquilinatos, casas de departamentos, viviendas rurales, ranches etc. Estudiar el promedio de alquiler por habitación; relación del alquiler con los salarios mensuales y los gastos de alimentación; tipo de habitación por zona, costo de las construcciones, venta de terrenos y casas por mensualidades y la posibilidad de hacer préstamos a instituciones particulares para la construcción de casas económicas, sometiendo los a la consideración del Poder Ejecutivo.

b) Fomento y estímulo de la iniciativa particular, tendiendo a que ella llegue a ser el factor esencial en la solución del problema y la del Estado sólo subsidiaria.

c) Construir de inmediato, por licitación, pudiendo hacerle por administración cuando se trate de un valor que no exceda de \$ 10.000 con los recursos de la presente ley y mientras la iniciativa particular no adquiera la eficacia necesaria: "Casas Individuales" en el radio urbano de los pueblos y ciudades de la provincia; "Casas Rurales Tipo Granja Familiar" en terrenos de superficie no inferior a 2.500 mts² y en las zonas periurbanas de los pueblos y ciudades; "Casas Colectivas" en las zonas céntricas de las ciudades con población mayor de 100.000 habitantes; "Casas Individuales" en terrenos de propiedad de personas que lo soliciten, siempre que reúnan las condiciones exigidas por la presente ley en su artículo 3º-

d) Adquirir por cuenta de terceros casas ya construídas siempre que reúnan las condiciones de higiene y seguridad indispensables especificadas en la reglamentación de la ley, exigiendo por pago al contado un mínimo del 25 % del valor del inmueble. El saldo no podrá ser en ningún caso mayor que la suma que correspondería para la construcción de casas de acuerdo al artículo 6º de esta ley.

e) Propender a la formación de cooperativas de consumo entre los ocupantes de las casas que la Comisión adjudique en venta o alquiler y a la constitución de "Cajas de Previsión Social" entre los beneficiarios de la presente ley, para evitar la mora en el pago de las mensualidades en los casos de enfermedad o desocupación.

f) Establecer el "Seguro de vida obligatorio" y por saldo de deuda para los compradores de las casas que ella adjudique en venta; a cuyo efecto podrá establecerle por sí misma o adjudicarlo por licitación pública entre compañías de reconocida solvencia.

g) Adquirir en compra, permutas, donación o legado los terrenos necesarios para el cumplimiento de esta ley.

h) Vender a precio de coste y por sorteos las casas que la Comisión construya, en cuotas mensuales cuyo monto corresponda a un 4 % de interés y un 2 % de amortización anual, sobre el capital invertido.

i) Adjudicar el alquiler por sorteos de las casas o departamentos que construya.

j) Velar por el cumplimiento de la ley nacional número 11.627 art.6º, sobre casas habitación de los predios rurales.

Art.22.- Autorízase al Poder Ejecutivo para emitir un empréstito interno nominal cuyo monto podrá alcanzar hasta 10.000.000 de pesos en títulos que se denominarán "Bonos de la Vivienda Popular".

Estos bonos gozarán de un interés no mayor del 6 % pagadero trimestralmente y se amortizará semestralmente en proporción no menor del 1 % anual acumulativo, por licitación o compra directa en la Bolsa, si su precio de cotización fuese inferior a la par; o por sorteo si estuviese a la par o por encima de ella. El tipo de colocación de los bonos no podrá ser inferior al 90 % de su valor nominal. Los títulos que se emitan por la presente ley, podrán remitirse indefinidamente a medida que se retiren de la circulación, destinándose su producido exclusivamente a la construcción de nuevas viviendas.

Art.32.- Los bonos emitidos gozarán de la garantía de las construcciones que se ejecuten y de la garantía subsidiaria de la provincia.

Art.42.- Los fondos que se recauden en concepto de precio de venta o de arrendamiento de las casas o departamentos que se construyan serán depositados en el Banco Provincial de Santa Fé en cuenta especial a la orden del agente pagador y serán destinados al pago de los servicios de interés y amortización de los bonos emitidos. Cuando se haya cubierto el fondo necesario para el servicio anual de los bonos y los gastos de administración, el excedente que dará a disposición de la Comisión Administradora y será dedicado a los fines de esta ley.

Hasta tanto lo recaudado por venta o alquiler de casas no cubran las sumas necesarias para el fiel cumplimiento de los servicios, se tomarán los recursos de rentas generales.

Art.52.- Tienen derecho a acogerse a esta ley los obreros o empleados casados o con familia que:

a) comprueben debidamente sus antecedentes de moralidad y buenas costumbres.

b) que no posean bienes raíces o títulos de rentas o créditos hipotecarios u otros bienes cuya renta sumada a la entrada como compensación del trabajo personal no exceda de \$ 60.- mensuales por cada una de las personas que integran la familia y que estén a cargo del Jefe de ella: esposa, padres ancianos, hijos menores de 18 años o hermanos incapacitados para el trabajo.

Art.62.- Para optar a la compra de una de las casas que la Comisión ofrezca en venta, el aspirante deberá contar con una entrada mensual equivalente, por lo menos, a cuatro

67 veces el importe de la cuota mensual que deba pagar por la casa.

Art.79- La Comisión exigirá a los inquilinos de sus casas, la presentación de garantías e fiadores del fiel cumplimiento de las obligaciones que con ella contraigan. Así mismo podrá gestionar e percibir directamente de la habilitación e tesorería donde presten servicios los adquirentes e inquilinos, el descuento equivalente al importe de la cuota mensual que deba abonar.

Art.89- Las casas que construya la Comisión, en su aspecto económico, deberán responder a las siguientes características:

a) Las casas vendidas no obligarán al pago de una cuota mensual, incluyendo el seguro de vida, mayor de \$ 60.- m/n. y como un máximo de el 25 % de la entrada mensual.

b) Los departamentos de 2 a 5 habitaciones que formen las casas colectivas deberán alquilarles en sumas que oscilen de \$ 30.- a \$ 60.- mensuales.

c) Las granjas tipo familiar no obligarán al pago de la cuota mensual, incluido el "seguro de vida" superior a \$60 mensuales y estarán ubicadas a una distancia que permita al jefe de la familia concurrir diariamente a su trabajo sin impedimentos e gastos desproporcionados.

Art.99- La Comisión queda autorizada y está obligada a demandar por pago de deuda y desalojo a los inquilinos que adeuden dos meses de alquiler. Deberá demandar por pago de deudas, desalojo y rescisión de contrato compraventa a los adquirentes que estén en mera de cinco mensualidades.

Art.109- Las casas que se construyan en virtud de la presente ley son inembargables, ya sea contra la Comisión, cuando las mantenga de su propiedad e contra el adquirente e sus herederos, mientras no hayan abonado totalmente el precio de la adquisición.

Art.119- El adquirente e sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de una casa y les serán devueltos a él e a sus herederos forzosos las cantidades que hubieren entregado en concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiere realizado, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar.

Art.129- El adquirente recibirá su boleto provisoria en que conste la declaración de venta y la escritura definitiva les será otorgada una vez que haya satisfecho la última cuota del precio.

Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá bajo ningún concepto alquilar ni enajenar los derechos, ni establecer negocio, ni recibir mercancías en depósito.

Art.139- Quedan exoneradas del pago de la contribución directa mientras se encuentren en proceso de venta las casas que venda la Comisión o las que se construyan en terrenos de propiedad particular por cuenta de la misma.

2) la transmisión de las propiedades en caso de muerte estará exenta de todo gravamen o impuesto a las sucesiones, cuando se trate de herederos forzosos y tendrá una reducción del 50 % cuando sean colaterales.

3) la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad se hará gratuitamente, estando exonerada del pago del impuesto de sellos.

Art.144- En caso de fallecimiento del adquirente el cónyuge superviviente no podrá ser obligado a la división de la propiedad por los otros herederos.

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

Art.154- Todas las tramitaciones que deban efectuarse ante la justicia estarán a cargo del Agente Fiscal que se designe o de los profesionales que la Comisión considere necesario.

Art.164- La ejecución y dirección técnica de las construcciones y las reparaciones de las casas, excluida la elección y compra de terrenos y la adopción del tipo de casa a construir, estarán a cargo de la Dirección de Obras Públicas de la Provincia, la que deberá extender los certificados de pago de obras para su abono por la Comisión.

En las construcciones y demás trabajos, la Dirección de Obras Públicas de la Provincia dará preferencia a los materiales nacionales, especialmente a los de la Provincia y a la mano de obra local.

Art.184- El Poder Ejecutivo a objeto de iniciar de inmediato la construcción de casas, queda autorizado a ceder en propiedad a la Comisión de la Vivienda Popular, los terrenos fiscales que reúnan las condiciones para ser utilizados en la construcción de casas baratas.

Art.194- Los propietarios que arrienden sus campos a diferentes colonos o arrendatarios o que explotándolos directamente establezcan puestos o zonas de explotación a cargo de diferentes empleados o peones, deberán proporcionar

a cada uno de estos colonos con familia pequeñas casas de mampostería que se compondrán, por lo menos, de dos habitaciones, baño y un pezo con bomba a mano.

Art.209- El propietario rural que no diése cumplimiento a lo establecido en el artículo anterior, así como las obligaciones que establece la ley de arrendamiento agrícola N° 11.627, se hará pasible de un recargo del 50 % en la tasa de la contribución directa. Los fondos obtenidos por esta causal se depositarán en el Banco Provincial de Santa Fé a la orden de la "Comisión Provincial de la Vivienda Popular", la que no podrá disponer de los mismos hasta un año de plazo desde la fecha de su depósito. Pasado éste plazo ingresarán a sus arcas como recursos para nuevas construcciones.

Si antes de ese plazo los propietarios dieran cumplimiento a las disposiciones de esta ley, tendrán derecho a recibir en devolución las sobre tasa aplicada, a excepción del 10 % que entrará a formar parte del capital de la Comisión.

Art.219- La Comisión queda facultada para realizar una acción de difusión y propaganda de los fines de esta ley.

En todas las escuelas de la provincia se dará cada 15 días una breve lección, en lo posible con ilustraciones, sobre la importancia de la casa habitación y sus aspectos higiénicos, económico, social y moral, en forma de fijar conceptos en la mente de los niños sobre la conveniencia de la posesión y conservación de la vivienda hogar.

Art.229- La Comisión Provincial de la Vivienda Popular se compondrá de tres miembros: un Presidente y dos Vocales designados por el Poder Ejecutivo por el término de cuatro años, con acuerdo legislativo, pudiendo ser reelecto.

Estos cargos serán honorarios, pero podrán disponer de una partida de gastos de representación que se les asignará en el presupuesto.

Art.239- La Comisión preparará anualmente su presupuesto de gastos, estableciendo el coste de la administración, propaganda y un plan de construcciones a realizar en el año, lo que será elevado a la Legislatura por intermedio del Poder Ejecutivo.

Art.259- La Comisión mantendrá relaciones con sus similares de orden nacional y provincial y representará a la provincia en las asambleas y conferencias que se realicen, con el propósito de concertar una acción coordinada que concorra a la solución integral del problema en todo el territorio de la República.

Las relaciones entre el Poder Ejecutivo y la Comisión se mantendrán por intermedio del Ministerio de Hacienda y Obras Públicas.

Art.269- La Comisión podrá aceptar donaciones y legados a los fines de esta ley, previo conocimiento del Poder Ejecutivo.

Art.279- La aplicación de los artículos 10 y 14 como cualquiera otra disposición que afecte al régimen del Código Civil, quedará supeditada a la sanción de una ley nacional que la autorice.

Art.289- Comuníquese, etc.

PROVINCIA DE TUCUMÁN

LEY Nº 11.751

JUNTA PERMANENTE DEL HOGAR PROPIO.

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Tucumán sancionan con fuerza de

LEY :

Art.19- Créase la "Junta Permanente del Hogar Propio" que estará constituida por el Directorio de la Caja Popular de Ahorro de la Provincia de Tucumán, bajo la presidencia rotativa anual de sus miembros, quienes desempeñarán estos cargos como inherentes a sus actuales funciones. Tendrá sus dependencias en la Caja Popular de Ahorro y se regirá por las mismas normas de ésta. Las oficinas técnicas, letrada y administrativa de la Caja Popular lo serán también de la Junta Permanente.

Art.29- La "Junta Permanente del Hogar Propio" administrará el "Fondo de la Junta Permanente del Hogar Propio" que se depositará en una cuenta especial a su orden en el Banco de la Provincia de Tucumán y estará constituida por:

a) la suma líquida que corresponde a la partida de \$ 1.200.000 m/n., determinada en el art. 6º inciso 8) de la ley de empréstito nº 1.696.

b) el producido de la venta de la tierra fiscal en forma pública, de acuerdo a las bases y condiciones que la Junta determinará, después de realizado un estudio completo que se efectuará dentro de un año de la promulgación de la presente ley.

A este fin la Junta, de acuerdo con el Poder Ejecutivo, procederá a su inventario, debiendo practicarse por las oficinas técnicas de la Provincia la avaluación que servirá de base.

Su enajenación se hará por etapas; pero en un plazo de 10 años a contar de la fecha de promulgación de esta ley deberá ser enajenada la totalidad de la tierra pública;

o) los ingresos por concepto de pago de las cuotas que abonarán los adjudicatarios de las casas habitación que se construyan;

d) las sumas que ingresen por concepto de herencias vacantes. Cada fin de año se hará un ajuste entre la Junta y el Poder Ejecutivo y se entregará aquella las sumas que por ese concepto hayan ingresado;

e) las partidas que anualmente determinen el presupuesto con este fin;

f) los bienes provenientes de donaciones de los gobiernos nacional, provincial, municipal y de particulares.

Art.39.- La suma expresada en el inciso a) del artículo 2º será invertida en la siguiente forma:

a) hasta la suma de \$ 300.000 m/n. en la adquisición de terrenos destinados al cumplimiento de esta Ley, debiendo estar ubicados cerca de la ciudad de Tucumán, en zona salubre y de porvenir y cerca de económicas vías de comunicación.

A este efecto autorízase al Poder Ejecutivo a adquirir por compra, en remate o a expropiar el terreno adecuado, declarándosele en su caso de utilidad pública. Hecha la adquisición la Provincia le traspasará a la Junta Permanente en propiedad:

b) autorízase al Poder Ejecutivo a invertir hasta la suma de \$ 15.000 m/n. en la confección de un plan regulador de la edificación autorizada por esta Ley, debiéndosele respetar en el futuro a medida que se cumpla con su finalidad y propósitos.

c) el saldo líquido que resulte de la partida expresada en el inciso a) del art.2º descontados los valores del inmueble y del plan regulador, será invertido en casas habitación.

Los demás rubros del fondo permanente serán invertidos en el futuro en la misma forma y con el mismo criterio expresado en este artículo y de acuerdo al plan regulador.

La Junta Permanente se ajustará en todo lo que se refiera a inversiones de fondos y rendiciones de cuentas a la Ley de Contabilidad de la Provincia.

Art.40.- Las casas habitación que se construyan serán adjudicadas de acuerdo a las siguientes disposiciones:

a) a empleados y obreros de patrones comerciantes e industriales cuya remuneración mensual sea no menor de \$100 m/n. ni mayor de \$ 250 m/n. Para determinar estos límites

se tendrá en cuenta tanto el saldo como otras remuneraciones en efectivo. Quedan excluidas de los beneficios de esta ley aquellos obreros y empleados que puedan obtener casas-habitación por otras leyes nacionales o provinciales y los que tengan otros bienes raíces;

b) El peticionante podrá acreditar haber prestado servicios durante tres años por lo menos con uno o distintos patrones, en forma continua o con interrupciones no mayores de tres meses.

c) Tener buena conducta que acreditará con certificados policiales y patronales;

En igualdad de condiciones la junta adjudicará por sorteo a los casados y con mayor número de hijos o familia a su cargo, a los casados con pocos hijos y solteros.

La junta abrirá un registro permanente, debiéndose tramitar por cada solicitud un expediente administrativo con todas las referencias y exigencias de esta disposición.

Art. 5º- La casa-habitación será destinada exclusivamente a vivienda del adjudicatario y su familia. No podrá ser arrendada ni total ni parcial, ni gravada, ni vendida sino a persona determinada que se encuadre dentro de los requisitos de esta ley. Tampoco podrá tener otro destino que el expresado en esta ley. Cuando por fuerza mayor, enfermedad o traslado del adjudicatario y su familia, no le sea posible continuar viviendo en la casa-habitación, la Junta Permanente podrá permitir su transferencia o locación a otra persona que reúna las condiciones establecidas en esta ley, dictando la correspondiente resolución.

Art. 6º- Acordada la solicitud, se procederá a la escrituración a nombre del empleado u obrero, debiendo constituir en el mismo acto la hipoteca en primer termino. Tanto la escritura de venta como la de la hipoteca serán redactadas de acuerdo al modelo que apruebe la Junta Permanente previo dictamen legal, debiendo expresar entre otras condiciones, que el adjudicatario acepta las condiciones de esta ley, y que, en caso de remate, éste se efectuará por el Martillero de la Junta Permanente.

Art. 7º- Conjuntamente con el préstamo hipotecario a que se refiere el artículo anterior, el adjudicatario contratará con la Junta Permanente un seguro destinado a cancelar dicho préstamo, de acuerdo a las tarifas y tablas que rigen para casos análogos en la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán.

Art. 8º- La deuda hipotecaria podrá cancelarse y amortizarse extraordinariamente por pagos totales o parciales, pero las amortizaciones extraordinarias no podrán ser me

nores del 5% del monto de la deuda pendiente por cada vez.

Art. 9º.- Las adjudicaciones serán de 3 tipos, que co
rresponderán a otros tantos de construcción, cuyo valor no
pasará de \$5.000, \$ 6.000 y \$ 7.000 moneda nacional.

El crédito hipotecario se acordará a 10,15,20 y 25 a
ños de plazo y será reembolsado mediante semestralidades
pagadas por mensualidades.

Art. 10º.- Toda la tramitación del préstamo, incluso la
escritura de venta, hipoteca y su cancelación, será libre
de sellado y de derechos fiscales, y las actuaciones judi
ciales en caso de ejecución.

Art. 11.- Exonérase por el termino de 25 años que se
contarán desde la fecha de la adjudicación de la casa-habi
tación, del pago de contribución directa y de todo otro im
puesto provincial.

Art. 12.- Las casas-habitación construidas y adjudica
das conforme a esta ley son inembargables por todo acree
dor quirografario del empleado a quien se ha adjudicado,
quedando comprendida entre los bienes que el art. 338 del
Código de Procedimientos Civiles considera inembargables.

Art. 13.- La Junta Permanente vigilará las ejecuciones
contra los deudores hipotecarios morosos y tratará de adju
dicarse la casas-habitación objeto del pláite. Una vez ad
judicada deberá enajenarla a solicitantes que se encuen
tren dentro de las disposiciones de esta ley.

Art. 14.- Las casas construidas en virtud de la ley 12
de Junio de 1908, queden comprendidas en el régimen de es
ta ley.

Art. 15.- Los gastos que demande el cumplimiento de es
ta ley se imputarán a la misma para ser atendidos con los
fondos a que hace mención el artículo 2º hasta tanto sean
incluidos en el presupuesto General de Gastos de la Pro
vincia.

Art. 16.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente
ley.

Art. 17.- Comuníquese, etc.

Tucumán, Mayo 15 de 1939.-

PROVINCIA DE SALTALey del 25 de Abril de 1940REGIMEN DE LAS CASAS PARA OBREROS

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Salta sancionan con fuerza de

LEY :

Art.1º.- Las "Casas Baratas" construídas o a construir se con fondos de la partida "Otras Obras - Para Construcción de Casas para Obreros, incluso compra de terrenos" artículo 4º de la ley 386 quedan sometidos al régimen de la presente ley.

Art.2º.- El Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Hacienda, Obras Públicas y Fomentos, entregará en locación las "Casas Baratas" exclusivamente a obreros, jornaleros o empleados con familia que acrediten antecedentes de buena conducta y trabajo y que comprueben no tener en propiedad otro inmueble o carecer de una renta que exceda de tres mil pesos anuales; debiendo preferir a los nativos o naturalizados con mayor tiempo de residencia en la Provincia y a aquellos de menos recursos siempre que el Poder Ejecutivo lo juzgue conveniente y suficiente del pago del alquiler e intereses y amortización para la adquisición mínima que fijará el decreto reglamentario y a los de familia legítima con mayor número de hijos.

Art.3º.- El contrato de locación será por el término de diez años, pero el locatario podrá rescindirlo en cualquier tiempo.

Art.4º.- Las "Casas Baratas" objeto de la locación tendrán como destino exclusivo el de servir de casa habitación al locatario estándole expresamente prohibido subarrendar en todo o en parte o prestarla o cederla como así también estableceré algún negocio o recibir en depósito mercancías.

Art.5º.- El Poder Ejecutivo recibirá como precio de la locación el 7 $\frac{1}{2}$ % anual del valor de la construcción que se obtendrá sacando el promedio que resulte para cada casa más el importe de los servicios sanitarios y municipales.

Art.6º.- El Poder Ejecutivo queda facultado para declarar rescindido el contrato de locación por la sola constancia de Contaduría General de que el locatario adeuda dos mensualidades de alquiler, sin que éste tenga derecho a exigir interpelación judicial, ni ningún otro trámite previo.

debiendo proceder a su desalojo.

Art.7º- Todo locatario o sus herederos forzosos que hubieren cumplido 10 años de locación de una "Casa Barata" tiene derecho a que se le transfiera la casa en propiedad por el precio de costo de su construcción y a que se le acredite como pagado a cuenta de dicho precio el $3\frac{1}{2}\%$ de la locación a que se refiere el art.5º deducidos los gastos de conservación que el Poder Ejecutivo haya realizado en la casa a cuyo fin la Contaduría General deberá llevar la cuenta pertinente a cada casa. El saldo de precio que resultare podrá abonarse al contado y obtener el título translativo de dominio o en cuotas mensuales no inferiores al 4% de interés y $3\frac{1}{2}\%$ de amortización anual acumulativa sobre el precio de costo de la casas con garantía hipotecaria.

Art.8º- El adquirente o sus herederos forzosos podrán rescindir en cualquier tiempo el contrato de compra y les será devuelto el importe deducido (de la amortización) y el valor de las reparaciones necesarias que haya que efectuar a juicio exclusivo del Poder Ejecutivo.

Art.9º- Queda facultado el Poder Ejecutivo para contratar con una o más compañías de seguros, un seguro temporario de vida al adquirente o locatario de una "casa barata" mediante la prima correspondiente que deberá pagarla éste justamente con la cuota mensual por alquiler a fin de garantizar a su familia, en caso de muerte, el pago de todas las cuotas o saldo del precio de la casa.

Art.10º- Quedan exoneradas del pago de la contribución territorial por el término de 10 años desde su adquisición las "Casas Baratas" siempre que sus propietarios reúnan las condiciones siguientes:

- a) que la destinen para su casa habitación.
- b) que no tenga otro inmueble de mayor valor de \$3.000 o una renta anual equivalente.

Art.11º- Quedan también exoneradas del impuesto de la Ley de Sellos tanto la venta que efectúe el Poder Ejecutivo de acuerdo al artículo 7º como la inscripción en el Registro y el escribano de Gobierno hará las escrituras percibiendo el 50% de lo que le corresponda por arancel.

Art.12º- Queda facultado el Poder Ejecutivo para hacer en cada grupo de "Casas Baratas" las que sean indispensables para el establecimiento de casas de comercio, debiendo ser entregadas únicamente en locación y dando preferencia a las cooperativas de consumo que las solicitáren.

Art.13º- Queda facultado el Poder Ejecutivo para otorgar los beneficios o estímulos que a continuación se especifican, a las sociedades o particulares que construyan casas baratas en los lugares y con los planos y demás condiciones que el Poder Ejecutivo apruebe, siempre que sean para la venta o locación y por los precios que previamente determinen:

- a) Exoneración del pago de la contribución territorial por diez años;
- b) Exoneración de impuestos de sellados;
- c) Asesoramiento gratuito del Departamento de Obras Públicas para la ejecución del plano, etc.

Art.14º- El que produjere datos falsos para llenar los extremos legales a que se refiere el artículo 2º con el fin de obtener los beneficios de la presente ley, dará lugar a que el Poder Ejecutivo declare rescindido de hecho el contrato de locación sin que el locatario tenga derecho a exigir indemnización o devolución de las cuotas abonadas. Sin perjuicio de una multa que aplicará el Poder Ejecutivo dentro de las sumas de \$ 100 a \$ 300, según la gravedad de la falta, o prisión hasta 30 días de arresto.

Art.15º- Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Art.16º- Comuníquese, etc.

Salta, Abril 23 de 1940.-

PROVINCIA DE LA RIOJA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA VIVIENDA.

A las numerosas iniciativas que en el orden nacional hemos venido registrando, debemos agregar ahora la que se dispone a llevar a cabo el Gobierno de La Rioja y que se ha concretado, muy recientemente en la ley que crea la Dirección Provincial de la Vivienda.

En la sección del 18 de Diciembre la Legislatura acaba de sancionarla. El nuevo organismo tendrá por objeto propender al mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes de la Provincia en cuanto se refiere al alojamiento. La misma Dirección deberá preparar el plan de construcciones de dos tipos de vivienda por valor de tres mil a seis mil pesos, las que serán adjudicadas a las personas cuyas rentas oscilen entre setenta y cinco y ciento cincuenta pesos para el primer tipo, y entre ciento cincuenta y uno y doscientos cincuenta pesos para el segundo.

Las casas serán entregadas en propiedad a los adjudicatarios debiendo establecerse la hipoteca por el total de la deuda de garantía en el acto de la escrituración. La Dirección podrá arrendarla mientras no existan solicitudes de compra.

La Rioja, Diciembre 18 de 1941.

- de "La Habitación Popular".

III - LEGISLACION MUNICIPAL- MUNICIPALIDAD DE GODOY CRUZ -PROVINCIA DE MENDOZA

Ordenanza n° 320 sobre Construcciones Baratas - Abril 16 de 1940.

Art.1º- Autorízase al Departamento Ejecutivo para confeccionar por intermedio de la oficina técnica correspondiente, planos de edificación privada para vecinos de este Departamento, dentro de las condiciones siguientes:

a) El que se acoja a este beneficio no deberá tener ninguna otra propiedad en la Provincia, ni bienes o sueldos en monto o cantidad suficiente como para que pueda costearse los trámites ordinarios de edificación, lo que hará comprobar el Departamento Ejecutivo en la forma que determine en la reglamentación correspondiente.

b) El costo de la construcción a realizar no deberá exceder de la suma de un mil quinientos pesos moneda nacional. Pasada esa cifra la Comuna no tomará a su cargo la confección del plano y la vigilancia de la obra.

Art.2º- El Departamento Ejecutivo hará proyectar por la repartición correspondiente planos tipos para las construcciones que se efectúen dentro de las prescripciones de la presente Ordenanza y hará vigilar directamente su construcción.

Art.3º- Los interesados que se acojan a esta Ordenanza deberán abonar diez pesos moneda nacional por todos los derechos de inspección, plano y control de la obra, inclusive el sellado de trámite.

Art.4º- Comuníquese al Departamento Ejecutivo y regístrese.

MUNICIPALIDAD DE MAIPU

El H. Consejo Deliberante de Maipú en uso de sus atribuciones,

ORDENA :

Art.1º- Los obreros, jornaleros y empleados que mensualmente tengan como único recurso una entrada hasta \$150. m/n. (ciento cincuenta pesos moneda nacional) son los únicos que tiene derecho a acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza.

Art.2º- Las personas comprendidas en el artículo ante

rior que deseen proceder a la construcción de su vivienda, en terreno de su exclusiva pertenencia o adquirir a plazos, quedan exonerados del pago de los derechos fijados por la Ordenanza impositiva en su artículo 32, incisos 1, 2, 3, 4, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 21, 26 y 34.

Art. 3º- El propietario del terreno comprendido en los artículos anteriores deberá comprobar que no tiene otra propiedad y que la vivienda a levantarse será destinada a domicilio propio y no para alquilar.

Art. 4º- El tipo de vivienda a construirse podrá constar como mínimo de dos dormitorios, un comedor, cocina y baño, siendo éste último obligatorio en toda construcción.

Art. 5º- La solicitud respectiva al D.E. se hará en papel simple acreditando el interesado en forma fehaciente las condiciones establecidas en los artículos anteriores.

Art. 6º- Una vez comprobadas las exigencias de esta Ordenanza, la oficina respectiva de la Municipalidad y siempre que el propietario del inmueble lo solicite, procederá de acuerdo con el interesado a confeccionar en forma gratuita el plano del edificio a construirse, el que deberá ser en un todo de acuerdo al Reglamento General de Construcciones en vigencia.

Art. 7º- El control y dirección de la construcción estará a cargo de la Municipalidad, prescindiéndose en este caso del requisito que establece la obligatoriedad de que el propietario tenga un constructor inscripto para dirigir las obras; la construcción de la vivienda podrá ser parcial pero siempre siguiendo las directivas de la autoridad municipal y los planos aprobados.

Art. 8º- Si una vez iniciada o terminada la construcción de la vivienda, la Municipalidad comprobará la simulación del peticionante para acogerse a los beneficios de esta Ordenanza, aquella procederá en el acto a cobrar los derechos fijados por la Ordenanza Impositiva en vigencia y a exigir el cumplimiento de los requisitos fijados por las ordenanzas y reglamentos vigentes.

Art. 9º- Las construcciones de vivienda que a la promulgación de la presente Ordenanza ya se hubiera iniciado y que su propietario se acoja dentro de los treinta días a los beneficios de la misma, podrán continuar dentro de las normas fijadas en esta Ordenanza, exepctándose de ello la devolución de los derechos pagados.

Art. 10º- El D.E. reglamentará la presente Ordenanza.

Art. 119.- Comuníquese, cópiese y dése al R. de O. del H.C.D.

Dada en la Sala de Sesiones del H.C.D. a 19/6/941.

Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

Tiene en vigencia una serie de Ordenanzas que reglamentan las condiciones de las casas de la Compañía de Construcciones Modernas, cuyo contrato fué rescindido el 11 de Enero de 1930 por Ordenanza N° 3.739.

Otras Ordenanzas de la Municipalidad se refieren a la exención de tasas o impuestos a las construcciones populares política que siguen en la:

Provincia de Buenos Aires. Comunas de Bahía Blanca, La Plata, Las Conchas, General Belgrano, Matanza, Mercedes, Vicente López, Quilmes y San Vicente;

Provincia de Córdoba. Comunas de Córdoba, Laboulaye, Las Varillas, Río Cuarto y San Francisco;

Provincia de Santa Fé. Comuna de Santa Fé.

Provincia de Mendoza. Comunas de Mendoza y San Rafael;

Provincia de Tucumán. Comuna de Tucumán;

Provincia de San Luis. Comuna de Villa Mercedes.

- CAPITULO OCTAVO -

OBRA REALIZADAI - COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS. LEY 9677.

La acción nacional ha desarrollado su actividad en materia de abaratamiento y mejoramiento de la vivienda mediante la institución creada por la ley 9677 defecha 5 de Octubre de 1915 que creó la Comisión Nacional de Casas Baratas, y que ha cumplido su finalidad, adaptando su gestión a la disponibilidad de recursos y a las nuevas orientaciones que dictan la técnica de la habitación en el orden social, económico y constructivo.

Sin querer historiar una vez más la forma en que esta ley ha cumplido su finalidad a través de múltiples inconvenientes y ensayos, nos referiremos especialmente a la labor realizada.

Consultaremos la propia bilbiografía de la Comisión Nacional de Casas Baratas que mediante su órgano oficial periódico "La Habitación Popular" que aparece desde el año 1924, sus memorias, informes y estudios contribuyen al conocimiento de su gestión y la mayor difusión de este problema social.

"La ley 9677 tiene acreditado en su patrimonio por ingresos efectivos hasta el 30 de junio de 1940 la cantidad de \$ 11.175.731,58 m/n., y ha invertido en construcciones, terrenos, y propiedades \$ 10.487.332,46 m/n."

"Se han construido 891 viviendas dignas, higiénicas y económicas para empleados y obreros y se ha contribuido así y en la justa medida que tan magros recursos lo han permitido, a mejorar el alojamiento de nuestras clases más necesitadas!"

VIVIENDAS DE LA LEY 9677

CASAS COLECTIVAS

Casa colectiva "Valentin Alsina"	70 departamentos.
id. "Bernardino Rivadavia"	41 "
id. "Guillermo Rawson"	72 "
id. "América"	95 "
id. "Patricios"	77 "
Pabellones colectivos "Barrio Alvear".	145 casas independ.

CASAS INDIVIDUALES

Barrio "Marcelo T. de Alvear"	127 casas.
Barrio "Juan F. Cafferata"	160 casas.
id. "Guillermo Rawson"	104 casas.

Esta estadística totaliza:

355 - departamentos.

145 - casas independientes en pabellones colectivos, y

391 - casas.

891 - viviendas.

Atendiendo a la ubicación en la zona Central o Familiar a la superficie que ocupan, al costo de las obras al tipo de vivienda, habitaciones, personas que las habitan, tipo de cesión, alquiler o venta, confeccionamos el siguiente cuadro de la obra realizada por la Comisión.

Con las cifras dadas, no se puede pretender que tengamos una institución que haya cumplido satisfactoriamente el problema de proporcionar vivienda popular.

Su gestión es limitada, las condiciones de la vivienda en su aspecto higiénico y económico no ha sido desde el principio una solución, y si han alcanzado hoy, una etapa de mejoramiento, en ese hecho, reside todo el valor de su obra que le ha dado un carácter experimental, que ha

situación
mejor

servido para significar la orientación en materia de vivienda y mantener latente esta cuestión social.

En otro aspecto de su función se realizan estudios que permiten algunas investigaciones interesantes en el campo social, económico e higienico.

Veamos así este fichaje:

FICHAJE DE 145 CASAS INDEPENDIENTES DEL BARRIO "MARCELO T. DE ALVEAR" REALIZADO POR EL SERVICIO SOCIAL DE LA INSTITUCION.

Número de familias.....	145		
Personas que la integran.....	777		
Adultos.....	304		
Niños de 0 a 6 años.....	133	Varones 69	Mujeres 64
" de 6 a 14 "	182	" 90	" 92
" de más de 14 años...158		" 70	" 88
Hijos por familia.....	326%	Promed.	
Matrimonios con hijos.....	95.07%		
" sin hijos.....	4.93%		

Ingresos mensuales de las 145 familias:

De los jefes de familia.....	\$ 24.759,79
De las esposas.....	\$ 1.408,95
De los hijos.....	\$ 39.09

Ingresos mensuales por familia, computando los de esposas é hijos.....\$ 209,46

Ingresos mensuales por familia exclusivamente del jefe de familia.....\$ 170,75

	-ANTES-	-DESPUES-
Total de alquileres	\$ 7.854,50	\$ 4.629,35
Alquiler promedio por familia.....	" 54,17	" 32,___
Alquiler promedio por persona.....	" 10,11	" 5,96
Alquiler promedio por habitación.....	" 23,66	" 9,53
Número de habitaciones.	332	486
Personas por habitación	2,34	1,60
Tanto por ciento de ingreso que insume el alquiler.....	25,86	15,24

Al estudiar las economías individuales hemos visto y comentado un aspecto parcial de este cuadro. Aquí la encuesta está completa y evidencia diversas situaciones de orden familiar vinculados a la vivienda.

Así en las 826 familias inscriptas se prefirió las que tenían más de tres hijos, Resultaron elegidos los matrimonios con hijos, que componen el 95,7 % de la población de las casas independientes.

Los ingresos mensuales por familia contando los de las esposas e hijos, son de \$ 209,46 y exclusivamente del jefe de familia \$ 170,75.

Esto indica que las familias, desde el punto de vista de su presupuesto, no son popularísimas, ya que el alquiler que podían pagar les insumía el 25,86 % con un importe promedio de 54,17 m\$n.

Esas familias que disponían de 332 habitaciones, viven ahora en 486, y en casas independientes pagando un alquiler fijo de \$ 35 mensuales, con independencia de la cantidad de habitaciones que requiere cada familia, ya que la vivienda fué proporcionada por la Comisión de acuerdo a las condiciones de la necesidad impuesta por el número de miembros componentes de la familia, sin atender a la disponibilidad de cada presupuesto familiar.

Estas familias destinan actualmente para abajamiento solamente el 15,24 % de sus ingresos que resulta el precio del alquiler fijo de \$ 35 por cada casa. Este antecedente marca unas de las etapas más importantes en materia de mejoramiento de viviendas en su aspecto económico y social, claro está que como ensayo puesto que el número de beneficiados es infimo. Solamente destacamos el inconveniente del alquiler fijo por familia: a una familia con \$ 140 de ingresos mensuales le insume este alquiler fijo el 25,0 %

y a otra familia con \$ 322, el 10,9 %. Hay, precisamente una falla que se salvaría, a maestro entender cobrando a cada familia lo que puede disponer para el alquiler con independencia de sus necesidades para el alojamiento.

En este caso cobrando el promedio general que resulta de 15,24 % se salvaría la diferencia del alquiler fijo, encontrándose un mayor equilibrio entre los ingresos familiares e inversiones para alojamiento, como así también la financiación de las casas baratas:

SISTEMA IMPLANTADO		SISTEMA PROPUESTO	
PRESUPUESTO	ALQUILER	% DE INVERSION	ALQUILER
\$ 140.-	\$ 35.-	25.0	\$ 21,33
\$ 322.-	" 35.-	10,9	" 49,07
	" 70.-		" 70,40

Como resulta de esta demostración la situación financiera de la Comisión queda asegurada bien por el alquiler fijo o por el alquiler variable, justificado ya que quién gana menos debe lógicamente pagar menos alquiler y en cualquier caso el por ciento de 15,24 establecido en forma general no cercena las disponibilidades de cualquier presupuesto destinadas al alquiler, o bien establecer escalas de alquileres fijos que varíen entre 25 y 50 pesos moneda nacional.

Las obras proyectadas.

Se ha licitado la realización de 144 departamentos, de los 340 proyectados para una sección de la casa colectiva "General Martín Rodríguez", sobre la calle Pedro Mendoza.

Contarán de planta baja y cuatro pisos y los departamentos se compondrán de 1, 2, 3, y 4 dormitorios, sala común, cocina y cuarto de baño.

- La obra en el Interior.

Fuera del radio de la Capital, la obra de la Comisión se ha extendido a la Ciudad de Formosa, donde se construyeron dos pabellones con 8 viviendas independientes cada uno, y 8 casas individuales, habiéndose así estimulado la construcción en ese radio y contribuido a solucionar en parte, la escasez de trabajo en aquella ciudad.

Se ha considerado también la posibilidad de edificar vivienda popular en los territorios nacionales de Río Negro y La Pampa y en el pueblo de San Carlos de Bariloche en terrenos que le han sido donados.

..

V I V I E N D A	AÑO ZONA	SUPERF. Mts ² .		COSTO	TIPO	CANT.	COMP. DE LA VIVIENDA	Nº DE PERS.		VENTA
		TERR. Y	EDIFICIO					HAB. QUE HABIT.	ALQUILER	
<u>VALENTIN ALSINA</u> Caseros 3183	1920 C.	t.	2.976.--	815.224,86	Dep.	70	2 y 3 hab.	166	322 35 a 47,50	
		e.	8.262.80				y depend.			
<u>B. RIVADAVIA....</u> Defensa 767	1920 C.	t.	1.304.31	648.461,35	Dep.	41	2 y 3 "	99	195 50 y 60,--	
		e.	4.146.75				y depend.			
<u>JUAN F. CAFERATA.</u> Moreno, Asamblea Estrada y Rigles	1921 F.	t.	53.181.55	2.109.779,51	Cas.	160	2,3 y 4 h.			
		e.	17.021.28				Sala y dep.	543	875	50 a 65
<u>M. T. DE ALVEAR.</u> Alberdi. Lacarra Directorio y Oli vera.	1923 1925	F.	t.	182.132.19	3.029.917,51	Cas.	127	2 a 5 hab.		
							Sala y dep.	694	694 35 a 58	52,39 a 88,37
<u>M. T. DE ALVEAR.</u>	1940	F.			Cas.	145	2 y 3 hab.		30 a 35	32
<u>G. RAWSON.</u> Ting. Esquinosa	1928	F.	t.	46.488.75	2.958.045,02	Cas.	104	4 hab. s. y d.	704	79,20 y 102.--
			e.	29.573,35						
<u>G. RAWSON.</u>	1933	F.			Dep.	72	5 hab. y d.		75,50	
<u>AMERICA</u> S. Juan 270	1937	C.	t.	3.778,28	1.244.916,01	Dep.	95	1 a 4 h. y d.		372 45,50 a 75,50
			e.	10.047,78						
<u>PATRICIOS.</u> 24 Nov. 2240	1939	C.	t.	1.652,23	530.498,84	D.	77	1 y a hab.		285 32,--
			e.	4.971,92				sala y dep.		

II - HOGAR FERROVIARIO.

Nos vamos a referir a otra institución que en forma sistemática y continuada, desde el año 1924, concede, a los empleados y obreros y otros beneficiarios de la ley, que durante 5 años, por lo menos, hayan prestado servicios, préstamos hipotecarios en efectivo, a un interés que no exceda del 1 % sobre el corriente de los títulos de renta nacional y combinados con un seguro de vida por la cantidad decreciente adeudada.

Estos recursos tienen su origen en la ley 10.650, que facultó al Directorio de la Caja Ferroviaria a organizar una sección especial, destinada a préstamos de edificación, disponiendo para ese fin hasta del 40 % de los fondos de su capital.

Las estadísticas asignan al Hogar Ferroviario la construcción por su intermedio, de 13.000 casas económicas, pero el informe elevado al Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, hace llegar los préstamos acordados a 14.107, con un total de \$ 100.133.473,13 invertidos.

La Memoria de la Institución correspondiente al año 1940 da las siguientes cifras definitivas:

préstamos acordados.....	15.503
capital invertido.....	\$ 110.416.699,15

A la importancia de la cifra, se agregan otras características que hacen de esta institución una de las más felices en el logro del fin propuesto. Efectivamente el hecho de utilizar fondos sociales provenientes de otra institución de previsión, Caja de Jubilaciones, le dá la base financiera propia que ha permitido un desarrollo tan interesante.

Por otra parte el hecho de que los beneficiarios pertenecan a un gremio, indica un principio de solución para determinada cantidad de familias que se encuentran en

situaciones similares. El ejemplo podría ser seguido por otras agrupaciones y especialidades de oficios, profesionales, gremios, etc.- debidamente organizadas para estos fines sociales.

Los préstamos en vigencia del "Hogar Ferroviario" clasificados por monto y por plazos según la Memoria del año 1940, son los siguientes:

- MONTO Y PLAZO DE PRESTAMOS EN VIGENCIA -

Monto y plazo de c/prestamo.	Nº de préstamo	Importe Acordado		Valor de tasac.
		Total	Promedio	
Hasta \$ 6.000	3.714	18.692.981,15	5.033	23.080.312,05
A 10 años	294	1.218.912,78	4.146	2.057.008,65
A 15 años	795	3.861.630,96	4.857	5.174.935,86
A 20 años	882	4.497.148,32	5.099	5.15.578 ,84
A 25 años	567	2.928.226,97	5.164	3.453.000,79
A 30 años	1.176	6.187.062,12	5.261	6.879.787,91
Más de \$ 6.000				
a \$ 10.000	6.261	47.924.987,99	7.655	53.576.268,64
a 10 años	110	843.334,62	7.598	1.238.316,06
a 15 años	595	4.442.626,30	7.467	5.382.180,60
a 20 años	1.274	9.626.589,92	7.556	10.869.624,78
a 25 años	1.145	8.761.275,27	7.652	9.762.792,78
a 30 años	3.137	24.250.961,88	7.731	26.323.344,42
Más de 10.000				
a \$ 15.000	1.358	16.027.734,89	11.802	19.083.550,88
a 10 años	19	208.288,84	10.963	259.575,76
a 15 años	124	1.473.769,46	11.885	1.849.150,82
a 20 años	250	2.964.344,07	11.857	3.605.520,20
a 25 años	278	3.289.855,36	11.834	3.911.180,27
a 30 años	687	8.091.477,16	11.778	9.388.123,83
Más de 15.000				
a \$ 20.000	348	6.176.356,34	17.748	7.968.200,05
a 10 años	8	139.972,22	17.497	210.790,23
a 15 años	38	673.963,55	17.736	883.066,71
a 20 años	64	1.132.816,07	17.700	1.399.288,37
a 25 años	73	1.303.179,37	17.852	1.700.501,55
a 30 años	165	2.926.425,13	17.736	3.774.553,19
Totales:	11.181.	88.822.060,37	7.604	103.638.321,62

A simple vista, surge el carácter popular de estos préstamos, ya que los mayores totales corresponden a los préstamos hasta 10.000 y para un plazo máximo de treinta años.

Si consideramos, para mayor abundamiento, la estadística relativa a la distribución por sueldos, cuyo cuadro reproducimos, tenemos que los 11.681 préstamos vigentes se distribuyen así:

PRESTAMOS VIGENTES SEGUN SUELDOS Y GRUPOS DE EDADES—HASTA 1940												
Grupos de edades (años)	Hasta											
	0	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250
Hasta 29.....	154	109	113	94	86	52	89	126	56	45	26	
De 30 a 34.....	376	269	319	275	233	146	283	196	192	144	215	
De 35 a 39.....	315	232	247	202	255	180	213	172	181	139	193	
De 40 a 44.....	199	119	175	141	182	165	137	95	122	77	100	
De 45 a 49.....	77	42	84	53	79	73	53	34	58	35	38	
De 50 a 54.....	36	19	22	22	35	21	15	12	8	11	10	
De 55 a 59.....	8	2	5	6	6	4	6	3	2	1	2	
Más de 59.....	2	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	
Total:	1.157	792	965	793	877	641	796	638	619	453	584	

Totalizando este cuadro tenemos el siguiente resultado:

<u>ESCALA DE SUELDOS</u>	<u>CANTIDAD DE PRESTAMOS</u>
De 150 a 200	5.225
" 210 a 250	3.090
" 260 a 300	1.380
" 400 a 500 y más	1.986
Suma Total:....	11.681

Una última apreciación surge de la información suministrada, en el cuadro de la misma publicación, que totaliza los préstamos divididos por provincias y territorios, donde se han adquirido o edificado propiedades con préstamos del Hogar Ferroviario.

- PRÉSTAMOS EN VIGENCIA SEGUN SU UBICACION -

-UBICACION -	Nº de préstamos	Importe Acordado	Valor de Tasación
Capital Federal....	1.145	10.899.715,48	13.645.865,64
Provincias:			
Buenos Aires.....	6.216	46.431.776,37	53.775.668,73
Santa Fé.....	2.265	16.615.723,20	19.381.129,40
Córdoba.....	1.186	8.139.535,60	9.141.718,71
Tucumán.....	328	2.470.655,16	2.744.951,29
Mendoza.....	167	1.399.558,50	1.694.034,98
Entre Ríos.....	165	1.445.169,19	1.724.085,93
San Luis.....	122	827.922,08	876.862,12
Stgo. del Estero...	25	147.423,50	167.212,90
Corrientes.....	14	93.404,90	94.004,56
San Juan.....	11	105.891,13	123.609,20
Salta.....	8	60.163,49	68.278,12
Catamarca.....	1	11.912,80	12.514,25
Territorios:			
La Pampa.....	14	77.455,22	77.920,19
Neuquén.....	8	51.602,00	65.091,14
Chaco.....	3	25.835,20	26.666,86
Río Negro.....	3	18.316,65	18.707,60
TOTAL:...	11.681	88.822.060,37	103.638.321,62

92
 La obra se hace así extensiva a todo el territorio de la República. Es el ejemplo que debe servir de base a los proyectos de organización de la vivienda.

El informe presentado al Primer Congreso Panamericano Popular, hace interesantes estudios y reseñas de la obra realizada. El capítulo dedicado a "Apreciaciones desde el punto de vista técnico", trae algunas consideraciones que muestran hasta que punto teórica y prácticamente resultan fundamentales algunos aspectos considerados en este trabajo. Al analizar entre las cuestiones de economía social, la subdivisión de la tierra dice:

"Requiere especial empeño por parte de los Agentes del Hogar, el procurar que los terrenos en que han de edificar se las casas objeto de los préstamos, respondan a determinadas condiciones, particularmente en lo que se relaciona con su ubicación, forma, dimensiones y espacios. Esta preocupación motiva a veces el rechazo de los terrenos ubicados en sitios insalubres y cuya forma impide desarrollar una planta adecuada, pues no se pierde de vista, en ningún momento la faz de mejoramiento social que orienta la acción del Hogar".

"Se procura que los terrenos tengan un frente mínimo de diez varas (8,66 mts.), con un fondo proporcionado; que su forma no sea tan caprichosa que impida la valorización y la posibilidad de un satisfactorio ambiente familiar y por fin, que además de hallarse situado en un barrio higiénico y susceptible de adelanto, se adquiriera a un precio razonable. Sobre este último aspecto se hace cuanto es posible para evitar operaciones poco satisfactorias para los solicitantes de préstamos, quienes suelen contraer imprevisoramente compromisos que luego suelen ser semilleros de dificultades".

"La adquisición de terrenos a pagar por mensualidades entre nosotros produce contratiempos no siempre fáciles de subsanar".

En el comentario transcrito Hace una llamada al referirse a las medidas de los terrenos, que es también muy interesante y que transcribimos:

"A este respecto la Caja Ferroviaria está empeñada en obtener se modifiquen prácticas absurdas en materia de loteo de propiedades, propósito que es materia de un proyecto de resolución que sus delegados al Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, someten a la consideración de los Señores Congresales!"

"En el afán de lucro de ciertos propietarios ávidos de sacar el mayor provecho de las parcelas en que subdividen sus solares, se ha llegado a hacer lotes con frentes tan exigüos que dificultan toda posibilidad de obtener las comodidades de las familias que han de establecer su hogar en ellas. Estos lotes, de dimensiones por demás exigüas, no solo son un inconveniente para adoptar una planta de edificación adecuada, sino que conspiran contra el bienestar y la expansión familiar. Tratándose de modestos trabajadores como la mayoría de quienes reciben estos beneficios, es indudable que les conviene disponer de lotes de terrenos de su superficie lo menos reducida posible para que sus hogares dispongan de algún espacio para destinarlo a cría casera de aves, al cuidado de una huertita u otros anexos capaces de proporcionar cierto alivio pecuniario, amén de la satisfacción que reporta el obtenerlo por propia dedicación."

"En efecto las loteadas dificultades se manifiestan particularmente en las ciudades de Tucumán y Córdoba, donde se toleran fraccionamientos a todas luces inconvenientes!"

"La Caja Ferroviaria ha iniciado ya gestiones en al

84
sentido de evitar la anomalía de tales fraccionamientos que son, además, un contrasentido tratándose de un país tandilatado como la República Argentina!

7
Queda así demostrado como obstaculiza la realización de viviendas populares la falta ya indicada de una legislación integral en materia de vivienda, que resuelva los problemas previos.

..

295

V - HOGAR BANCARIO Y CAJA DE JUBILACIONES DE EMPRESAS PARTICULARES.

Damos algunos aspectos de las apreciaciones realizadas por estas cajas de previsión social, cuya legislación hemos comentado oportunamente.

Hogar Bancario.

Préstamos escriturados al 31/12/940:

Cantidad 979 Importe 13.091.425,70

- CLASIFICACION POR MONTOS-

- P R E S T A M O S -	Nº	IMPORTE
Hasta \$ 10.000	316	\$ 2.366.788.27
Desde " 10.001 hasta \$ 20.000	552	" 7.829.560.12
" " 20.001 " " 30.000	87	" 2.036.073.22
" " 30.001 " " 40.000	19	" 641.701.99
" " 40.001 " " 50.000	5	" 217.302.10
	979	\$ 13.091.425.70

El 93,44 % corresponde a los préstamos hasta \$30.000.- y el 6,56 % a los préstamos hasta \$ 50.000.-

Caja de Jubilaciones de Empleados y obreros de Empresas Particulares.

Solicitudes despachadas	2.711	Importe: \$	17.514.922,60
Promedio		"	\$ 6.640,69
Préstamos escriturados	2.411	"	\$ 16.182.062,99
" constituidos	2.317	"	\$ 15.454.928,88

La importante obra realizada por estas dos cajas mediante la concesión de créditos hipotecarios, queda asegurada por el régimen de previsión que contempla las cancelaciones por riesgos de muerte e incendio y por las disposiciones jurídicas del registro de hipoteca e indivisión del bien de familia.

IV - BANCO HIPOTECARIO NACIONAL.

Esta institución de crédito está también vinculada al desarrollo de la vivienda popular. Su actividad en este sentido se refleja en el informe que la Delegación del Banco Hipotecario presentó al Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular.

El estudio cita la serie de disposiciones de carácter orgánico que fomenta la vivienda popular, acordando préstamos de edificación a pequeños propietarios a obreros y empleados públicos etc., tanto para las regiones urbanas como para las rurales.

En la página 14 de la publicación "El Banco Hipotecario Nacional y la Vivienda Popular" presenta las cifras correspondientes a préstamos hasta 20.000 pesos según la siguiente distribución:

hasta \$ 5.000.-:	20.884 (urbanos) y 6.858 (rurales)
de 5.025 a \$ 10.000.-:	18.787 (urbanos) y 7.980 (rurales)
de 10.025 a \$ 20.000.-:	12.916 (urbanos) y 8.279 (rurales)

Teniendo en cuenta que el total de préstamos urbanos en vigor alcanza a 61.471, aquellos representan respectivamente el 34,30,6 y 31 %, respectivamente.

En los citados préstamos se incluyen los acordados a empleados nacionales, cuyo número, clasificado por montos, se dan en el cuadro siguiente:

PRESTAMOS HASTA \$ 20.000.- ACORDADOS A LOS EMPLEADOS NACIONALES,

CLASIFICADOS POR MONTOS Y DISTRIBUCION GEOGRAFICA.

Clasif. por Montos	Números de Préstamos			Importes en miles m\$n.		
	Cap. Fed.	Pvcias	Terr. Nación	Cap. Fed.	Pvcias.	Terr. Nación
de \$ 1.000	10	28	1	15,5	40,7	1,8
" " 2.000	31	86	1	78,8	214,3	2,5
" " 3.000	88	195	6	302,9	677,2	21,1
" " 4.0000	134	217	4	599,7	965,1	17,8
" " 5.000	183	278	6	990,8	1.508,5	31,6
" " 6.000	232	284	13	1.498,1	1.831,-	82,1
" " 7.000	270	264	6	1.997,9	1.950,5	44,3
" " 8.000	221	285	10	1.856,2	2.398,7	84,2
" " 9.000	181	194	4	1.702,4	1.826,1	37,2
" " 10.000	191	209	6	1.982,8	2.171,1	63,1
" " 11.000	166	166	5	1.895,5	1.893,3	57,1
" " 12.000	161	141	9	1.998,8	1.751,1	110,6
" " 13.000	125	134	6	1.676,3	1.791,1	79,9
" " 14.000	132	120	3	1.905,3	1.733,4	43,6
" " 15.000	101	85	5	1.556,7	1.312,5	76,4
" " 16.000	82	72	2	1.343,8	1.183,8	33,-
" " 17.000	70	60	-	1.216,8	1.045,1	-
" " 18.000	88	57	1	1.622,3	1.052,5	18,-
" " 19.000	61	52	-	1.183,9	1.005,9	-
" " 20.000	79	47	2	1.611,3	959,4	40,6
TOTALES:.....	2.606	2.974	90	27.035,8	27.317,3	844,9

Estado al 30 de Junio de 1939.

Es claro que todo esto es expresión "de la acción desarrollada por el Banco desde su fundación, en el sentido de una verdadera política de facilitamiento de crédito a los pequeños propietarios en todo el país; aunque así no resultase por el uso que en general se hace de la práctica de este crédito, es indiscutible su radio de acción.

Por este motivo y a fin de seguir una orientación concreta se presenta al mismo Congreso Panamericano como tema "Fundamentos y Proyecto de Ley creando en el Banco Hipotecario Nacional el Departamento de la Vivienda Popular".

El estudio, por supuesto está teórica y prácticamente bien fundado. Así por ejemplo dice un párrafo: "el importe del servicio no podrá, bajo ningún concepto, ser superior al 0,5625 % mensual, lo que equivale a \$ 675.-m/n. anuales sobre un préstamo de \$10.000.- o sea \$ 56,25 mensuales, servicio máximo que comprende cualquier edad del deudor". Esto en cuanto respecta a la cuestión económica.

La situación financiera se encara de acuerdo al art. 5 del proyecto con los siguientes recursos:

a) El 2 % que deben adquirir obligatoriamente en bonos de la vivienda popular:

1º- Los Bancos, Sociedades, comerciantes, industriales sobre sus capitales.

2º- Los particulares, sobre el importe de sus acciones, títulos de crédito y demás valores mobiliarios que devenguen renta.

b) El 1 % que debe invertir en los mismos bonos sobre el monto de su presupuesto, cada provincia y municipalidad de la República.

c) La suma que cada año acuerde invertir en bonos al Gobierno de la Nación.

Estos aspectos del problema hacen ver en conjunto en que forma contribuyen estas instituciones en todo el terri

torio de la República a la solución de la vivienda, si bien no directamente a las clases más populares, pero si indirectamente facilitando la propiedad a otras clases más pudientes y descongestionando en etapas sucesivas el problema de la propiedad familiar.

.-.

f

Banco de la Provincia de Buenos Aires. Sección Crédito Hipotecario.

Dentro del sistema hipotecario bancario, como expresión de una actividad exclusivamente local, se destaca este tipo de institución que opera en la Provincia de Buenos Aires y que a través de su tipo de operaciones muestra una marcada tendencia a desarrollar el fraccionamiento de las grandes propiedades agrícolas, manifestando en la distribución de los préstamos acordados el mayor porcentaje que corresponde a los préstamos rurales con relación a los urbanos, mostrando así en que forma inciden las economías rurales en la organización de los créditos destinados a la construcción.

Damos a continuación un cuadro que clasifica los préstamos de acuerdo a su destino y a una escala de monto donde surge la mayor proporción que ocupan los préstamos inferiores a \$ 10.000 y que muestran la utilización siempre popular de este tipo de crédito.

Bonos Hipotecarios:

Número de cuentas. 15.824
Capital..... 392.939.300

Préstamos hasta \$ 50.000.-

Urbanos: Número	5.175	% 46,1	Importe: 40.662.700	29,6
Rurales	" 6.058	% 53,9	" 96.763.500	70,4

PRESTAMOS POR MONTOS

<u>Montos</u>		<u>Cuentas Bonos</u>
1	a 5.000	3.828
5.001	a 10.000	4.096
10.001	a 20.000	3.797
20.001	a 30.000	1.602
30.001	a 50.000	991
50.001	a 200.001 y más	1.510
		<u>15.824</u>

Política Municipal.

Si bien la acción nacional, al coordinar y orientar el movimiento de la vivienda popular es necesaria para empresas de vasto alcance, la acción municipal no debe estar ausente, ya que en concepto de la administración local, encara perfectamente la atención de los problemas que la vivienda plantea en cada zona

Más diríamos que es un asunto natural, de autoridad local, ocuparse de las condiciones de vida de los habitantes de una ciudad, dada la capacidad para percibir las necesidades de la misma y resolverlas con acierto.

Además de la intervención que corresponde a las municipalidades, desde la elección y control de materiales de construcción hasta la inspección y condiciones de sanidad para la vivienda, resultan de resorte municipal una serie de cuestiones, precisamente de carácter urbano, que tiende en definitiva a ordenar la vida y la vivienda en los grandes conglomerados.

Es un principio que no requiere mayor discusión, pero sí muy especialmente las medidas que se disponen para llegar a ese ordenamiento.

Tomando siempre como sistemático el ejemplo de nuestra mayor expresión urbana, la Ciudad de Buenos Aires, veámos cuál ha sido la acción desarrollada por la Municipalidad para asegurar las condiciones de la vivienda de su población.

Ya hemos dicho en qué sentido se orienta la gestión Municipal. Las disposiciones sobre las cuestiones que legislan nuestras ordenanzas, son las comunes en la materia nos atreveríamos a decir que eran comunes pues las cifras fantásticas que consignan hoy los fenómenos de población para determinadas zonas, ha hecho evolucionar especialmente la

Así, resulta increíble que en nuestra ciudad se haya edificado al amparo del Reglamento General de Construcciones cuya estructura se conserva intacta, en general, desde el año 1873, hasta el 16 de Diciembre de 1941, en que fué derogada por Ordenanza n° 13.094, que pone en vigencia un nuevo Código de la Edificación.

Dímos este aspecto como ejemplo, cuando en realidad se trata de una norma en nuestra legislación y acción municipal.

Con sólo consignar que no tenemos un plan regulador de nuestra ciudad, ponemos en evidencia nuestro atraso en la materia. Es necesario insistir en una legislación que contemple y ordene la vida edilicia de la ciudad atendiendo, por lo menos, a los siguientes principios fundamentales:

- a) Plan Regulador y de Extensión de la Ciudad.
- b) Atención de servicios públicos - Obras sanitarias, pavimentos, luz, higiene y seguridad de la vivienda.
- c) Disposiciones de tránsito, circulación y vías de comunicación.
- d) Disposiciones para habilitación de zonas urbanas o urbanizables.
- e) Disposiciones de saneamientos en zonas y lugares insalubres mediante la inhabilitación o realización de obras.
- f) Organización coordinada y uniforme de la estadística municipal de la vivienda.

La denuncia de estos principios, da la pauta de lo que debe ser un ordenamiento comunal que tienda a orientar y reglamentar situaciones relativas a viviendas.

No se pretende, con estas disposiciones, resolver los problemas propios de la vivienda popular, pero es necesario reconocer que primeramente hay que ordenar todo el sistema, tolerando en la menor medida posible la intensidad de los

alojamientos inadecuados.

Si el regimen municipal non controla ni asesora la vivienda higiénica y segura, el saldo de la vivienda indeseable va a ser necesariamente mayor que con una intervención orgánica y racional. Resulta así que, desinteresándose la Municipalidad, en regir las disposiciones que indirectamente va a fomentar la vivienda sana, mediante un plan de ordenamiento urbano, basados en principios anteriormente enunciados, debe entonces la Municipalidad acometer directamente la obra, sobre la base incierta que deja ese desorden administrativo, con lo costosas que resultan siempre estas gestiones públicas para la provisión de viviendas populares, económicas y sanas, y el reconocimiento de lo transitorio de la solución, ya que la falta del plan orgánico se constituye en cuna y germen de habitación indeseable.

Breve análisis de los principios enunciados:

a) Plan regulador y de extensión de la ciudad.

La expresión "plan regulador", ya expresiva de por sí, abarca una enciclopedia urbana, atendiendo a las definiciones, conceptos que encierra y estudios que comprende.

Los grandes conglomerados urbanos que hoy cita la estadística, no podrían vivir ordenadamente sino hubiese mediado la adopción de esos planes reguladores que dan normas coordinadas para los distintos elementos que entran en el complejo urbano.

Queda determinados que es contraproducente insistir en soluciones de vivienda que no comprenda, en principio, un régimen de planificación y regulamiento urbano.

Siendo vasta la materia y suficientemente aceptada la eficacia de los planes reguladores, solo resta dejar constancia que la necesidad de poner en vigencia el re-

04
 sultado de los estudios que en este orden han realizado nuestros urbanistas.

Debemos agregar que el plan debe ser una expresión de unidad, más aún, debe considerarse con los municipios vecinos, una acción de colaboración y continuidad. Tal debía ser un plan regulador del Gran Buenos Aires. Es un error substancial hacer estudios parciales, que sólo pueden provocar un mayor caos en nuestro orden urbano. Así, por ejemplo, los planes de ordenamiento para la Boca y Barracas o estudios de urbanización de zonas de Belgrano, Núñez y Saavedra, cuyos estudios y situaciones particulares pueden resultar desorbitados al plan general o resultar en perjuicio de otras zonas urbanas.

b) Atención de servicios públicos.

Los servicios públicos que ordinariamente presta la Municipalidad, es una de las cuestiones que inciden más directamente en el problema de la vivienda, bien se trate de la inspección y seguridad sanitaria o de la presentación de servicios de alumbrado, barrido, obras sanitarias, afirmado, etc.-

Diríamos que es la verdadera gestión municipal en favor de la vivienda. De que vale que se habiliten o autoricen habilitar por un plan urbano, calles o zonas nuevas, si a ellas no llegan los servicios públicos?, nuestra Municipalidad, facultó a la Compañía de Construcciones Modernas para construir viviendas económicas, en distintos barrios donde se carecía, hasta después de poblado, de los servicios públicos más indispensables.

Esto queda documentado por el art. 7° de la Ordenanza n° 3.730 del 30 de Diciembre de 1929, que dice:

"La Municipalidad procederá a la brevedad posible, a instalar alumbrado eléctrico y a arreglar las calles en todos los barrios construídos por la "Compañía", empezando por "Tellier" y "Liniers".

Si a esta situación se había llegado en un barrio especial para viviendas populares, que amparaba la Municipalidad, como obra de su gestión, que se puede esperar para aquellos otros barrios en que sólo la iniciativa privada, provechosa para sí o para intereses especulativos, se daba en crear barrios o zonas urbanas.

Así tenemos una cantidad extraordinaria de barrios y viviendas propias y modestas, casas de familias que apenas cuentan con el trazado de calles y que esperan, desde hace años, el afirmado, luz y servicio sanitarios, que ponen la nota ingrata ante el esfuerzo del pequeño propietario, que al fin lleva a su familia a vivir en un foco de insalubridad. Cuando en esos barrios formados en zonas originariamente insalubres, no llega la acción municipal, el problema se presenta con carácter pavoroso, dando lugar a nuestros famosos Bajo Belgrano, Villa Soldati y otras zonas perfectamente indicadas como un peligro social e higiénico.

Cabe preguntar por qué la Municipalidad no ha prestado suficiente atención a esta cuestión, completando el esfuerzo individual, que son verdadera expresión de viviendas populares, haciendo así su mejor obra en este sentido y no malgastando millones de pesos en construcciones populares, que al fin mal orientadas, se han convertido en viviendas inapropiadas o verdaderos conventillos como resultan algunas de las casas colectivas donde se admiten la sub-locación sin límite.

A nuestro entender la mejor gestión que podría hacer la Municipalidad consiste, primeramente, en urbanizar esos barrios modestos, aunque para ello tenga que financiar las obras antes que lanzarse a la construcción de viviendas populares por gestión pública.

c) Disposiciones de tránsito, circulación y vías de co

municación urbanas y suburbanas.

Otro de los aspectos de la acción municipal es la relativa a estas disposiciones que tienden a asegurar el nexo entre las zonas urbanas y suburbanas, de trabajo, industria, comercio, administración y de vivienda.

Es inútil propender a la planificación de zonas o extensión racional de la ciudad si no se cuenta con un régimen de comunicaciones económico y cómodo, que sirva a la vida y actividades de la población. Actualmente se está estudiando, por comisiones especiales de dirección comunal y provincial, la racionalización de las comunicaciones, códigos de tránsito, disposiciones de tráfico, esperándose una pronta sanción y aplicación de las ordenanzas proyectadas.

Dentro de nuestro medio particular, está en suspenso la orientación definitiva de la Corporación de Transportes de la Ciudad de Buenos Aires, y el problema especial de los colectivos, micro-omnibus, que han llevado su servicio público a lugares antes desprovistos de todo medio de comunicación, facilitando el elemento necesario para apartarse de zonas densamente pobladas, hacia barrios nuevos y populares.

d) Disposiciones para habilitación de nuevas zonas urbanas y urbanizables.

Si bien es cierto que estas cuestiones son a la vez propias del plan regulador, es tanta su importancia y tan delicada la materia que exige normas especiales.

Actualmente ninguna disposición de orden administrativo o de otras ramas, basadas también en cuestiones de orden público, limita el dominio privado en el sentido de lotear, fraccionar y habilitar nuevas zonas para población, habiendo disposiciones al respecto, como la ya citada del art. 2.611 del Código Civil.

Es así que tenemos barrios completamente poblados sin

servicios públicos; con loteos irregulares en zonas insalubres. Para proveerse la Municipalidad de un instrumento capaz de ordenar estas cuestiones, se requiere un cambio drástico en el concepto de nuestra legislación de fondo, en el sentido de limitar y reglamentar el dominio privado por el interés público. Los planes reguladores contienen disposiciones por las cuales no se permite el fraccionamiento por el loteo de zonas que no hayan sido incorporados al sistema urbano o urbanizable, exigiéndose, por otra parte, la existencia total de servicios públicos y que las medidas de fraccionamiento deben ajustarse a su destino, atendiendo al tipo de edificación, según se trate de diversas actividades o para residencias familiares, que ocuparan las dimensiones aptas a la cantidad de familias que deben habitarlo.

e) Disposiciones de saneamiento e inhabilitación de zonas y lugares insalubres.

Con la misma consideración que nos merecieron las anteriores disposiciones estudiadas, este otro aspecto no menos importante en materia de alojamiento tiende a cubrir estados sanitarios insalubres dentro de una zona urbana o suburbana.

La falta de una legislación previa en materia de inhabilitación de zonas para vivienda ha creado barrios que naturalmente por su posición topográfica son insalubres. Muchas veces es tal el grado, que es necesario desalojar las viviendas y proceder al saneamiento total de las zonas.

En el invierno de 1940 una gran crecida del Río de la Plata puso en evidencia la situación de algunas zonas que, por el peligro e inseguridad que ofrecían, se procedió a desalojarlas por la fuerza pública. Tal acontecimiento en el Bajo Belgrano.

Merece observarse el procedimiento. Fué una acción de poder de policía, pero no de policía sanitaria administrativa, como lógicamente debió ser.

Actualmente la Municipalidad carece de disposiciones que eviten o impidan estas situaciones.

Si el problema es aplicable a zonas, lo és mucho más, a "lugares". Nos referimos aquí a casas insalubres, a los inquilinatos, a las casas de madera y zinc. Si bien es cierto una reglamentación especial que habilita y controla la existencia de estas casas, hasta llegar a la clausura de las mismas, debemos reconocer que hay en nuestra ciudad casas y locales donde la vivienda es indeseable.

La falta de disposiciones rígidas en materia de infección sanitaria, clausura y expropiación de lugares insalubres, ha hecho posible entre nosotros este tipo de vivienda que no se ajusta a su población misma, bien alimentada y generalmente mejor vestida.

La teoría de la expropiación basada en el carácter insalubre de la vivienda, ha ganado terreno en el concepto de los juristas y urbanistas. Similarmente, se les compara al decomiso de productos alimenticios en mal estado, diciéndose, que la vivienda insalubre debe ser destruída por los mismos fundamentos de conservación física y moral de la población.

f) Organización estadística.

La serie de disposiciones que hemos programado para la acción municipal deben estar fundadas en hechos ciertos y suficientemente conocidos.

Sabemos que la fiel expresión de los fenómenos sociales, son expuestos en forma analítica por la metodología estadística, de manera que estimamos indispensable su conocimiento como elemento más valioso en favor del problema del alojamiento.

207
309

Recordaremos, por otra parte, los distintos aspectos estudiados en la base estadística de la vivienda y la necesidad de implantar en forma coordinada y uniforme un régimen similar para todo el país. Debemos considerar muy especialmente el aspecto integral de la expresión estadística para el Gran Buenos Aires urbano y suburbano, ya que se trata de una unidad geográfica y estadística.

La organización actual de la estadística de la Ciudad de Buenos no se adapta, en especial a la vivienda y aún cuando el Cuarto Censo de Estadística Municipal del año 1936, que hemos analizado en este trabajo, dá una sólida base estadística para la población, en cambio el Censo de edificación es meramente ilustrativo, careciendo de los datos para conocer suficientemente las condiciones de los alojamientos.

Tampoco tenemos oficinas estadísticas municipales que sigan el movimiento de la vivienda, la estadística de los alquileres y el mercado de los alojamientos.

Sólo en razón de estas deficiencias, se justifica el poco acierto que ha tenido la Municipalidad al tratar de resolver el problema de nuestra vivienda popular.

Utilización de terrenos municipales.

Los proyectos de l Departamento Ejecutivo y del Concejo Deliberante reúnen una cantidad bastante apreciable de iniciativas respecto a la atención de la vivienda popular. Entre las últimas, 10 de Octubre de 1941 está la del Intendente Pueyrredón, que solicita una emisión de 20 millones para construcciones de viviendas obreras en terrenos municipales.

Damos la nota de remisión y observamos que la misma debe basarse en una referencia estadística por investigaciones realizadas y no a un censo coordinado y uniforme. Por otra parte, se refiere a la utilización de terrenos municipa-

les pero no dice si se han realizado estudios que demuestran las condiciones de aprovechamiento de esos terrenos para vivienda popular.

Debemos recordar que una casa colectiva construida por la Municipalidad, Parque los Andes, está situada frente a unaplaz pero entre el Cementerio del Oeste y el quemadero de basuras.

En la reducida obra, no es el único ejemplo de construcciones populares mal ubicadas y verdaderamente sería lamentable insistir en utilizar terrenos en forma arbitraria y fundado en el sólo hecho de ser propiedad municipal.

Dámos a continuación el proyecto de referencia y algunos de sus fundamentos:

Diario de Sesiones del Concejo Deliberante 10 Octubre 1941.

Intendente:

Solicita que se autorice un empréstito por 20 millones de pesos moneda nacional para construcción de viviendas obreras. Expte. 3.454 - 1-1941.

Buenos Aires, Octubre 1º de 1941.

Honorable Concejo Deliberante:

"En distintas oportunidades ha ocupado la atención de este Departamento Ejecutivo la necesidad apremiante que existe en resolver el grave problema de la vivienda".

...."Conviene recordar en este sentido uno de los conocidos trabajos del Ing. Alejandro E. Bunge referente a la investigación efectuada en épocas más propicias, durante el año 1932, en la zona del Consejo Escolar 12 de la Capital, tomando como índice las familias de menores recursos y cuyos datos estadísticos recopilados entre 3.491 niños de 6 a 14 años de edad, dan lugar a la formación del siguiente cuadro:

En 655 casos vivían 3 personas en una pieza.

" 240	"	"	6	"	"	"	"
" 251	"	"	7	"	"	"	"
" 129	"	"	8	"	"	"	"

En 82 casos vivían	9	personas en una pieza.
" 29 "	" 10	" " " "
" 21 "	" 11	" " " "
" 11 "	" 12	" " " "
" 7 "	" 13	" " " "

..."En efecto, Honorable Concejo estimando que mientras persistan la actual situación mundial los medios de subsistencia se harán cada vez más difíciles, el Departamento Ejecutivo considera llegado el momento de propender sin más dilaciones, a la construcción en terrenos de propiedad municipal próximos a zonas industriales o barriadas humildes, de viviendas sanas y económicas, con adecuada ventilación y luminosidad, que mediante el pago de una módica suma en concepto de alquileres, faciliten una vida agradable y cómoda".

"Persuadido de la necesidad y oportunidad de llevar a feliz término la iniciativa someramente enunciada, este Departamento Ejecutivo recaba de vuestra honorabilidad la autorización correspondiente para hacer uso del crédito municipal hasta cubrir el importe de 20 millones de pesos moneda nacional, que sería destinado exclusivamente a la construcción de viviendas obreras de referencia, en terrenos municipales"

La Obra Municipal.

Tal como lo indicamos anteriormente, la acción municipal en materia de vivienda, no realizó una obra racional en el sentido de orientar y reglamentar todo cuanto conduzca al mejoramiento de las condiciones de la habitación, sino que tuvo necesariamente, por las mismas circunstancias, que intervenir directamente en la realización de viviendas y no con éxito.

El primer paso en este sentido lo dió la Municipalidad al acordar una concesión a la Compañía de Construcciones Modernas, para la edificación de 10.000 viviendas económicas, según lo establecía la Ordenanza del 2 de Agosto de 1922.

La falta de antecedentes ordenados, el escaso conocimiento del problema, hizo de esta gestión la experiencia más cara que tenemos en política de alojamiento, en cuanto a sus resultados sociales, financieros y económicos.

Efectivamente, la historia de estas construcciones es una sucesión de fracasos que aún hoy no han encontrado solución ni financiera, la Municipalidad ni económica, "los beneficiarios".

Se financió la construcción con la emisión de Bonos Hipotecarios de Construcciones Económicas, edificándose 4.232 casas hasta el año 1930, fecha en que la Municipalidad rescindió el contrato de locación y tomó a su cargo todo lo relativo al mismo. De más está decir que para la Compañía de Construcciones Modernas, compañía de capitales privados, fue la única solución en su mal calculado negocio financiero, que hacía insostenible su situación ante los adquirentes y la Municipalidad.

Las construcciones no constituyen ni remotamente, una expresión de vivienda popular, debiéndose destacar la notoria deficiencia de los materiales de construcción, que constituyó más bien un alejamiento de núcleos familiares.

Basta recorrer estos barrios para darse cuenta que los niños no viven ni pueden vivir en ese tipo de alojamiento.

Desvirtuado el concepto de construcciones modernas, no merece mejor apreciación el de construcciones económicas.

La Ordenanza n° 7282 fijó en \$ 12.555, el valor de cada casa.

La cuestión se ha actualizado, ya que por Ordenanza n° 12.960 del 5 de Diciembre de 1941, se unificó las tasas de adquisición y alojamiento en locación.

Dámos a continuación el texto de la Ordenanza, cuyos fundamentos y consideraciones son suficientemente explicativos:

Diario de Sesiones de la Comisión Interventora de Vecinos.
5 de Diciembre de 1941.

73

"El Departamento Ejecutivo se dirige a V.H. en las presentes actuaciones (expte.3296 - 1º/1941), solicitando se establezcan nuevas cuotas mensuales para la locación de las fincas denominadas de Construcciones Modernas, estableciéndose al mismo tiempo, que regirán al partir de la fecha de promulgación de la Ordenanza respectiva, salvo los casos de existir contratos de término no vencido. Solicita también para los casos en que circunstancias especiales lo justifiquen, autorización para acordar rebajas en las mismas, de carácter general, que no excedan del 10 %".

"La finalidad perseguida, al solicitarse el aumento de los alquileres de las casas de construcciones modernas, es la de estimular y fomentar la adquisición de las mismas, propendiendo así a que la Municipalidad vaya paulatinamente desembarazándose de la carga financiera que estas construcciones le han creado, aparte de los gastos de conservación, de los cuales se ven libres, recién cuando las adjudica en venta, debiendo en cambio cargar con ellos cuando las dá en locación".

"Requerida la opinión de la Comisión de Intervención y Concesiones de Servicios Públicos, ésta manifiesta que no existe inconveniente alguno de orden legal que impida acceder a los solicitado, puesto que la elevación de los alquileres propuesta, tiene por finalidad favorecer la enagenación de las mismas; pues siendo el precio de locación igual a la cuota mensual por amortización e intereses en caso de venta, cabe suponer que los actuales locadores, las adquirirán o desocuparán lo que en todo caso permitirá atender la gran demanda que por esas casas existe".

"Por lo que se refiere a la autorización para acordar rebajas hasta un 10 % cuando circunstancias especiales así lo justifiquen, no consideramos conveniente acordarla, desde

que tal eventualidad será el momento de considerar el punto".

...."En consecuencia os aconseja la sanción del siguiente proyecto:

Ordenanza nº 12.960 artículo 1º- A partir de la fecha de promulgación de la presente, y salvo los casos de existir contratos de término no vencido, regirán las siguientes cuotas mensuales:

<u>BARRIO</u>	Casa en pas. s/terreno excd.	Casa en calle s/terreno excd.	Casa esq. e/calle o/terreno	Casa esq. 2 calles c/ter.exo.
Seguroola	\$ 73,25	\$ 75,15	\$ 82,60	\$ 82,65
Nazoa...	" 73,20	" 79,80	" 103,75	" 97,40
Liniers.	" 73,05	" 77,75	" 88,65	" 99,50
Varela..	" 73,--	" 80,05	" 92,55	" 102,10
		Idem o/terr. excd.	Idem o/terr. excd.	
Tellier.	\$ 79,20	\$ 77,80	\$ 101,75	\$ 108,15

Art.2º- Comuníquese, etc.

Discusión:

"Sr. Presidente Padilla.- En consideración.

"Sr. Libertti.- Pido la palabra.

"Había pedido la postergación del asunto nº 4 de la Ordenanza del Día 65 simplemente para aclarar alguno de los conceptos que expone la Comisión de Hacienda al formular ése despacho. Se trata, Señor Presidente, de que cuando la Municipalidad adquirió las 5.000 casas baratas o de construcciones modernas, lo hizo con el propósito de que esos inmuebles pasaran a poder de gente humilde, de personas que de esta manera se convertirían en propietarios. Pasó el tiempo y de las 5.000 casas sólo fueron adjudicadas 3.123".

"Actualmente existen 1.815 alquiladas. La Comisión de Hacienda, por indicación del Departamento Ejecutivo ha estudiado el asunto con mucho detenimiento y ha llegado a la conclusión de que sería interesante igualar los precios

de alquiler y de compra, en forma tal que el inquilino actual pueda con poco dinero convertirse en propietario de la finca. Se trataría, pués, de realizar una obra eminentemente social".

"El informe de la Contaduría General de la Municipalidad aprueba el temperamento y entre otras cosas dice: Esta Contaduría General comparte las conclusiones expresadas por el Señor Contador Delegado en su informe que antecede. Y aunque estima que los nuevos alquileres propuestos representan en algunos casos, aumentos considerables sobre los precios de locación vigentes, no hace objeción alguna al respecto en mérito a que la elevación de los alquileres actuales responde al buen propósito de estimular y fomentar la adquisición de las casas, propendiendo así a que la Municipalidad vaya, paulatinamente, desembarazándose de la carga financiera que estas construcciones le han creado, a parte de los gastos de conservación de las fincas, de los cuales se ve libre cuando las adjudica en venta, debiendo cargar con ello cuando las dá en locación".

"Por eso Señor Presidente, quiero dejar aclarado que no se trata aquí de una mera suba de alquileres, sino de una resolución inspirada en el propósito de que aumente el número de propietarios".

"Señor Presidente Padilla.- Se va a votar en general.

- Resulta afirmativa.

- En particular, se vota y se aprueba, sin observación.

Señor Presidente Padilla.- Queda sancionada la Ordenanza.

SITUACION DE LAS CASAS MODERNAS AL 31 DE DICIEMBRE 1940

Casas vendidas.....	36	%	0,72
Casas vendidas, con adquirentes..	2.730	"	54,60
Casas vendidas, en juicio.....	340	"	6,80
Casas alquiladas.....	1.661	"	33,22
En juicio (locación).....	96	"	1,92
En trámite de venta.....	49	"	0,98
En trámite de alquiler.....	70	"	1,40
Bibliotecas, Asistencia Pública..	8	"	0,16
Delegado Administrativo.....	7	"	0,14
Ocupadas para depósito.....	3	"	0,06
	<u>5.000</u>		<u>100,00</u>

Estas construcciones están agrupadas en los siguientes barrios: Liniers; Tellier; Naza; Seguro; Varela; Bonorino; Mitre.-

Además tiene la Municipalidad las siguientes construcciones populares que dá en locación:

Parque Patricios.....	116 casas.
Parque Los Andes	153 "
Barrio Buteler.....	64 "

Total:... 333 casas.

De esta manera tiene la Municipalidad 5.333 casas que corresponden 5.000 a las construcciones modernas y 333 del dominio privado del municipio.

Código de la Edificación.

Por Ordenanza n° 13.094 del 26 de Diciembre de 1941, se aprobó el CODIGO DE LA EDIFICACION, que tiene su origen en la resolución n° 6.318, del 7 de Diciembre de 1934.

La Comisión encargada de su estudio, a presentado un código que incorpora las teorías más modernas en materia de e

dificación urbana.

Agregamos a continuación los "fundamentos del código", y un índice temático con las disposiciones más interesantes que tienden a ordenar nuestras viviendas, reglamentando las condiciones de la habitación urbana.

La publicación reciente del cuerpo del código, no nos ha permitido un estudio extenso de las múltiples cuestiones que abarca, pero a través de su rápida lectura podemos apreciar que sus disposiciones se refieren a situaciones, por cuya solución venimos insistiendo en el desarrollo de este tema.

El Código comprende las siguientes secciones:

- 1º- Generalidades.
- 2º- De la Administración.
- 3º- De la zonificación de la ciudad.
- 4º- Del proyecto de las obras.
- 5º- De la ejecución de las obras.
- 6º- De la conservación de los edificios, del estímulo a la edificación y disposiciones varias.
- 7º- De las prescripciones para cada edificio, según su destino.
- 8º- De los reglamentos técnicos especiales.

En la parte aprobada quedan incluidas las seis primeras secciones quedando las dos restantes en estudio y a próxima aprobación.

En los fundamentos, que serán dados como parte integrante del código, dice entre otras consideraciones:

"Las restricciones impuestas al dominio privado al fijar un determinado aprovechamiento del terreno en superficie y altura y señalar el uso y destino de cada uno, están basadas en el interés público con las ventajas que se enuncian a continuación:

- 18
- a) Mejoran la higiene, la seguridad y el bienestar de la comunidad.
 - b) Disminuyen la densidad de edificación y la de la población.
 - c) Estabilizan el valor de la propiedad evitando la vecindad molesta, al conservar la unidad de la zona.
 - d) Protegen la industria y el comercio.
 - e) Protegen a la vivienda de olores, humos y polvos, proporcionando a los distritos residenciales la tranquilidad que aparea el alejamiento de comercios é industrias.
 - f) Clasifican mejor los lugares donde se trabaja y reside.
 - g) Permiten la obtención de terrenos apropiados a cada clase de necesidad.
 - h) Permiten mejor el crecimiento de la ciudad.
 - i) Permiten planear un sistema de vías en que cada calle cumpla su función y proyectar su pavimento según el carácter del tránsito.
 - j) Reducen las causas de congestiones y accidentes de tránsito.
 - k) Simplifican los problemas de la limpieza pública, del alumbrado y servicios sanitarios.
 - l) Limitan las posibilidades de incendio al evitar la vecindad de edificios de carácter distinto.
 - m) Resguardan contra los efectos de los ataques aéreos.
 - n) Estimulan el espíritu de vecindad.
- Veámos ahora el índice y sus disposiciones más interesantes.

Sección 1. De la administración; del título y alcance; de las actuaciones y publicaciones; de las definiciones.

Sección 2. De la administración; de las tramitaciones; de los profesionales y empresas; de la policía de obras;

del uso, destino y habilitación de las fincas; de los edificios de interés histórico; de las penalidades de los reclamos.

Sección 3. De la zonificación de la ciudad; de la división de la ciudad; de los edificios con altura excepcional; de los edificios gubernamentales; de la propuesta de aperturas de vías públicas y loteos.

Sección 4. Del proyecto de las obras: de la línea y del nivel; de las ochavas; de las cercas y aceras; de las fachadas; de los patios; de los locales; de los medios de salida; de las instalaciones complementarias; de los edificios con madera estructural; de las obras que afecten a linderos; de la reforma y ampliación de edificios; de la protección contra incendios.

Sección 5. De la ejecución de las obras: de las vallas provisionarias y letreros al frente de las obras; de los terraplenamientos y excavaciones; de los suelos aptos para cimentar; de los sistemas y materiales de construcción; de las demoliciones; de los cimientos; de las estructuras en elevación; de los muros; de los retoques y revestimientos de los techos; de las instalaciones complementarias; de la conclusión de la obra; de los andamios.

Sección 6. De la conservación de los edificios, del estímulo a la edificación privada y disposiciones varias; de la obligación de conservar; del uso de muros existentes; de los medios de salida existentes; de los edificios en mal estado; del estímulo a la edificación privada; de los anuncios.

Transcribiremos algunas de las disposiciones más importantes:

2. 4. 1. 1. Clasificación de los edificios.

Para las finalidades de éste código los edificios son

clasificados con respecto a su ocupación, destino o uso en la forma siguiente:

Clase A - Edificios públicos.

Clase B - " Residenciales.

Clase C - " Comerciales é Industriales.

El articulado dá definiciones de cada una de estas clases.

Zonificación de la ciudad: de la división de la ciudad:

3. 1. 1. Criterio de la división.

A los efectos de regular la ubicación de los comercios é industrias según su uso, la altura de los edificios, la superficie edificable de cada predio, fijando los límites de los distritos para cada propósito; la Ciudad de Buenos Aires queda dividida en los siguientes sistemas de distritos:

- a) Distritos según el uso de los edificios y predios.
- b) Distritos según la altura de los edificios.
- c) Distritos según el área edificable.
- d) Distritos según la clase de materiales de edificación.

En el articulado se dán disposiciones sobre delimitación de zonas y usos permitidos.

Propuesta de apertura de vías públicas y loteos:

3. 4. 2. 3. Dimensiones mínimas de los predios:

Todo predio rectangular, resultante de una nueva división de terreno, tendrá las dimensiones mínimas siguientes:

- a) Predio en que puede edificarse con altura de fachada hasta 15 metros.

Frente 10.00 m.

Area150.00 m².

- b) Predio en que puede edificarse con altura de fachada hasta 22.00 m.

Frente 12.50 m.

Area250.00 m².

- o) Predio en que puede edificarse con altura de fachada mayor de 22.00 m. y predio ubicado en distrito R. 2.

Frente 15.00 m.

Area350.00 m².

3. 4. 2. 4. Cantidad máxima de lotes por hectárea.

En ningún caso de loteo se excederá la cantidad de 35 parcelas por hectárea del total de la superficie afectada ya sea para la propuesta de apertura de vía pública como para el loteo.

3. 4. 2. 6. Prohibición de loteo con frente a vías no públicas.

Sólo se permitirá el loteo con frente a vías públicas.

4. 5. 1. 0. Patios de iluminación y ventilación.

4. 5. 1. 1. Area mínima según su categoría.

Todos los patios deberán ser fácilmente accesibles para su limpieza. Se establecen dos categorías a saber:

A) Primera categoría.

Los patios de primera categoría tendrán en su arranque un área no menor de doce metros cuadrados.

b) Los patios de segunda categoría tendrán un área mínima de ocho metros cuadrados en cualquier altura.

4. 6. 1. 0. Clasificación de los locales.

4. 6. 1. 1. Criterio de clasificación.

A los efectos de las exigencias de este código los locales se clasifican como sigue:

a) Primera clase, dormitorios, escritorios, estudios, bibliotecas, comedores, salas, living rooms y demás locales habitables no comprendidos en la tercera clase.

b) Segunda clase, cocinas, escaleras principales, cuar

tos, de planchar, cuartos de baños, retretes, guardarropas, lavaderos.

c) Tercera clase, locales de trabajo, de negocio y oficinas.

d) Cuarta clase, pasajes, corredores, tocadores, depósitos, despensas, salas de cirugía, salas de rayos X, laboratorios fotográficos y otros similares netamente especializados.

e) Quinta clase, locales auxiliares que formen un conjunto sin valor locativo independiente proyectado para atender los servicios generales del edificio como:.....

El articulado legisla sobre alturas mínimas, áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones, iluminación y ventilación en general, atendiendo a las necesidades vitales de los ocupantes e al uso del edificio pero nunca a la condición social del mismo ocupante. (piezas de servicio).

4. 7. 2. 0. Número de ocupantes.

4. 7. 2. 1. Factor de ocupación.

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la "superficie de pisos", en la proporción de una persona por cada x metros cuadrados. El valor de x se establece en el siguiente cuadro:

<u>USO O DESTINO</u>	x en m ² .
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile	1
b) Edificios educacionales. Templos	2
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocios; mercados, ferias, exposiciones, museos, restaurantes	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinajes, refugios nocturnos	5

- e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, archivos, hospitales, sanatorios, clínicas, asilos, internados, casas de baño 8
- f) Viviendas privadas y colectivas 12

Disposiciones todas estas que dan la pauta del grado técnico de la codificación.

Sería de desear que los municipios vecinos, especialmente en el límite sud de la ciudad, dieran disposiciones semejantes, pues la jurisdicción limitada de éste código, deja en las puertas de la ciudad uno de los núcleos suburbanos más insalubres por las actividades industriales y la falta de obras sanitarias.

Catastro Municipal.

Merece también destacarse por su importancia urbana, el catastro municipal, que practicado con los procedimientos más técnicos, se entregó a la Municipalidad, por la Comisión encargada de confeccionarla el 25 de Febrero de 1942.

Démos alguna información que fué suministrada por la Dirección del Catastro Municipal, el día que se hizo entrega, información que adelantan cifras, que conocidas y ordenadas definitivamente, serán elementos imprescindibles en los estudios urbanos que se realicen.

Cifras del Catastro Municipal del 25 de Febrero de 1942

Superficie total de la ciudad..	196.890.005	m ² .
Parcelas	314.547	
Superficie edificada.....	109.435.696	m ² .
" baldía	30.539.733	m ² .
Parques, jardines, plazas y plazoletas	5.912.200	m ² .
Calles y avenidas.....	61.004.376	m ² .
Superficie total de la ciudad en época de su fundación	3.889.886	m ² .
Superficie del Puerto de la Capital	3.645.679	m ² .

Superficie cubierta (edif.)....	48.352.421	m ² .
" libre en manzanas edifi- ficadas	48.096.636	m ² .
Superficie de los cementerios .	1.038.380	m ² .
" ocupada por los ferro- carriles	5.247.791	m ² .
Perímetros de diques y dársenas.	20.483	m.
Longitud lineal de ribera.....	33.929	m.
Longitud máxima N.S.	19.084	m.
Longitud máxima E.O.	16.935	m.
Líneas férreas (longitud).....	132.500	m.
Longitud de calles y avenidas...	2.593.391	m.
Números de avenidas.....	207	
Número de calles	1.620	
Número de cuadras	20.102	

Al incluir estas cuestiones, código de la edificación, catastro municipal, entre las obras realizadas por la Municipalidad lo hacemos completamente convencidos de que es la mejor gestión que puede hacer la comuna en favor de la vivienda en general y de la vivienda popular en particular.

- O B R A R E A L I Z A D A -

- I N S T I T U C I O N E S -

VIVIENDAS
CONSTRUIDAS

Comisión Nacional de Casas Baratas.....	891
Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires	5.333
Hogar Ferroviario	15.503
Hogar Bancario	979
Caja de Jubilaciones - Ley 11.110	2.317
Banco de la Provincia de Buenos Aires	11.233
Banco Hipotecario Nacional "Empleados Na cionales"	5.670
Hogar Obrero	432
Acción Católica Argentina	213
Yacimientos Petrolíferos Fiscales.....	1.939
Ingenios de Azúcar, Bodegas y Yerbales	1.978
Standard Oil; Cervecería Quilmes, Estableci mientos Gratry y Rogoleau	360
Provincias de Buenos Aires, Córdoba, S. Juan, Corrientes, Tucumán, S. del Estero, S. Luis, San ta Fé y Mendoza	1.000
Hogar Policial, Conferencias Vicentinas, Ba rrios Sub-Oficiales, etc.	850
Compañías de Ferrocarriles	7.775
Banco el Hogar; Cías. "La Edificadora" Buil ding Society; Ami-mi; Capel; Coarmi; Crédito Anglo Argentino; Cía. Crédito Territorial In mobiliario Sudamericano; Fusca; Suca; Tortosa; Capitalizadora Argentina.....	4.500
Capitalistas y Particulares.....	15.000
Pequeñas casas de departamentos 8 a 10, por particulares.....	3.000

Total de viv. construidas: 78.973

Fuente de información: Antecedentes de este trabajo; Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular; Comisión Nacional de Casas Baratas; Despacho de la Comisión Interparlamentaria para el estudio de la vivienda popular.

- CAPITULO NOVENO -

LA VIVIENDA EN EL INTERIOR DEL PAIS: URBANA, RURAL
E INDIGENA.

El panorama que ofrece la vivienda en el interior del país no puede ser expuesto como el resultado de un conocimiento metódico y estadístico, sino como simples apreciaciones y observaciones, que no ofrecen un margen teórico para la investigación.

Al estudiar la base estadística de la vivienda, significamos la importancia y necesidad de su implantación en forma uniforme y coordinada para el país.

La zonización del país para los estudios de los planes reguladores regionales, se hace sentir como el elemento indispensable para asegurar el ordenamiento y las condiciones del alojamiento. La falta de legislación nacional que oriente el estudio de estas cuestiones, dá como resultado que la vivienda en el país se presente como simple fenómeno de la acción individual, sin atender a principios de orden social, económico, financiero, higiénico, etc.-

Los gobiernos de provincias, imitando al Gobierno Nacional, no han dictado leyes orgánicas que impliquen el ordenamiento de este problema en general, y si en especial se han ocupado últimamente de la vivienda popular, sus leyes son meramente enunciados, y a la obra realizada no les ha acompañado el éxito, como puede entreverse con los antecedentes enunciados.

I - Centros de vivienda urbana del Interior.

Algunas ciudades del interior, verdaderos centros de población, tales como La Plata, Bahía Blanca, Rosario, Córdoba, Tucumán, los problemas de la vivienda presentan ya los fenómenos propios de habitación urbana.

En razón de la densidad de su población, no tiene aún

estas ciudades el aspecto del amontonamiento, ya que su perimetro se puede ir extendiendo con el urbanizamiento de nuevas zonas que siempre admite nuestro dilatado territorio. Pero no es ese el problema, sino el que resulta de la falta de planes reguladores que ordenen y reglamenten las condiciones del alojamiento.

En general, el primer problema que presentan estos centros urbanos es la falta de extensión de servicios públicos, imputables, unas veces, a la desorganización que existe en el urbanizamiento de nuevas zonas, otras a la situación precaria de los municipios que no pueden respaldar o implantar servicios públicos en barrios pobres.

Como característica más particular; se presentan en estas ciudades del interior el clásico rancherío de los suburbios. Estos ranchos, enlace del campo y la ciudad están representados generalmente por viviendas al márgen de todo orden edificio y urbano, construídos con los materiales de todas clases, madera, zinc, latas, ladrillos, piedras, barro, paja, etc.- Constituye un hacinamiento sucio, contaminado por todos los elementos indeseables propios de la habitación urbana y sin ninguno de sus atributos de higiene, seguridad y comodidad.

II - VIVIENDA RURAL.

Atendiendo a las condiciones de nuestro país, agrícola ganadero, surge la importancia de la vivienda rural en nuestro medio.

Si bien es cierto que la vivienda en el campo no ofrece problemas tan graves como la vivienda urbana, no deja tampo de tener sus fenómenos negativos: la promiscuidad en la habitación, la falta de distribución adecuada y la no utilización de materiales higiénicos y seguros.

Se hace sentir en la habitación rural, la falta de asesoramiento que debe orientarse en las investigaciones en que

se funden los planes regionales. Cada zona de la República, atendiendo a las condiciones climatéricas y a la naturaleza de la explotación del suelo, debe incidir forzosamente en el tipo y condiciones de la vivienda.

Algunos establecimientos agropecuarios, grandes colonias y centros industriales del campo, han contemplado satisfactoriamente el problema de la habitación, pero en general está latente la solución del alojamiento sano para los peones y obreros del campo.

En el orden nacional contamos con la Ley del Hogar que, aunque bien inspirada, no ha dado los resultados esperados, como así tampoco otras disposiciones para viviendas que contienen las leyes de tierras fiscales.

En materia de legislación, mereced destacarse la Ley de Colonización Nacional que lleva el número 12.636 del 21 de Agosto de 1941 cuyo capítulo noveno se refiere a la Venta de Predios, y que por interés de nuestra Legislación transcribimos:

Ley n° 12.636. Capítulo IX - Venta de Predios.

Art.249- El Consejo estudiará tipos económicos de viviendas y podrá, previo acuerdo con el comprador, construir la casa habitación u otras mejoras cuyo importe, que se abonará en iguales condiciones que el precio de la tierra, no excederá del 10 % del valor de la misma. Si el comprador optara por un modelo más caro que el establecido por el Consejo, deberá pagar al contado la diferencia de precio.

Art.259- El Consejo podrá vender directamente y previo al agricultor que abone, por lo menos, el 10 % del precio de venta al contado, siempre que no sea propietario de inmuebles aptos para la agricultura de igual o mayor extensión que el que se pretende adquirir, y que reúna los demás requisitos prescriptos por la ley.

Art.269- La venta de predios se hará previa justificación de la capacidad civil y de la aptitud profesional y personal de los agricultores. La capacidad civil, para todos los efectos de esta ley, se adquiere a los 20 años de edad. La aptitud profesional se comprobará por su capacidad - actuación - en trabajos agrícolas, similares durante un período no menor de 3 años. La aptitud personal se regirá por las condiciones que determine el reglamento aprobado por el Poder Ejecutivo.

Art.274- Para la venta de los predios serán preferidos, en primer término los que:

a) Tengan familia apta para colaborar en el trabajo del predio, entendiéndose por familia la esposa, los parientes de la línea directa y los colaterales de segundo grado, que vivan con el agricultor;

b) Sean de nacionalidad argentina o extranjeros con residencia mayor de cinco años, y estén domiciliados en la región;

c) Sean egresados de las escuelas de agricultura y ganadería de la Nación o provincias, o de otros establecimientos de orientación agraria, que capaciten para el trabajo especializado, siempre que cultiven la tierra directamente, y aunque no reúnan las condiciones especificadas en los incisos anteriores.

Art.289- El Consejo adjudicará dentro de las colonias a que se refiere el art.34, no menos del 75 % de los predios que resulten, una vez efectuada la subdivisión, a los agricultores a que alude el artículo anterior y podrá reservar la extensión restante para adjudicarla a los que lleguen del extranjero en virtud de los convenios que menciona el inciso f) del artículo 7º.-

El Consejo agrario determinará el porcentaje de colonos

extranjeros por nacionalidad que serán ubicados en las colonias.

Art.29º- El saldo del precio de venta será abonado:

a) con una amortización anual acumulativa del $\frac{1}{2}$ % é intereses del 2 $\frac{1}{2}$ % hasta reducido el 50 %.- Los vencimientos se fijarán en la fecha de mayor ingreso de explotación;

b) Con una amortización anual acumulativa é intereses iguales a los que estén en vigencia en el Banco Hipotecario Nacional, el 50 % restante;

c) La deuda será reducida en un 5 % de su valor inicial por cada hijo legítimo del comprador, que naciera en la propiedad.

Los compradores podrán en cualquier época efectuar amortizaciones extraordinarias en la forma que determine la reglamentación.

Art.30º- Cuando el saldo amortizado más el monto acumulado en el fondo del ahorro alcanza el 50 % del precio de venta del predio el Consejo solicitará la transferencia de su crédito al Banco Hipotecario Nacional, recibiendo cédulas hipotecarias por su valor nominal.

En este caso, la transferencia del dominio al comprador será simultánea con la constitución de la hipoteca a favor del Banco.

Si el Banco no aceptara la transferencia del crédito, el Consejo Agrario Nacional podrá optar entre otorgar la escritura de venta reservándose la hipoteca en garantía del saldo, o diferir la escrituración hasta que sea pagado todo el precio.

Art.31º- Los agricultores que reúnan los requisitos exigidos y que no estén en condiciones de abonar el 10 % del precio de venta al contado, podrán arrendar los predios con opción de compra, hasta por el término de 5 años, al precio

del 3 %, del precio de venta.

El Consejo queda facultado para declarar la caducidad de dichos contratos, cuando en cualquier momento de su vigencia comprobara capacidad del arrendatario para convertirse en propietario de acuerdo a las exigencias de esta ley.

Podrá también el Consejo ampliar prudencialmente el término del arriendo cuando por circunstancias especiales dentro del mismo, el locatario no hubiera podido cumplir con los requisitos prescriptos para convertirse en propietario.

Art.32º- Los agricultores que al término del contrato del arrendamiento hayan cumplido con las obligaciones impuestas por aquél y los requisitos prescriptos por esta ley, podrán adquirir el predio que trabajan, siempre que en el acto de suscribir las boletas de compra-venta abonen el 10 % del precio de venta.

En caso de que el arrendatario al final de su contrato optare por no adquirir el terreno arrendado el fondo de ahorro a que se refiere el art.38 quedará como recurso del Consejo Agrario.

Art.33º- Los compradores que no hayan pagado todo el precio o transferido el saldo de la deuda del Banco Hipotecario Nacional, no podrán enajenar sus derechos al predio sin previo consentimiento del Consejo de aceptación de éste por el nuevo adquirente. Los arrendatarios con opción de compra tampoco podrán sin igual requisito ceder sus arrendamientos o subarrender. El Consejo deberá pronunciarse dentro de los 30 días de pronunciado el pedido correspondiente.

Toda enajenación del predio, o cesión, o su arriendo hecho sin consentimiento del Consejo es nulo de pleno derecho.

Leyes similares en diversas provincias han dado un cuerpo homogéneo a este tipo de legislación para la adquisición de la pequeña propiedad y edificación familiar rural.

III - VIVIENDA INDIGENA.

Otro aspecto de la vivienda del campo, por su carácter autóctono, lo constituye la vivienda indígena.

Muchas zonas del país tienen en las chozas y ranchos, la expresión de nuestros primitivos habitantes, que conservan las características de su vivienda original. Los factores negativos de este tipo de vivienda se refieren especialmente a los materiales, escasa solidez, defectos de construcción y falta de distribución, aunque algunas veces se destacan precisamente por estos elementos, cuando han conservado el tipo rígido de grupos indígenas socialmente organizados, que no respondían al concepto de población nómada.

Las consecuencias son bien notorias, pues estas habitaciones antihigiénicas, son focos de insectos que transmiten enfermedades que se vuelven endémicas y cuyas epidemias llegan a abarcar algunas regiones, constituyendo un serio peligro para toda una zona, por ejemplo el paludismo y las enfermedades de chágas que se han extendido en la zona norte del país como lo documentan las investigaciones, estudios y curas que se practican bajo la dirección del Dr. Mazza en las regiones afectadas.

Se hace necesario estudiar y resolver los problemas que representan la vivienda indígena, contemplando su situación dentro de los planes regionales y con un especial asesoramiento sanitario, y que las transformaciones que se operen o propongan se funden en el reconocimiento de los grupos sociales, respetando las costumbres de sus habitantes, las condiciones geofísicas del suelo, y adaptándose a la cons

trucción con materiales de la zona, cuando no sean contrarios a la seguridad e higiene, buscando, en fin, que la vivienda sea siempre la expresión del medio biológico, en su función humana y social.

IV - EL NORTE ARGENTINO Y LA VIVIENDA.

No podríamos completar el cuadro de la vivienda en el interior del país, sin referirnos a la pobreza de nuestras provincias del norte.

Esta cuestión que ya tiene antecedentes, motivó en el H. Senado Nacional, una comisión especial para estudiar la situación económica y financiera de las provincias subvencionadas; comisión formada por los Senadores González Irainain, Palacios, Landaburu, Arrieta, Serrey, Figueroa, de la Colian y Eguiguren, que se expidió aconsejando la sanción de diversos proyectos de ley y resoluciones que fueron a probadas por el Honorable Senado.

Las publicaciones del Diputado Juan Antonio Solari, "Trabajadores del Norte-Argentino"; "Defensa Nacional Urgente", recogen la información sensata y dolorosa de los pobladores de esas zonas.

El libro de Alejandro E. Bunge, "Una Nueva Argentina" destinado a crear un ambiente distinto para la Argentina, señala a través de sus páginas, el desequilibrio económico y demográfico que ofrecen algunas provincias, por ejemplo, Santiago del Estero, Salta, Jujuy, La Rioja y Catamarca.

Sus estudios para cada provincia, territorio, referentes a "Capacidad económica por habitante y total, valor de la producción, capitales invertidos en la industria, productos elaborados, automotores", son elementos suficientes para determinar comparativamente el infra-consumo de esas zonas, con respecto a otras regiones del país.

"Pueblos Desemparados", del Señorador Alfredo L. Palacios,

recientemente aparecido, es la documentación de la serie de problemas que afligen a los nativos por las características y magnitud que ofrecen. El Senador Palacios que ha visto todo esto describe en el capítulo II la situación de la vivienda, en los siguientes puntos: 1º- Problema pavoroso; 2º- Habitaciones trogloditas en Catamarca; 3º- La vivienda en los barrios de La Rioja y Catamarca; 4º- Un pueblo desaparecido: Guasán; resulta la enunciación de la serie de capítulos que le siguen, en problemas de la misma región.

La vivienda es aquí la expresión más seria, de pobreza moral, física y económica de sus pobladores.

Cuando los problemas de vivienda, exigen soluciones sociales, se está en presencia de núcleos organizados con suficiente capacidad cultural y económica que propenden a un mejoramiento integral. Pero cuando exigen soluciones humanas, estamos en presencia de una insuficiencia total, que impone una acción intensa y decidida tendiente a hacerla desaparecer. En este caso, no hablaremos de planes previos ni censos especiales. El problema es tan pavoroso que todo lo que se haga en el sentido de eliminar las causas de la misma resultará poco. Porque el problema no es de vivienda propiamente dicha, sino que consiste en lo que llamamos "pauperismo" que agobia a la población de una extensa región argentina, formada, para mayor escarnio, por nativos.

V - PLANES REGULADORES REGIONALES. ZONIFICACION.

Con los breves conceptos enunciados no pretendemos haber abarcado todos los aspectos de la vivienda en el interior del país, urbana, rural e indígena, sino anotar simplemente la falta de orientación que existe en el problema.

Por otra parte, la realización de un estudio extensivo y provechoso requiere un ordenamiento que radique y circunscriba las cuestiones de la habitación en las distintas zo

nas del país. Es el sistema más aceptado, dado los resultados prácticos obtenidos. Los planes reguladores regionales son el comienzo de todo estudio serio y ordenado de la habitación en general.

Preparar un plan regulador, indica abarcar todos los límites, comenzando con la zonización del país, de acuerdo a las jurisdicciones político-administrativas o bien más especialmente las unidades geográficas, como podía ser el Gran Buenos Aires, ejemplo típico de jurisdicción nacional y provincial, los municipios de la Capital y vecinos.

Dividido el país en distintas zonas, atendiendo al tipo de población, edificación, antecedentes étnicos, topográficos, climatéricos, sanitarios, actividad y desarrollo productivo, comercial, industrial, administrativo, vías de comunicación y otros elementos de organización social, quedan ubicadas las distintas regiones del país.

Determinadas esas regiones, con sus centros urbanos y suburbanos y rurales, se hacen los estudios de ordenamiento y previsión para la vivienda de cada zona. La serie de medidas y disposiciones que se tomen como resultado de esos estudios de planificación forman un cuerpo de leyes, ordenanzas, disposiciones y planes conocidos con el nombre de "plan regulador y de extensión".

En el orden urbano, se distribuirá la edificación atendiendo a su destino y actividades funcionales, de acuerdo a normas precisas y que pueden ser: disposiciones para barrios residenciales, individuales o colectivos para una, dos, tres, etc. familias, ubicación especial dentro de grandes espacios libres, algo alejadas pero bien comunicadas con las zonas de actividad urbana; los códigos de edificación reglamentarán especialmente el tipo, altura, y otras características edilicias de acuerdo a la zona y destino de cada

edificaci3n, segun la cantidad de familias que deban habitar: disposiciones para zonas administrativas, comerciales, bancarias o industriales, con perfecta ubicaci3n en la medida que lo indique n los intereses de cada zona, formando con la vivienda un conjunto arm3nico, planificado y regulado, donde puedan apreciarse los distintos aspectos y caracteristicas que debe ofrecer cada barrio.

Para las estructuras suburbanas se recomienda especialmente "los planes de extensi3n", que completen y continuen las disposiciones urbanas, completando el estado sanitario de los terrenos y los servicios p3blicos que, con la reglamentaci3n del loteo para viviendas, constituyen principios de soluci3n de todo problema.

Se atender3 tambien los servicios de tr3nsito, tr3fico y vfas de comunicaci3n, de manera que los diferentes barrios est3n convenientemente ubicados con respecto a las zonas suburbanas e industriales, ya que los barrios residenciales de la periferia, deben ocupar el lugar de f3cil acceso a los talleres, pero tan alejados como lo aconsejen el car3cter de las emanaciones industriales.

Nuestro ejemplo de Avellaneda es bastante elocuente al respecto. Barrio industrial, comercial y residencial a la vez, con todos sus inconvenientes.

En el 3rden rural, los planes regionales indicaran el tipo de vivienda de acuerdo a las condiciones climat3ricas de la zona y a otras condiciones ya estudiadas en cap3tulos anteriores.

Las leyes de colonizaci3n, de economfa industrial agropecuaria y otras reglamentaciones para el trabajo en el campo, ordenaran especialmente, de acuerdo a la planificaci3n regional, las condiciones de la habitaci3n de colonas, pequenos propietarios, peones y obreros del campo.

La subdivisión racional de la tierra tiende a conformar el problema de la vivienda, asegurando la construcción económica de la pequeña propiedad, con los campos que cede el fraccionamiento del latifundio a los brazos de la ciudad.

- CAPITULO DECIMO -

LA COMPARACION INTERNACIONAL -

Los estudios que se realizan en cuestiones de vivienda y muy especialmente de habitación popular, cuentan generalmente con la mención de investigaciones y resultados prácticos en países extranjeros.

El valor de este fundamento comparativo es incalculable, bien en el orden particular de cada país o en el aspecto general o internacional como lo ha encarado con tan excelentes resultados la Oficina Internacional del Trabajo que busca unificar los métodos relativos a la vivienda.

A través de los distintos capítulos de este trabajo, pareciera que hubiésemos omitido el estudio de esos antecedentes, atendiendo a la falta de citas y comparaciones de las soluciones que ha merecido en otros países cada cuestión tratada.

Pero no ha sido precisamente ése el temperamento, antes bien, se ha leído, tomando especial nota de todos estos conceptos, algunos de sus resultados interesantes, y se ha tratado en la exposición de utilizarlos, aprovechándolos en nuestra situación especial cuando fueran compatibles con nuestro fundamento que tiene este punto de vista:

Vivienda europea y vivienda americana:

bien que tomemos como fundamento, los resultados y la técnica en materia de vivienda popular que han alcanzado los países europeos, como una expresión más elevada diríamos de vivienda europea, o que tomemos, otros antecedentes, diferentes por supuesto a nuestra vivienda, digamos así, vivienda americana.

Así los orígenes sociológicos, razas, costumbres, evolución económica, desarrollo técnico industrial, que serían suficientes para fundar la diferencia de un tipo de vivien

da, no excluyen dos elementos que son más terminantes: la extensión del continente y la población.

El amontonamiento humano y edilicio que ofrece generalmente el territorio europeo, no puede presentarlo como excepción el más extenso territorio americano.

Así se concibe la realización metódica y sistemática de miles de viviendas para obreros, en Inglaterra, Alemania, Francia, Italia y demás países europeos, donde resulta fantástica la cifra de viviendas populares construidas en Londres, la belleza racional de las obras de Berlín y extraordinaria por lo dinámica la tan comentada obra de la comuna de Viena.

Esos países deben necesariamente recurrir a métodos altamente racionalizados, realizando obras integrales y de gran aliento aprovechando en grado máximo toda la técnica constructiva, económica y financiera, siguiendo una política sistemática en materia de habitación.

Surge así una política especial de la vivienda. Pueden, ellos, acaso, pensar en una vivienda propia, amplia, con espacios libres, para los barrios de Londres?. Deben ajustarse a las construcciones colectivas, a la vivienda mínima, a todo cuanto se ofrezca como aprovechamiento de espacio y de recursos.

Sus proyectos financieros para construcción de vivienda, son completos y delicados. La obra que deben realizar es enorme. La construcción gravita más que ninguna actividad en la economía de un país. Es necesario elegir el momento de la construcción, pulsar la política monetaria, controlar la disponibilidad de emisión y muy especialmente atender al sistema impositivo. El impuesto a los alquileres común en Europa juega un rol principal en política de vivienda, y se puede decir que con él se controla, ordena y metodiza la inversión de capitales en la construcción, y

con ello la política de la vivienda.

Si estos antecedentes no fueran suficientes, mencionaríamos el estado de convulsión bélica de estos países europeos; la guerra mundial, planteó a Europa en su construcción el problema más arduo, necesario e inmediato: la vivienda. No es difícil pronosticar el momento crítico que espera a la vivienda, ya en estas circunstancias o para la post-guerra.

Ahora veámos el panorama americano. El sólo hecho de decir vivienda americana define la habitación amplia, cómoda, rodeada de espacios libres, propia para la familia numerosa y holgada; claro que generalizado, como hemos generalizado la vivienda europea, así lo supone la gran extensión americana y su relativa reducida población. Pocas ciudades algunas en América del Norte, otras, Buenos Aires o Río de Janeiro, pueden ofrecer algunos aspectos delicados, pero nunca tan complejos en materia de vivienda, como los que ofrecen las grandes ciudades europeas.

Si en los países americanos alguna obra grande a semejanza de los europeos se debió realizar, hubiera sido en los Estados Unidos. Solamente en los últimos años se han ocupado las ciudades del norte en realizar obras de viviendas, las que más bien se refieren a obras de ordenamiento de la habitación que a problemas propios de viviendas populares, ya que casi todas las ciudades de Norte América cuentan con planes reguladores.

Si pasamos particularmente a nuestro país, considerando su extensión, su población y la riqueza del suelo, no concebimos el problema de la vivienda obrera sino como una expresión de falta de ordenamiento, más que al elevado índice de densidad edilicia y demográfica que ofrecen los países con verdaderos problemas de vivienda.

Nosotros presentamos un congestionamiento de población

y edificios distribuidos o agrupados en forma completamente impropia.

Mientras en el aspecto urbano, nos preocupa el inquilinato, las casas de madera y zinc y el rancharío suburbano, nuestra legislación política y rural sigue sin resolver nuestro problema capital: el latifundio.

Si esta política de latifundio llevó el campo a la ciudad, lo más lógico pensar es que la colonización racional llevará la ciudad al campo. También pensamos que el latifundio no es solamente problema y solución para el campo, sino también para la ciudad. Dada la estructura social que contienen estas cuestiones es indiscutible la forma en que deben incidir en la vivienda.

En síntesis, diremos que para un concepto de vivienda europea; que requiere una política sistemática y constructiva, hay otro concepto de vivienda americana que requiere una política de ordenamiento y reconstructiva.

Motivos por los cuales, observando la política europea, hemos estado atentos a las cuestiones nuestras, al proponer bases y soluciones regionales para nuestros problemas de vivienda.

- CAPITULO UNDECIMO -

VIVIENDA POPULARISIMA

Siguiendo nuestro tema capital, hemos debido forzosamente incursionar en el campo de la vivienda en general. Es que la vivienda popular, como institución, descansa en principios básicos de todo problema de vivienda, higiene y seguridad, individual y social.

El problema de la vivienda, cuando no ha sido ordenado desde un principio, tiende a generalizarse en su desarrollo, abarcando indistintamente a las viviendas de las clase más pudientes, media, obrera e indigente.

Las clases pudientes se destacaban por sus viviendas. Las mansiones de la ciudad, con sus amplios jardines, eran expresión de vivienda aristocrática. Hoy ese tipo de habitación ha sido suplantado por el departamento o piso, vivienda "standard" que ofrece fenómenos tan negativos al desarrollo biológico de nuestra población.

Quiénes han estudiado el crecimiento vegetativo de la población de Buenos Aires no dejaron de señalar al "Departamento" como el factor que más conspira contra el normal crecimiento de la población. Los que estudian el estado sanitario de la vivienda, lo señalan como el ambiente insano, obscuro, reducido, sin soleamiento ni ventilación. Los sociólogos lo indican como el límite mínimo de habitación y extraño al ambiente hogareño.

Esta cuestión de los departamentos, del punto de vista económico, escapa al concepto del problema de vivienda popular, pero resulta de esta naturaleza dada la cantidad de familias que se alojan en ellos. El censo de edificación ya comentado asigna al Departamento el 32.64 % de las viviendas, con una población del 22.24 %, correspondiendo a la casa de familia, planta baja el 50.94 % y el 50.26 % respecti

vamente. Las viviendas familiares son en cifras absolutas para casas de familia de planta baja 163.780 y los departamentos llegan a 104.949, siendo habitadas aquellas por 1.096.262 personas y estos por 485.042. Ante estas cantidades es innegable el carácter popular del Departamento.

Queremos, con estas apreciaciones indicar los desvíos del problema de la vivienda popular como expresión de vivienda obrera. Lo analizamos en el aspecto de las clases más pudientes, la clase media, que con el departamento ha generalizado o estandarizado la vivienda.

El otro aspecto del desvío es el que llega más allá de la vivienda obrera, o sea la vivienda popularísima.

Al estudiar las bases de las "adjudicaciones por la Comisión Nacional de Casas Baratas, para el Nuevo Barrio Alvear" resultaron favorecidas las familias que tenían un promedio de entradas mensuales de \$ 207,50 figurando casos máximos con \$ 322.- y mínimos con \$ 140. Admitamos que estamos en presencia de casos populares, cuyo promedio es algo elevado pero en general lo consideramos aceptable.

Pagando \$ 35.- mensuales de alquiler para esas viviendas resultó un promedio que insumía el 15,24 % de ingresos invertidos en alquiler, que solucionaba el aspecto económico de la vivienda popular.

El alquiler ofrecido es desde luego bajo, el porcentaje comentado es normal pero el presupuesto familiar no es an gustioso. Quiere decir que aún quedan familias con entradas inferiores a \$ 140.- mensuales, que no pueden entrar en los sorteos "de viviendas populares", porque no ofrecen base de solución económica. Estas son las clases popularísimas, indigentes.

La vivienda popularísima es, a nuestro entender la obra más urgente y solamente la puede y debe realizar con toda la intensidad que se requiere, el Estado, las provincias y

44

los municipios, y de acuerdo a las necesidades de cada zona.

Se trata de una obra "de asistencia social", donde debe ofrecerse como otros servicios públicos gratuitos, viviendas para clases indigentes.

La política de vivienda popularísima difiere substancialmente de la política de vivienda popular, aunque por su puesto ambas están inspiradas en los principios de toda habitación sana y segura.

Difiere, por ejemplo, en la extensión de la obra, en el sentido que debe hacerse en la medida estrictamente necesaria para evitar una "Villa Desocupación", "Bajo Belgrano" etc.

La ocupación de esas viviendas popularísimas debe ser reglamentada contemplando normas precisas en materia de política sanitaria, vigilancia administrativa, policial y social, que resulte así una institución de ordenamiento en la habitación de las clases más necesitadas.

Económica y financieramente, este tipo de vivienda popularísimo, tiene otras bases que las estudiadas para la vivienda popular pues debe descartarse la posibilidad de recuperar las inversiones, como así también la construcción de obras que estén de acuerdo con los recursos económicos de los beneficiarios. Por el contrario, es necesario prescindir de estas cuestiones y ofrecer estas viviendas como soluciones de política social.

Previo a todo plan de construcciones debe hacerse un censo de clases popularísimas mal alojadas, disponiéndose la realización con recursos de las rentas generales del Estado, las provincias y los municipios, construyéndose pabellones colectivos que reúnan las condiciones mínimas de la vivienda moderna.

La importancia de esta obra es extraordinaria, no ya en su aspecto social, suficientemente discutido, sino por la

forma en que inciden esas viviendas pobrísimas, en el aspecto de conjunto de la habitación. Efectivamente, el alojamiento que actualmente ocupan esas clases popularísimas, nos hacen pensar tal vez equivocadamente, en la verdadera gravedad e intensidad de las condiciones negativas de la habitación de las clases populares.

Careciendo de censos y de otras informaciones ciertas, se toman como base de apreciación los fenómenos negativos en sus raíces y se generalizan. El sistema es bueno para no fallar y lógico cuando es una medida de saneamiento la que se persigue, pero tiene el inconveniente que dá un aspecto pavoroso al problema por la intensidad que se le asigna y que en realidad no llega a tenerlo.

De aquí surge la verdadera importancia de la cuestión. Solucionado el aspecto de las viviendas popularísimas, el problema se despejaría enormemente, y conoceríamos más ciertamente el carácter intensivo y extensivo de nuestra vivienda popular.

Las obras de vivienda popularísima deben realizarse inmediatamente, incluyéndose en los planes de asistencia social, locales y generales, pero atendiendo siempre a las investigaciones previas a todo problema de habitación y muy especialmente a los planes regionales, en cuanto se refieran a su ubicación y distribución.

Dado el carácter de estas obras, debe solicitarse el concurso de todas las instituciones públicas, privadas y de socorro y beneficencia social, para evitar una situación que menoscaba nuestros grupos sociales y culturales, y ponen una nota triste en los centros de actividad urbana, con todos sus peligros.

C O N C L U S I O N

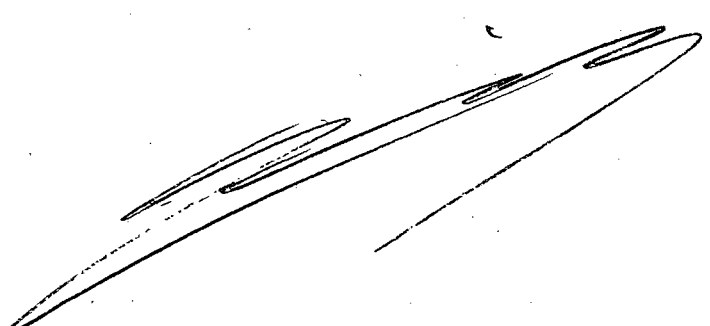
Para orientar una política de principios y de acción en materia de vivienda popular en la Argentina, es necesario estudiar las bases sociales, económicas, financieras, estadísticas y experimentales que ofrece la institución.

Esta metodología permite comprender que el problema de la vivienda no se resuelve exclusivamente construyendo viviendas económicas, sino y muy especialmente, ordenando y reglamentando las condiciones de la habitación.

Recogemos, también, la impresión de que nuestros problemas tienen su origen, más bien en el congestionamiento y de sorden urbano y de la vivienda, que en la insuficiencia económica de los presupuestos familiares, cuyos ahorros, capitales populares, no están debidamente orientados en su función.

Entendemos que la vivienda urbana requiere soluciones sociales, basadas en el principio del orden público, y que el problema rural se presenta por la falta de asesoramiento, que debe estar fundado en la sistematización de los planes reguladores regionales. Por otra parte, el Norte Argentino exige soluciones integrales, con el mejoramiento de la vivienda como un principio humano.

En general, la subdivisión de la tierra, en la ciudad y en el campo, constituye la política más sana en materia de vivienda, y los estudios que entre nosotros se realicen, por ahora, deben orientarse más hacia el conocimiento estadístico y la investigación social, que hacia las soluciones mismas.



- BIBLIOGRAFIA -

- Bunge, Alejandro E.- Una Nueva Argentina.
- 31 Collin, Jean.- L'Epagne Immobiliere et sa Foction Sociale.
- Ghioldi, Américo.- Tres Problemas Municipales.
- 33 Mendieta y Nuñez, Lucio.- La Habitación Indígena.
- 31 Migone, Luis V.- Las Ciudades en los EE.UU.
- Palacios, Alfredo L.- Pueblos Desamparados.
- Rawson, Guillermo.- Estudios sobre las casas de inquilinato de Buenos Aires.
- Solari, Juan Antonio.- Trabajadores del Norte-Argentino.
- " " " Defensa Nacional Urgente.
- " " " Previsión Social Argentina.
- Unsain, Alejandro M.- Información Social "Revista de Ciencias Económicas".
- 31 Comisión Nacional de Casas Baratas.-Memoria 1940-41.
- 31 " " " " " Viviendas de la ley 9677
- 31 " " " " " La Habitación Popular-Boletín de la C.N.de C.B.
- Departamento Nacional del Trabajo.-Costo de la Vida 1935.
- " " " " " Condiciones de la vida de la familia obrera -1937.
- " " " " " Investigaciones Sociales-1938-1939 y 1940.
- " " " " " La Desocupación en la Argentina - 1940.
- Municip.de la Ciudad de Bs.As.- Cuarto Censo General 1936: Censo de Población,Censo de Edificación.
- " " " " " " - Boletín del H.C.Deliberante. Vivienda Popular 1939-1940.
- " " " " " " - Administración autónoma de propiedades municipales:Memorias é Informes.
- Administración de Contribución Territorial.-Memoria 1938
- 31 Bureau International du Travail - Les Methodes de la Statistique de l'habitation.

- 3) Bureau International du Travail.- La Politique du Logement en Europe.
- 3) Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular.
- Actas y Trabajos - Tomo I.
 - Trabajos Tomo II.
 - Trabajos presentados al Primer Congreso: Censo de los Inquilinatos: por la Policía de la Capital.
 - Hogar Ferroviario. Su Eficiente Acción Social y Gremial.
 - El Banco Hipotecario Nacional y la Vivienda Popular.
 - Bancos de Hipoteca en General. Bancos Hipotecarios del Estado. José E. Griffi.
 - Fundamentos y Proyectos de Ley creando en el Banco Hipotecario Nacional el Departamento de Vivienda Popular. José E. Griffi.
- 3) Unión Argentina de Asociaciones de Ingenieros.- El Momento Actual de la Construcción.
- 3) Instituto del Cemento Portland Argentino.- Bloques de Hormigón de Cemento Portland.
- 3) SIAM Di Tella Ltda.- La Contribución de la gran industria a la mejora de la vivienda obrera.
- 3) Instituto Argentino de Racionalización de Materiales.- Informes y Memorias.
- 3) Pregoneros Social-Católicos 1937-1940.