



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



# La vivienda obrera

Lercari, Juan Angel

1945

Cita APA: Lercari, J. (1945). La vivienda obrera.

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

-----

L A V I V I E N D A O B R E R A

Juan Angel Lercari

Tesis presentada para  
optar al título de  
Doctor en Ciencias  
económicas .-

## LA VIVIENDA OBRERA

Capítulo I ) .- Antecedentes

" II ) .- Generalidades

" III ) .- Desarrollo en el extranjero

" IV ) .- La vivienda obrera en la Argentina

" V ) .- Financiación

.- Índice

.- Bibliografía

## P R O L O G O

Si bien el tema elegido es el de la Vivienda Obrera no queremos decir con ésto , que nos referiremos a la vivienda del obrero , pura y simplemente , tal como el sentido vulgar de la palabra lo expresaría. Estudiaremos el tema de la vivienda para las clases de menores recursos , cualquiera sea su denominación , en base a lo realizado por otros autores que por su jerarquía científica están en mejores condiciones que nosotros , jóvenes recién salidos de las aulas de nuestra querida Facultad , para realizar los estudios y proyectos atinentes a este tema .-

La bibliografía incluida dará una idea de los autores a quienes hemos consultado para formular nuestro trabajo .-

Hubiera sido de nuestro agrado incluir en él , dentro del Capítulo de Antecedentes , una relación histórica sobre las soluciones dadas a la vivienda de las clases bajas por las antiguas civilizaciones de Egipto , principalmente , Grecia , Roma y todas aquellas culturas que asombraron , y aún asombran , al mundo por su extraordinario brillo , puesto que los descubrimientos arqueológicos han demostrado que ese problema había sido resuelto por ellas y , como sucedió en Egipto , de una manera muy superior a la de nuestros días .-

Sin embargo la falta de textos a nuestro alcance ha hecho que debiésemos abandonar , no sin pena , esa idea .-

x x x x x x x x

Capítulo I) :

A N T E C E D E N T E S

## LAS VIVIENDAS EN EL PRIMER TERCIO DEL SIGLO XX .-

Las condiciones materiales de la vida del hombre civilizado no variaron mucho hasta el siglo XVIII . Esta ausencia de progreso obedeció según Keynes , a dos causas principales : a la falta notable de importantes perfeccionamientos técnicos y a la ausencia de capitales acumulados . Casi todo lo que poseía el mundo al comenzar la Edad Moderna lo conocía ya el hombre al alborear la Historia ; todo fruto de aquél lejanísimo período de progreso inventivo , solo comparable a la época actual .-

La granera de la ciencia y de los inventos técnicos se inicia en el siglo XVII , continuando en aumento en el siglo XVIII , llegando a su plenitud en el siglo XIX .-

Las condiciones de existencia , el nivel de vida y , en especial, la vivienda en Europa y América , no mejoraron en la misma proporción que la población creció .-

La casa como reflejo de las costumbres y del grado de civilización de una época , acusa francamente su estado social , y por ello al proponernos estudiar los progresos de la civilización vivienda en el primer tercio del siglo XX nos será obligado una ojeada histórica sobre la situación en Europa a fines del siglo XIX .-

Data de aquella época el desenvolvimiento de la riqueza como resultado de la aparición de la gran industria y de los descubrimientos de las minas de oro y diamantes del África del Sud . Una tal plétora de dinero trajo consigo el alza del valor de los productos , de los terrenos , de los alquileres , de los salarios ; en una palabra : una considerable elevación del nivel de vida .-

En Inglaterra , por ejemplo , en aquella época , el lujo de la nobleza era superior al lujo de los reyes . La duquesa de Devonshire , según nos cuenta Maurois , recibía al week - end en su finca de Chatsworth 470 personas , y Alfredo de Rothschild , se permitía el lujo de tener a su servicio una orquesta privada , como los pequeños soberanos alemanes del siglo XVIII .-

Los movimientos sociales de Europa a principios del Siglo XIX , la Revolución Francesa especialmente , hicieron triunfar la democracia , la idea de una libertad , de una mayor igualdad , del derecho de todos a los bienes materiales y espirituales .-

Un creciente deseo de vivir mejor fué , empujado y ayudado por el maquinismo , creando nuevos problemas que interesaron principalmente a las masas obreras de trabajadores manuales e intelectuales , planteando a su vez cuestiones sociales , fruto del nuevo orden de cosas .-

Para las generaciones pasadas la casa formaba parte integrante del bien familiar , del cual era representativa ; llevaba a menudo el nombre de la familia , y tenía , por decirlo así , un carácter inmutable ; pero el desarrollo de los transportes , de los medios de comunicación , de los ferrocarriles , y , principalmente , del automóvil , al hacer que nos podamos desplazar cómodamente , que abandonemos con facilidad nuestro país , que viajemos , que conozcamos el mundo , hace que no consideremos ya la casa como el lugar donde debemos pasar nuestra vida , envueltos en un sentimentalismo que la vida moderna va esfumando poco a poco .-

Todo esto influye sobre el instinto de propiedad , que cambia de forma ; la casa pasó a ser un bien material como otro cualquiera , más bien un valor , un medio de cambio .-

Entre los problemas de organización general que se presentaron a la sociedad naciente , uno de los más importantes fué el de la habitación , que por haber sido durante mucho tiempo abandonado en manos de la iniciativa privada , hizo durante el siglo pasado muy lentos progresos .-

Por otra parte los rápidos progresos del confort hacían que , al resultar pronto las casas incómodas , se sintiese el deseo de renovarlas .-

Todos los adelantos de la época contribuían en cierto modo a transformar o mejorar la casa , y en muchos casos la ciencia descu-

bría como importantes muchos detalles hasta entonces inadvertidos , por la gran influencia que ejercían sobre la salud física y moral de los habitantes .-

A pesar de que el estado de la casa es de gran importancia para la vida de un pueblo , la inmensa mayoría de las viviendas de todos los países del mundo civilizado no ofrecían , al comenzar nuestro siglo, ni siquiera lo estrictamente indispensable para una vida sana .-

En todas las ciudades , los barrios pobres estaban , y , desgraciadamente , siguen estado superpoblados ; sus habitaciones mal aireadas , deficientemente iluminadas y faltas de la calefacción mas elemental , desconociendo u olvidando la influencia directa del estado de la vivienda sobre la mortalidad , como nos reflejan claramente los siguientes datos de París , donde aquella , que en los Campos Elíseos , el barrio elegante , es de once por mil , se eleva a 103 por mil en el barrio obrero de Grenelle . En los congresos contra la tuberculosis, se ha llegado a la conclusión de que las viviendas sobrehabitadas , la ventilación insuficiente , la humedad y , en general , la falta de higiene de las casas ocupadas por las clases obreras pobres favorecen la enfermedad y facilitan su propagación , por lo que ~~xxx~~ contribuir a la lucha contra las viviendas malsanas podría ser , por parte de las clases acomodadas , un acto de egoísmo bien entendido .-

Pero no sólo las enfermedades físicas son las que encuentran terreno favorable a su desarrollo en las viviendas insalubres . Las enfermedades morales , la prostitución , el alcoholismo , crecen también en ellas de un modo espantoso , y así , ya en 1899 , el famoso criminalista Liszt , de la Universidad de Berlín , afirmaba que una reforma radical de la habitación sería más eficaz como profilaxis social que una docena de nuevos artículos del Código Penal .-

En cuanto a los alquileres que tanto pesan sobre las clases modestas , sabemos dependen poco de la voluntad del propietario , que es la ley de la oferta y la demanda la que principalmente influye , y que sólo la construcción de viviendas confortables en suficiente número



ro podría influir sobre su abaratamiento .-

A la construcción de viviendas baratas se opone en todas partes principalmente el valor del suelo . No hay actualmente en las ciudades terrenos bastante baratos para construir , dentro de los márgenes de un beneficio prudente , viviendas destinadas a la clase proletaria. El suelo que rodea a las ciudades está , por lo general , en manos de especuladores privados o sociedades , que saben muy bien que su valor crece , sin el menor trabajo del propietario , con el nacimiento de cada nuevo individuo y con todo progreso efectuado por el Estado o la Comunidad . La recuperación de las plusvalías no producidas ni por el capital ni por el trabajo se va imponiendo en beneficio del bien colectivo .-

El suelo , en la ciudad , no vale por si mismo sino por lo que en él puede construirse , y las restricciones de las ordenanzas de edificación y la fijación de las zonas de edificación son , hoy por hoy , los únicos medios de combatir este estado de cosas y de oponerse , en cierto modo , a la especulación .-

Las ciudades , bruscamente invadidas por una población obrera cada día creciente , desarrollándose de una manera anormal , sin orden , sin confort , sin higiene , ofreciendo a las clases trabajadoras sólo cobijos perjudiciales a su salud física y moral .-

Al comenzar el siglo , la crisis de la vivienda se hizo sentir en toda Europa de un modo agudo , exigiendo , tras mucho tiempo de lamentable abandono , en los últimos tiempos , una intervención enérgica por parte de los Estados .-

Las ciudades desbordan de sus recintos , la angustiosa cuestión del alojamiento de las masas , que encuentra enormes dificultades ante el costo del suelo , sujeto a una escandalosa especulación , obliga a construir en sus alrededores , ordenándolos y estableciendo medios de comunicación que los una con la ciudad , centro de la vida social .-

El obrero de hoy , como el burgués de ayer , desea un cierto

bienestar , y exige , en justicia , que su interior esté tan limpio , cuidado y organizado como el despacho o taller donde trabaja , de modo que encuentre en él , a la vuelta de su trabajo , un ambiente propicio al descanso . Desea también que su familia se aloje cómodamente y sin la promiscuidad de los tugurios característicos de otros tiempos y que aún hoy son el baldón de nuestras grandes urbes .-

Las dificultades financieras de la vida actual unidas a la desaparición de la servidumbre y la evolución de las costumbres , hacen frecuente y natural en muchos países , la directa participación de la dueña de casa en los quehaceres domésticos , lo que trae consecuencias notables en la educación de los hijos y en la vida toda de determinada clase social . Otras dueñas de casa , las mujeres proletarias , se ven obligadas al trabajo fuera de la casa , que exige el abandono y hasta la desaparición del hogar , en el sentido tradicional , como ocurre principalmente en Rusia , donde la transformación de la vida doméstica ha sido radicalísima .-

Algunos tipos de viviendas tienden a desaparecer ; otros nuevos se crean en su lugar . La casa de pisos se extiende , el restaurant y el hotel se desarrollan en proporciones que no podía imaginarse , debido a la carestía de la vida familiar , de la vivienda y a la mencionada desaparición de servicio doméstico .-

Como la vida moderna de la ciudad resulta ser más fatigosa y agotadora del sistema nervioso , se precisa saber dar a la vivienda una atmósfera de paz , en contraposición con la dureza de la vida exterior y del trabajo cotidiano , persiguiendo la creación de una casa lo más económica posible y de dimensiones mínimas , de modo que exija el menor esfuerzo su entretenimiento . El estudio de estos tipos divídese en dos fases : primera , obtener el tipo de planta , y , segunda , sus elementos constructivos adecuados , incluso los muebles .-

En una casa en serie no puede , desde luego , por lo general , entrarse con los muebles corrientes , pues ocuparía todo el espacio . En ella cada centímetro cuadrado tiene su destino , cada cama y cada

mesa tiene su lugar y sus dimensiones exactas . Tanto la disposición de las puertas como de las ventanas , como las dimensiones de las habitaciones , son objeto de un detenido estudio , que comprende incluso los utensilios . Las dimensiones mínimas de las casas tienen un interés común a todos los países , lo que no ocurre con los elementos tipos que pueden ser función hasta de condiciones locales .-

#### CONSTRUCCION DE LA PRIMERA MANSION POPULAR .-

Según nuestras noticias la primera obra de este género se realizó en Lille ( Francia ) , en 1860 .-

Para ejecutar el proyecto constituyóse una sociedad de carácter benéfico que quiso remediar en la simple forma de la habitación múltiple , de la casa colectiva , la escasez de vivienda barata para las familias de cortos haberes y la casi absoluta carencia de piezas para las familias obreras numerosas .-

Al efecto adquirió unas casuchas miserables y malsanas que existían en barrio denominado Wazemmes , Derrribados esos pobres tugurios, construyó tres grandes cuerpos de edificios que fueron bautizados con el nombre de " Cité Philantropique de Lille " .-

Esta " ciudad obrera " puede albergar hasta doscientos familias ( en conjunto unas 630 habitantes ) .-

No es ningún modelo en su género , con fundamento se la podría tomar como un conventillo grande y mejorado ( que es el mayor peligro de esta solución del problema de la habitación obrera ) . La denominación de " Maison Caserne " , que le han dado algunos , es ciertamente, y por desgracia , muy apropiada .-

Con todo y a pesar de sus innegables imperfecciones ( 1 ) - la

( 1 ) .- Según la estadística publicada por el Dr.Lemis , comparando la mortalidad de Lille y la de la Cité Philantropique , en el promedio de ocho años , para la ciudad de Lille era de 21,87 y para la Cité era de 26 , 24 .-

más notable del caso presente es que la mortalidad de sus moradores resulta algo mayor que la normal de la misma ciudad - significa un esfuerzo laudable en pro de la vivienda barata , y eso en una época en que apenas se ensayaban los múltiples medios e ingeniosas combinaciones que después se han ido implantando para facilitar al obrero habitación higiénica y decente , más barata en su alquiler o adquirida en propiedad .-

No fué tampoco la Cité gran remedio que digamos para albergar a todas las familias necesitadas de habitación .-

En una encuesta que hizo Mr. Feron-Vrau en Lille mismo , en un total de 900 familias , había 197 que sólo ocupaban una pieza , 438 que no tenían más que dos , 196 que tenían tres , y en ese total figuraban 513 familias con cinco hijos y algunas con más .-

De todos modos la Cité Philantropique ha prestado servicios tales que sirvieron para que el tipo de Mansión Popular , o casa colectiva , movieran a otros de la misma población y de otras ciudades a imitar la obra y a mejorarla .-

Algunos beneméritos socios de las Conferencias de San Vicente de Paul , de Lille , se propusieron construir otra Mansión ( 1901 ) , a la que dieron el nombre de " Maison Sainte Marie Madeleine " , denominación que surgió espontáneamente del hecho de estar situada en el barrio pobrísimo conocido vulgarmente por La Madeleine .-

La nueva obra debía superar sino en número de las habitaciones , en todo lo demás al primitivo y rudimentario modelo . En ella se atendió solícitamente a la higiene , a la moral , a la comodidad y , sobre todo , a la independencia de las familias . El aspecto de " caserone " desapareció casi completamente , y todas las ventajas se obtuvieron sin recargar el precio de los alquileres .-

Donde antes existía una fábrica abandonada el arquitecto M.Vrau levantó tres grandes casas muy confortables , que pueden cobijar cómodamente 225 personas .-

La institución revela una visión bastante clara del problema y

significa un notable progreso en este orden de cosas .-

Dice Guilera al exponer las ventajas y los buenos resultados de esa benemérita institución :

" En su construcción , en su emplazamiento y distribución hanse "  
" seguido las reglas de higiene para hacer de dichas mansiones habi "  
" taciones salubres , corriendo a cargo de la sociedad constructora "  
" y administradores de la Maison Sainte Marie Madeleine el aplicar "  
" los reglamentos de la policía urbana y doméstica , con lo cual se "  
" evita la promiscuidad y el hacinamiento y se procura que la lim - "  
" pieza y el orden reinen en todas sus dependencias .- "

" La M. S. M. M. es el tipo , el modelo que debe imitarse siempre "  
" que en bien de la clase desheredada se traten de edificar habita- "  
" ciones múltiples que reúnan todas las condiciones materiales y mo "  
" rales para evitar el contagio , no tanto de los cuerpos , cuanto "  
" de las almas , separando convenientemente todas las familias , y "  
" haciendo cuanto sea preciso para que el obrero , su esposa y sus "  
" hijos se hallen bien instalados , se encuentre en su elemento , el "  
" hogar , y no se vean impelidos a pasar la vida en la taberna , en "  
" el club o en el arroyo "

" ... la exquisita vigilancia , la protección dispensada a los "  
" habitantes por Junta Administradora de la M. S. M. M. , las institu- "  
" ciones establecidas , el plan de preservación , de conquista , de "  
" reforma de las costumbres , los hábitos de economía y de orden y "  
" limpieza , las escuelas , la cooperativa , la asistencia médica , "  
" las bibliotecas , el secretariado popular , la caja de ahorros , "  
" etc. , hacen de la institución un reformador modelo de la clase "  
" obrera " .-

El mejor elogio de la M. S. M. M. lo hizo el Dr. Lemis en su an-  
tes citada estadística comparando la mortalidad entre la población de  
Lille , la de la "Cité Philantropique " y la de la " M. S. M. M. " ,  
en el promedio dicho de ocho años , era para la ciudad de Lille de  
21,87 , en la " Cité Philantropique " de 26,24 , y en la " Maison

Sainte Marie Madeleine " de 11,09 .-

Las cifras son harto elocuentes ! .-

Y el avance entre el primer ejemplo y el segundo de Mansiones Populares es también evidente y muy notable .-

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Capítulo II ) :

G E N E R A L I D A D E S

ACTUALIDAD DEL PROBLEMA DE LA CARENTA DE LA VIVIENDA .-

El problema del abaratamiento de la edificación se ha actualizado entre nosotros en los últimos tiempos por la carencia de vivienda para albergar a la clase poco adinerada de los grandes centros de población y aún mismo de las zonas rurales . Cuestión amplísima en cuyo estudio se concentra el esfuerzo de estadistas , de arquitectos y de hombres de penetrante capacidad para abordar complejas preocupaciones sociales , puede decirse que ella ha sido resuelta teóricamente en buena parte de sus aspectos por los que han consagrado largos y meritorios trabajos al análisis de sus particularidades . No obstante lo cual debe reconocerse , desgraciadamente , que la aplicación práctica de ideas que néllanse aceptadas universalmente como necesarias y útiles , distan mucho de encontrar en la realidad el apoyo indispensable y eficaz destinado a convertirlas en hechos .-

Es abundantísima la bibliografía existente sobre la edificación barata . Al amparo del lógico interés de semejante asunto las ediciones de libros y la publicación de artículos en las columnas de la prensa son cosas bien frecuentes , al punto que personas ajenas , en cierto modo , a la materia consignada , aporten a su dilucidación interesantes observaciones . Y , a la verdad , bien puede opinar sobre ella cualquiera que sienta sobre sí , aún cuando sólo sea indirectamente , los efectos del alto costo de las casas y el correlativo encarecimiento de los alquileres . A este respecto puede afirmarse que es nuestro país uno de los que más sufren , desde muchos años atrás , por el alza ininterrumpida de los valores inmobiliarios en los centros urbanos y , asimismo , el aumento progresivo del costo de las construcciones . Buenos Aires , en particular , al convertirse en gigantesca urbe conserva en su edificación un mal gravísimo , por cuyo conjuero claman la salud y el bienestar sociales y sin que ante el mismo puedan permanecer indiferentes e inactivos ni los hombres de gobierno , ni los higienistas , ni los arquitectos , ni aún tampoco los filántropos a los que , como es bien sabido , toca buena parte de la tarea de



resolver la compleja cuestión enunciada .-

La concepción de la casa humilde y cómoda que sirva de marco a la felicidad familiar y que consiga robustecer la salud y el desarrollo físico , moral e intelectual de nuestro pueblo , es un asunto demasiado grande para que no atraiga vivamente la atención y el esfuerzo de los que por sus conocimientos y su situación se hallan llamados a participar en la tarea de resolverlo . Para los profesionales cuya imaginación ha logrado bordar con frecuencia soberbios proyectos de edificios monumentales destinados a llenar necesidades imperativas de la civilización no podrá aparecer este otro asunto de la habitación económica menos interesante y difícil y de desear sería que su competencia técnica se aplicara a considerarlo con lujo de minuciosidad y de perseverancia , buscando en la acumulación de ideas y en la obtención de recursos valederos , la disminución del costo de la edificación , el incremento de las construcciones baratas , la difusión de nuevos principios de índole social y económica y la creación de instituciones y de prácticas que a la larga representarían la desaparición de casas insalubres , el goce de comodidades imprescindibles por parte de todos los hombres y el afianzamiento de la armonía general bajo la custodia de una mayor equidad y de una razonable distribución del bienestar colectivo .-

De nada sirve , a nuestro juicio , copiar servilmente lo hecho en otros países , cuando una labor de adaptación inteligente no preside la elección de las soluciones logradas . Inútil ha de ser, asimismo , buscar en lejanas regiones principios aplicables a las nuestras, si no se empieza , como es lógico por encarar las modalidades y las necesidades registradas entre nosotros . Sólo un examen crítico acertado de los propios defectos podrá llevarnos a extirparlos con éxito.-

Necesidad de colaboración por parte del Gobierno .-

La colaboración gubernativa ante la situación presente es , sin duda , imprescindible para llegar al resultado que se ambiciona y pa-

ra conjurar con tiempo males graves que pueden ser causa de trastornos sociales que a nadie escaparán . Preciso es estimular la construcción de nuevas viviendas en aquellos puntos de la República en que son cada vez más indispensables . Para ello se requiere , al par que franquicias reclamadas con evidente derecho por los que se deciden a edificar afrontando las dificultades conocidas de los actuales momentos , una lógica y equitativa distribución de las cargas que pesan sobre aquellos , puesto que nada justifica que se grave por igual a la casa del pobre y a la del rico y ya que tampoco sería acertado encarrar el asunto con el criterio simple de las épocas normales .-

Estamos , en realidad , ante una situación de hecho que conviene solucionar cuanto antes con los recursos que la experiencia propia y la ajena nos proporciona . La revisión de las tarifas aduaneras aplicables a los materiales de construcción , la implantación de fletes especiales para aquellos encarecidos excesivamente por el transporte ferroviario , la limitación de impuestos municipales y nacionales que , en su conjunto , son onerosísimos , la supresión de muchas inútiles trabas que pesan sobre los industriales , la formación de obreros manuales mediante la enseñanza técnica bien inspirada , el mejoramiento y la revisión de los métodos y de los sistemas constructivos imperantes , la aplicación de energías nuevas a las lucrativas industrias de la construcción y , en pocas palabras , la adopción de medidas amplias de carácter público y privado y de índole financiera , técnica , social y legal , constituirán una decisiva contribución a la solución permanente del problema del abaratamiento de la vivienda .-

El mejoramiento de las condiciones de vida para todas las clases sociales , la fijación de un mínimo de necesidades satisfechas para los hombres sin distinción alguna , la determinación de salario más bajo , la fijación del descanso semanal y de la jornada de trabajo diario , el seguro a la desocupación , a la invalidez y a la ancianidad , las leyes protectoras del hogar y las mil iniciativas análogas que han encontrado sanción favorable en todos los Parlamentos sin ex-

cepción ninguna , son los antecedentes de la evolución social que día a día se afirma más en la conciencia y en la moral colectivas . Y el problema de la vivienda , vinculado grandemente a las anteriores reformas , constituye hoy por hoy uno de los principales dado que figura en la mayor parte de las plataformas de las agrupaciones políticas y considerando , asimismo , que el alojamiento sano y confortable es, como hemos dicho , elemento primordial en la conservación de la salud física y moral de los pueblos .-

#### IMPORTANCIA Y SITUACION ACTUAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA .-

Un distinguido químico español hizo , hace algunos años , un estudio muy curioso en la ciudad de Madrid . Fué cubicando habitaciones, midiendo el aire respirable de las familias que las habitaban , y el resultado de su estudio le llevó a las siguientes conclusiones :

- Las habitaciones cuyo alquiler mensual es inferior a cincuenta pesetas y superior a veinte , salvo excepciones , y las familias que las habitan , numerosas , son moradas de la clorosis , de la meningitis , de la tuberculosis , de las enfermedades causa o efecto de la depauperación orgánica ;
- Las habitaciones cuyo alquiler mensual es inferior a veinte pesetas son mataderos humanos , que un pueblo cristiano no debería tolerar .-

Tal vez haya algo de exageración en estas afirmaciones rotundas del hombre de ciencia . Pero a manifestar esta duda , me mueve solamente el espanto que me produce creer en la verdad de sus palabras ; pues de ser ciertas , la mayoría de los madrileños viviría con el veneno en los labios , tejiendo sin saberlo , en su tibio hogar , sus fúnebres sudarios .-

Pero no se crea que en nuestras ciudades la situación es distinta . Viven numerosas familias en ellas que están en la misma , sino peor , situación que la de las que estudió el químico citado en Madrid .-

La vivienda en su aspecto moral .-

El examen del aspecto moral de la vivienda insalubre nos lleva a conclusiones no menos tristes .-

El hogar sucio e incómodo expulsa a sus habitantes y aleja al obrero , quien al volver de su trabajo y encontrarse con una vivienda infecta y repugnante , debilitados sus vínculos familiares , se refugia en la taberna , donde deja el salario , buscando alguna más comodidad y bienestar y , sintiéndose acariciado su organismo por el calor artificial de la bebida y su espíritu por el efecto morboso del alcohol y la compañía de sus camaradas , cae de lleno en ese azote de los pueblos civilizados que se llama el alcoholismo , con sus tristes consecuencias de miseria , embrutecimiento , criminalidad y degeneración de la raza .-

Considérese ahora los efectos del hacinamiento por la absoluta promiscuidad de sexos en que jóvenes y adultos han de dormir , y se comprenderá lo fácil que ha de ser a los desgraciados que en tales condiciones viven familiarizarse desde niños con los vicios más horrendos .-

De ahí la gran influencia que las casas de vecindad ejercen sobre el desarrollo de la prostitución . El Dr. Hauser , en su obra : " Madrid , desde el punto de vista médico - social " , hacía notar que la prostitución en Madrid se debía, en primer término , a las casas de vecindad ; es decir , al hacinamiento de innumerables familias en una sola casa .-

Igual fenómeno se ha observado , según Juderías ( 1 ) , en todos los grandes centros de población . La casa de vecindad , gran proveedora de la prostitución en Madrid , desempeña en Estados Unidos , en Nueva York principalmente , el mismo papel . Los Jres. De Jorest y Veiller , en su magnífico libro sobre el " Tenement House Problem " ,

( 1 ) .- Juderías : Los Hombres Inferiores .-

se expresan en estos términos :

" El constante aumento de la prostitución en los tenement hou- " " ses es un hecho cierto y comprobado . El primer esfuerzo de las " " prostitutas que se alojan en una de esas casas es congraciarse " " con los niños y atraerse a los jóvenes . La familiaridad de los " " niños con las formas más repugnantes del vicio causó profunda im- " " presión en la Comisión Investigadora . La situación de las mucha- " " chas es desesperada . La mayoría de ellas trabajan muchas horas y " " ganan poco y cuando regresan ven a sus vecinas que viven desahoga- " " damente , mejor vestidas , alardeando de ser muy superiores a las " " que tienen la locura de trabajar cuando pudieran dedicarse al " " ocio . La contemplación de este contraste da lugar a desesperacio- " " nes a desencantos y a ilimitada amargura . Pasada la primera im- " " presión , producida por la averiguación de que aquellas mujeres " " son prostitutas , los jóvenes comienzan a ceder a la tentación . " " La caída de muchas mujeres se debe exclusivamente a esto . De lo " " que hemos oído y comprobado , deducimos que la aglomeración exis- " " tente en los tenement houses es el factor más importante de la " " prostitución " .-

No creemos necesario insistir más sobre la influencia que la ha- bitación insalubre ejerce en los distintos órdenes de la vida .-

Por contraposición son indiscutibles las ventajas que la casa hi- giénica proporciona . Atrae al individuo , no consume sus energías fí- sicas , con lo cual el rendimiento de su trabajo siempre será mayor que viviendo en aquellas condiciones , y por otra parte aquieta su es- píritu , evitando los motivos de la protesta y la desesperación , por que es innegable que nada puede incitar más al odio y a la violencia que verse encerrado en uno de esos tugurios donde se vive muriendo y contemplar un día y otro día el aniquilamiento físico y moral de se- res querido .-

Todo esfuerzo que se haga buscando una solución al problema de la vivienda para todos los seres humanos del mundo sin distinción de

clases ni de fortunas , es posiblemente la más ardua y noble empresa que puede intentarse . Pero , debemos agregar que la obtención de la vivienda alegre y limpia , no sólo depende del Estado o del régimen económico de la sociedad , mucho depende el individuo mismo . Así como se dice que la cultura de un hombre se conoce por lo que lee y su educación por los hábitos en la mesa , podríamos agregar que su gusto artístico , sus costumbres , su higiene personal y su capacidad de lucha se conocerán contemplando la vivienda donde habita , sea ésta un palacio o una choza .-

La reforma interior , imprescindible en las grandes urbes para demoler lo viejo y arcaico de su organismo y amoldarlo a las tendencias modernas , crea una crisis en la vivienda proletaria , teniendo la masa obrera que desplegarse hacia otros núcleos que en modo alguno pueden reunir las comodidades que aquellos grupos de casas baratas construídos expreso para los trabajadores .-

La crisis de trabajo exige , además , que no se paralice la construcción de viviendas , de cuya industria depende la vida de muchos millares de personas en todas las ciudades .-

Cuando el capital privado se retrae en busca de tiempos mejores , en los que piensa obtener mayores oprovechos , son las corporaciones oficiales las que , cumpliendo una de las funciones sociales que les están encomendadas , deben procurar el mejoramiento de aquellos que integran el Municipio , si de organismos locales se trata ,-

Es necesario transformar la fisonomía de los pueblos . Hacer que el hogar de todos , pero especialmente de la clase obrera , reúna las condiciones precisas de higiene y comodidad para que no siga sucediendo lo que hoy ocurre en muchos hogares : que la suciedad ha hecho presa en la mayoría de las casas , logrando dominar a los hombres .-

#### ASPECTOS FUNDAMENTALES DE LA VIVIENDA .-

El problema de las viviendas tiene dos aspectos fundamentales : el aspecto económico y el aspecto higiénico .-

El aspecto económico considera :

- a) - Necesidad de habitación adecuada y de alquileres baratos ;
- b) - Incapacidad en que se encuentran las masas obreras de tener casa propia ;
- c) - Ingresos anuales de la familia de los trabajadores ;
- d) - Promedio del número de personas en las familias ;
- e) - Proporción de los gastos de la vida , alquiler , etc. .-

El aspecto higiénico considera :

- a) - Sanidad , jardines y lugares de reunión ;
- b) - Luz , aire y ventilación ;
- c) - Ubicación con respecto al trabajo y la recreación ;
- d) - La vivienda propia y su relación con la salubridad general de la colectividad .-

El corolario es la importancia social de la vivienda propia , su relación con la seguridad , la moral y el bienestar general de la colectividad .-

#### EXIGENCIAS MÍNIMAS DE LA VIVIENDA HIGIENICA .-

El Congreso sobre Vivienda Barata , reunido en Londres , en Junio de 1920 , dictó varias conclusiones cuya importancia , para la solución del problema de la vivienda popular , es extraordinaria . Veremos dos de ellas , que , a nuestro juicio , son las más importantes :  
Tercera .- El Congreso admite la conveniencia de que los planos y tipos de edificios se establezcan en cada país según las condiciones especiales del medio ; pero declara como principio la necesidad de fijar las exigencias mínimas de la vivienda a que tiene derecho toda familia de una sociedad civilizada .-

En su consecuencia , y a pesar de dejar las cuestiones de detalle a la decisión de las respectivas Naciones , sienta , de un modo claro y terminante , que la habitación para una familia necesita como mínimo :

- 1ª .- Un dormitorio para los padres y número suficiente de dormi

torios para poder separar por sexos a los hijos al llegar a la adolescencia .-

2<sup>a</sup> .- Instalación sanitaria independiente .-

3<sup>a</sup> .- Instalación de baño adecuada para cada familia , bien en cada casa o con arreglo a la costumbre del país a que se refiera .-

Recuerda también el Congreso que las dimensiones de las habitaciones deben ser las que fijen los técnicos de cada país , que deberán hacerse obligatorias , y no prestar auxilio financiero alguno a las construcciones que no atengan a ella .-

Quinta .- El Congreso afirma la necesidad de una reglamentación y una inspección rigurosa por parte del Estado respecto a las condiciones de reforma y extensión de las poblaciones desde un punto de vista regional y local .-

Para su acierto y eficacia la reglamentación debe inspirarse en los principios siguientes :

1<sup>a</sup> .- Limitación del número de viviendas por hectárea , con objeto de asegurar a cada una la luz y el aire suficientes .-

2<sup>a</sup> .- Descentralización de las industrias y construcción de ciudades-jardines .-

3<sup>a</sup> .- Preparación y ejecución por los Gobiernos , de acuerdo con las autoridades locales , de los proyectos de reforma y ensanche de poblaciones , con arreglo a los principios científicos y ordenados del urbanismo , para poner fin a los procedimientos caóticos y costosos que actualmente se practican .-

4<sup>a</sup> .- Colaboración del Estado con las corporaciones locales para el trazado y construcción y entretenimiento de las principales vías de comunicación .-

El Congreso opina , asimismo , que deben tomarse medidas legislativas con objeto de procurar terrenos económicos para la construcción de viviendas .-



CASA INDIVIDUAL O CASA COLECTIVA ? .-

Las estadísticas mundiales demuestran en forma inequívoca que el problema de la vivienda popular no se halla resuelto racionalmente en ningún país de la tierra ; y que la angustiosa situación de la República Argentina es común a todos los países americanos , sin excluir Estados Unidos .-

Pero cuando de ello se trata , surge de inmediato una primera discusión sobre si deben construirse casas colectivas o casas individuales . En contraposición a los bloques de viviendas colectivas , como los de Viena o de Rusia , otra tendencia se manifiesta , y es la substitución de estos por pequeñas casas unifamiliares , con jardín y huerto , tipo mas actual que en cierto modo suponen una forma de vuelta a la tierra , aconsejada desde hace años por los sociólogos .-

Los heraldos de la casa colectiva , denominación bajo la cual se ha de entender la tendencia que se propone solucionar el problema de la vivienda popular sobre la base de edificios de propiedad estatal divididos en departamentos y dotados de cocinas y comedores colectivos , se inspiran , en principio , en un concepto comunista del urbanismo . El principal propósito de esta orientación es la destrucción de la familia cristiana y la supresión sistemática de la propiedad privada . Este tipo de vivienda popular supone como caso standard a la madre de familia empleada en la fábrica .-

La tendencia que propicia la " casa familiar " , por el contrario , aconseja la solución del problema de la vivienda popular , sobre la base de casas individualizadas para cada familia , y de propiedad privada . No excluye la casa de propiedad estatal , individualizada o colectiva , pero exige como condición sine qua non que cada departamento se halle dotado de una cocina comedor . Esta orientación se fundamenta en principios de ética cristiana y se propone fortalecer la institución familiar . Los comedores colectivos son la causa de la dispersión familiar .-

Aunque parezca extraño , y hasta humorístico , la cocina - come-

dores , dentro del urbanismo contemporáneo , una institución social jurídica de la mayor trascendencia .-

En Octubre de 1939 se reunió en Buenos Aires el Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular . Como era lógico esperar lo más grandes antagonismos universales de la cuestión social , repercutieron en los debates del Congreso , en las sesiones de las Comisiones de Estudio de los distintos temas ; y se concretaron en la frase : " Casa familiar versus Casa colectiva " .-

El Congreso se hizo intérprete de este punto de vista doctrinario

" El Congreso considera que el problema de la vivienda popular " " debe solucionarse buscando de preferencia la construcción de vi - " " viendas individuales , cuya propiedad pueda ser adquirida por los " " trabajadores ( empleados y obreros ) y constituida en bien de fa - " " milia ( o patrimonio de familia ) . En los casos que razones eco - " " nómicas o urbanísticas no lo permitan , podrá optarse por la vi - " " vienda colectiva , pero en tales casos deberá contemplarse la ma - " " yor independencia para cada familia " .-

La excelente orientación social que traduce la declaración del Congreso transcrita , quedó complementada y perfeccionada , con los puntos de vista económico y financiero aprobados :

" Considera nuestra Comisión que el problema de la vivienda po - " " pular no es sino un aspecto parcial del problema más vasto del ni - " " vel de vida de las clases de menores recursos " .-

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

En Congreso Pan-Americano valientemente ha dado la solución económica y financiera . Está demostrado que los obreros y empleados , si poseen un justo salario , y siempre que el Estado intervenga con su acción tutelar , pueden adquirir o alquilar una casa de tres habita -

- 1 ) .- Posibilidad de obtener mejor iluminación y asoleamiento .-
- 2 ) .- Posibilidad de ventilar las habitaciones con más facilidad .-
- 3 ) .- Acceso directo y cómodo a los espacios verdes que constituyen no sólo el decoro de la casa sino también facilita el descanso y entretenimiento de la familia .-
- 4 ) .- El halago de cuidar y decorar la propiedad , de acuerdo con el gusto personales de quien la habite .-
- 5 ) .- Facilidad para la dueña de casa en lo que concierne a la compra de mercaderías en la puerta de calle , sin los inconvenientes de tener que hacer un largo recorrido , como ocurre en los casos en que es necesario bajar y subir por los ascensores .-
- 6 ) .- Fácil vigilancia en el cuidado de los niños .-

Hemos resumido algunas de las ventajas de la casa individual sobre la colectiva . Fuera del hecho observado de que su costo pueda ser mayor que el costo de la vivienda de tipo colectivo no encontramos ningún inconveniente que merezca anotarse . Hay un sentido espiritual en la conservación y cuidado de la casa , en la reunión de la familia en un sitio que tiene proyecciones sobre la naturaleza y en una facilidad de acercarse a lo exterior que no pueden darlo la casa colectiva , bloque de casilleros destinados también a preservar de los agentes externos pero que quita individualidad y personalidad a la familia .-

Concebida la constitución del Estado sin el fundamento social de las familias , que es su célula , la casa colectiva tiene entonces su explicación y razón de ser ; pero dentro de la actual organización de la sociedad no es posible adoptarla y el sólo hecho de adoptarla presentaría algunas características de orden económico que sitúan la solución de este problema con alguna ventaja , excluyendo en la formulación del precio comparativo una realidad , un hecho social que entra con grandes raíces en la concepción del problema .-

### La casa colectiva .-

Hemos insistido en las ventajas que la casa individual tiene sobre la casa colectiva . Hemos dicho también que las ventajas de la casa colectiva hay que buscarlas en el sentido de la economía . En efecto , la reducción de precio correspondiente a instalaciones de obras sanitarias como así también reducción de los albergues en los sitios fabriles y por consiguiente la disminución de la distancia a recorrer entre el sitio en que se vive y el sitio en que se trabaja .-

Hay también alguna disminución en el costo de la habitación teniendo en cuenta la distribución proporcional del precio del terreno , la disminución de costo proveniente de cimientos y otros detalles arquitectónicos impuestos a la casa individual para mantener cierto volumen y apariencia .-

Tiene la casa colectiva , entre otros , el inconveniente de la convivencia obligada de gentes que tienen maneras de vivir distintas, o que incurren en excesos y provocan ruidos que causan molestias a los vecinos . No olvidemos tampoco la falta de independencia para caso de enfermedades infecto-contagiosas .-

### LA CASA PROPIA DEL OBRERO .-

Encontrar solución al problema de la casa propia de los habitantes de una ciudad equivale a resolver la más apremiante de sus necesidades . El alquiler constituye una verdadera sangría de los presupuestos de las familias modestas que , en no pocos casos , llega a insu- mir el treinta o cuarenta por ciento de los ingresos que obtienen sus miembros con su trabajo personal .-

La casa propia no sólo permite al un padre de familia disfrutar íntegramente del producto de su trabajo , sino que representa su tranquilidad en cuanto al bienestar futuro de los suyos . Cuando se es propietario de una casa , por más pobre y desatendida que ella sea , desaparece la angustia de los fines de mes , en los que el cobrador implacable suele presentarse como un anticipo del Oficial de Justicia,

que en nombre de la Ley , y con el apoyo del Estado , realiza los inhumanos lanzamientos , espectáculo indigno de la civilización moderna , tan repudiable como la matanza de civiles o la destrucción de hogares en los conflictos bélicos .-

Si bien debemos aceptar que no siempre los obreros llegan a invertir la tercera parte de sus ingresos en el alquiler de las casas que ocupan , ello se debe a que dichas viviendas están muy lejos de satisfacer sus necesidades reales , y que sólo lo hacen economizando a costa de la salud y de la moral de sus hijos para poder satisfacer las más apremiantes necesidades de los estómagos . Cuatro , cinco y a veces más personas hacinadas en una miserable pieza de conventillo o en una casucha de madera y lata de los arrabales , donde no existe baño , cocina , ni elemento alguno de confort o higiene , es inconcebible a esta altura de progreso y cultura que ha alcanzado el mundo .-

Si nuestros obreros se decidiesen a vivir como corresponde a su categoría de hombres civilizados , que habitan un país inmensamente rico , podría asegurarse que la mayoría de sus salarios , irían a las arcas de los que tienen casa para alquilar . Un cálculo hecho en 1931 por el Departamento Nacional del Trabajo sobre el promedio de entradas y gastos de una familia obrera , habiendo tomado como base el estudio de 900 casos , daba la siguiente distribución :

Alquiler .....	\$ 38,55	, o sea el 27 %
Alimentación ..	" 79,86	, " " " 55 "
Vestidos .....	" 10,19	, " " " 7 "
Otros Gastos ..	" 16,39	, " " " 11 "
Total ..	\$ 144,99	

Como angustiarse pensar que una familia obrera , a la que debemos calcular dos vértices como mínimo , se ve constreñida a vivir en una mala habitación pues otro caso no podrían obtener con sólo 38 pesos mensuales , debiendo , además , limitar sus gastos a diez pesos para vestidos y a 16 pesos para tabaco , útiles de tocador , jabón , medicinas , periódicos , peluquería y " diversiones " .-

Cómo podríamos pensar, entonces, que ese obrero, que para estos fines dispone solamente de 16,33 pesos, puede abarcar lo suficiente para adquirir una casa, por más pequeña que ella sea? Es indudable que estos trabajadores, que con salarios residuales deben mantener a su familia, necesitan que se les ayude para poder realizar el sueño dorado de todos: la casa propia.-

Ahora bien, quien en mejores condiciones está de ayudar a la consecución de éste sueño es el Estado y en segundo lugar, por tener menores disponibilidades financieras, las Provincias y, por fin, los Municipios.-

La construcción de casas económicas con intervención del Estado, de las Provincias o del Municipio puede realizarse por los siguientes procedimientos:

- I) .- Directamente por el Poder Público para venderlas o alquilarlas después;
- II) .- Por sociedades cooperativas, con la ayuda y fiscalización del Estado; y,
- III) .- Por los particulares, con la ayuda financiera del Estado.-

I) .- Cuando el Estado construye directamente por su cuenta y riesgo debe procurar reembolsarse el capital invertido, alquilando o vendiendo las casas a precios que cubran exactamente el costo de la obra, el interés del capital, los gastos de administración y las posibles pérdidas por deterioros o falta de inquilinos o compradores. La financiación más conveniente se efectúa por medio de la emisión de títulos, que se retiran paulatinamente del mercado, a medida que los compradores e inquilinos van aportando el capital. Son suficientes veinte o treinta años, no más, una garantía, para que la obra se pague íntegramente.-

No deberá otorgarse prioridad de crédito a favor del alquilante sino cuando haya un timbrecho, por lo menos, al cien por ciento del valor de la propiedad, constituyéndose, entonces, una hipoteca por el resto de la obra.-

II ) .- El Poder Público puede , también , ponerse en contacto con las sociedades cooperativas de edificación , ayudándolas financieramente , anticipándoles fondos , dendiéndoles o vendiéndoles tierras a precios ínfimos y exonerándolas de todo gravamen o impuesto . La ley nacional 9.677 determina que : " la Comisión Nacional de Casas Baratas procurará , especialmente , que se formen sociedades cooperativas para la construcción y adjudicación , en propiedad , de "casas baratas " entre las agrupaciones populares , sociales y de socorros mutuos , y con este objeto formulará , oportunamente , modelos de estatutos , en los que se provea , siempre que sea posible , el establecimiento del seguro para los casos de fallecimiento o inhabilitación para el trabajo " .-

El movimiento cooperativo en nuestro país no es a'un importante en lo que se refiere a edificación , a pesar de que constituye una de sus formas más recomendables .-

III ) .- La construcción de vivienda propia puede encararse , asimismo , estimulando la acción individual , mediante la concesión de préstamos hipotecarios por los bancos e instituciones oficiales , la exención de impuestos a la pequeña propiedad , etc . En nuestro país el Banco Hipotecario Nacional y el Hogar Ferroviario han realizado una obra eficaz en ese sentido .-

En los nuevos barrios de casas económicas deberán establecerse , de inmediato , todos los servicios públicos necesarios y preverse las ampliaciones de los mismos en el futuro .-

Debemos hacer notar que todas nuestras consideraciones se han referido a la casa corriente , a la vivienda de todo el mundo , de la mayoría , pues hoy como ayer , como siempre , los potentados ; los que pueden hacerse la casa a su gusto y medida , gastando sin límite , han llegado a disponer de viviendas donde no falte nada , donde se encuentran todos los adelantos de la higiene , de la técnica , del confort . Este tipo de edificación carece de interés general y por lo tanto no nos referiremos a ella .-

FACTORES EXPANSIVOS Y DEPRESIVOS QUE ACTÚAN SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS .-

Existen numerosos factores que , de una manera o de otra , actúan sobre el ritmo de la edificación , bien sea impulsándola , es decir , acrecentando el número de obras a construir , bien retardándola , es decir , creando obstáculos a su acrecentamiento . A los primeros los llamaremos "factores expansivos" y a los segundos "depresivos". Entre los factores expansivos distinguiremos : el crecimiento de la población ; la mayor o menor cantidad de matrimonios que se realizan anualmente o, dicho sea de otro modo , el índice de nupcialidad ; el crédito más o menos liberal ; la tasa del interés ; la intervención estimulante del Estado ; la libertad de imprenta ; el mejoramiento de las condiciones de vida ; y la reconstrucción de las viviendas que han llegado a su límite de edad .-

Entre los factores depresivos podemos señalar : las crisis ; las leyes que reducen los beneficios del capital invertido en construcciones ; los cambios climáticos y el encarecimiento de los materiales de construcción .-

Al estudiar los factores que actúan sobre la construcción de edificios , debemos tener en cuenta que la edificación , particularmente la de viviendas , constituye en realidad un problema económico-social, por cuanto si por una parte , las nuevas viviendas responden a las mejores condiciones higiénicas o a la elevación de las condiciones de vida de las personas , por la otra constituye uno de los medios más adecuados de crear trabajo . Es dudoso que haya entre las industrias , otra que , como la de la construcción , tenga mayor número de conexiones entre los diversos sectores del trabajo . En efecto , a la multiplicidad de oficios que en la construcción intervienen , tales como albañiles , yeseros , carpinteros , mosaísta s , pintores , etc. , deben agregarse los que la construcción moviliza para la obtención de la materia prima y para la fabricación y distribución de los materiales de construcción .-



COLABORACION CIENTIFICA CONSULTA .-

Cuando del problema de la habitación se habla uno de los argumentos más impresionantes, confirmado por aquellos que tratan de mejorar las condiciones de la vivienda popular, es la íntima relación que parece constatarse, a través de las estadísticas de todos los países del mundo, entre la enfermedad y el tugurio. La mortalidad general, la difusión de la tuberculosis, la mortalidad infantil, el problema demográfico de la baja natalidad, todo puede relacionarse con el hacinamiento de las habitaciones y con sus características sanitarias.-

No deja de ser verdad tal argumento cuando se contempla sin mayor análisis crítico los gráficos y las estadísticas presentadas, pero a poco que se reflexione se descubran otras razones que explican más "humanamente", lo que la frialdad de los números no alcanza a aclarar.-

La vivienda es una creación que tiene a proteger al hombre de las influencias nocivas que sobre su organismo puedan tener los agentes exteriores, pero dejándole gozar íntegramente y en medida conveniente de los beneficios que significan para su salud, el aire y la luz. Es ésta la definición de la habitación salubre nacida a comienzos de este siglo, en la época de la higiene experimental y que se viene repitiendo en todos los textos y es ella la que ha informado hasta el presente la política de construcciones populares, casa higiénica, con suficiente espacio, en la que pueda entrar ampliamente el aire y el sol, donde el reposo y el trabajo sean posibles, tales fueron los propósitos de la que buscaban mejorar las condiciones de la habitación para el pueblo. Pero la vivienda popular, así considerada, no resuelve el problema sanitario que se plantea. El hombre no es individuo; el hombre, la mujer, el niño, son personas y se agrupan en familias; son organismos físicos - es cierto -, pero también entes psíquicos y es así que cuando uno se dirige a la personalidad humana, cuando se considera al hombre con una vida física, intelectual y moral es que nace el concepto del hogar, que no es sólo la

casa , sino la vida que en ella se desarrolla .-

Mientras el concepto estático de la habitación , físicamente salubre , domine la política de las construcciones populares , mientras su único objetivo sea dar espacio , aire , luz y sol y no se busque , por acción de la obra educacional que la casa puede realizar , transformarla en un hogar , el problema sanitario de la habitación subsistirá en más o menos y continuaremos viendo , como hasta el presente , en gráficos y estadísticas , el paralelo impresionante de las curvas de las mortalidad tuberculosa e infantil , de la morbilidad de todas las enfermedades , y en todas las edades , y el de la delincuencia , y el del abandono , y el de la vagancia , y el de la ignorancia , la improvisación y la indiferencia por las cosas de la vida propia , ligadas al problema de la vivienda . La salud física y mental del hombre , su perfección espiritual y moral , el bienestar de la colectividad , todo ello lo debemos buscar en la casa , pero en la casa que sea un hogar .-

Es por eso que el problema de la habitación popular no puede ni debe ser encarado aisladamente por el médico , el arquitecto , el economista o el sociólogo . Es sólo con la colaboración de todos ellos que su visión social se aclara y las soluciones surgen espontáneas . Y cuando la política de la vivienda no sólo se concrete a construir casas higiénicas y baratas , sino también fomente la creación de un bienestar que permita vivir plenamente en ellas , el problema sanitario que significa el tugurio , problema que es de miseria y de ignorancia , habrá sido resuelto también .-

MEDIOS DE FACILITAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS ECONOMICAS

Por acción del Estado .-

Por acción municipal .-

Por acción Social .-

POR ACCION DEL ESTADO .-

La gran importancia que el problema de la vivienda tiene para el bienestar físico y ~~material~~ moral de las clases modestas hace necesaria la intervención del Estado si se quiere poner remedio a la miseria de las habitaciones que aquellas ocupan actualmente , lo cual constituye uno de los más urgentes problemas sociales . El Estado no puede , por otra parte , eludir el cumplimiento de un deber tan elemental como el de tomar las necesarias medidas para que ni se arrienden ni se ocupen habitaciones que son un peligro para la salud general y que constituyen focos permanentes para las enfermedades epidémicas .-

La necesidad además de restablecer el equilibrio entre la oferta y la demanda de habitaciones para evitar el hacinamiento y proporcionar , a la vez , viviendas más en armonía con los medios económicos de las ciudades , le obliga también a intervenir desde el momento en que la iniciativa privada ha sido insuficiente , en la práctica , para resolver el problema .-

Las distintas modalidades de la intervención del Estado , con objeto de fomentar la construcción de viviendas , se han presentado en general bajo cualquiera de las siguientes formas :

1º .- El Estado crea , bajo su dependencia , instituciones especiales a las que encomienda la misión de fomentar la construcción de habitaciones baratas y de procurar la higienización de la vivienda .-

Por ejemplo , la ley belga de 1889 que estableció Comités de Patronato , a la que siguió Francia por ley de 1894 .-

2º .- El Estado - patrono - interviene directamente en la mejora de las habitaciones de obreros y empleados de sus habitaciones Administraciones industriales .-

Alemania por ley de 1895 autorizó al Gobierno a invertir cinco millones de marcos , suma que llegó a doce millones en 1911 .-

3º .- El Estado facilita el crédito , bien mediante préstamos directos reembolsables , a las sociedades <sup>y</sup> particulares , a un módico interés y con destino a la construcción de viviendas , o ya autorizando a corporaciones públicas o de utilidad pública para que ellas los realicen también en parecidas condiciones .-

Del primer caso son muestra la ley danesa de 1909 que autoriza préstamos al tres por ciento de interés y uno por ciento de amortización con garantía hipotecaria , y la ley francesa de 1908 , que los concede para adquisición de terrenos y construcción de viviendas , también con garantía hipotecaria pero al dos por ciento de interés y en combinación con primas de seguros . Y del segundo caso en Italia por real decreto-ley de 1919 , en que se refienden modificadas todas las disposiciones anteriores , se amplían todas las autorizaciones de préstamos , y a la Caja de Depósitos y Préstamos se le faculta para invertir en ellos hasta la cantidad de cien millones de liras , y al Instituto Nacional de Crédito para la Cooperación , por contar con un capital inicial de 30,5 millones de liras se le autoriza para emitir obligaciones de créditos para la construcción por una cantidad ocho veces mayor que su capital , y también queda autorizado el Ministerio del Tesoro para anticipar hasta cuarenta millones de liras - de estos diez millones para obras de urbanización - con destino a la solución de la crisis de la vivienda en Roma .-

4º .- El Estado subvenciona para la construcción , bien a las Juntas o Comités encargados de difundir la idea de la construcción , bien a las Sociedades encargadas de realizarla .-

La ley francesa de 1919 autoriza al Estado para conceder a los Municipios , organizaciones oficiales , sociedades y Establecimientos de Beneficencia que construyan casas baratas , subvenciones iguales a un tercio del precio de construcción del inmueble.

Tal subvención constituye una donación libre de toda carga . Es decir , que si una casa exige un capital de 750.000 francos para su construcción , el Estado regala 250.000 francos , y además de los dos tercios restantes , o sea 500.000 francos , presta un 75 por ciento , o sea 375.000 francos , al 2,5 por ciento , reembolsables en cuarenta años , si el prestatario cuenta con la garantía del Departamento o Municipio , y si no la tiene el préstamo alcanza a un sesenta por ciento .-

5<sup>a</sup> .- El Estado exime del pago de impuestos sobre inmuebles que constituyen las viviendas baratas . Las exenciones pueden referirse a los impuestos del Estado o a tributaciones locales . En el primer caso se encuentran las exenciones del impuesto de timbre , inscripción , etc. ; las dispensas de contribución territorial ; y en el segundo , los arbitrios municipales de construcción , pavimentos , inquilinato , puertas y ventanas y mobiliario , que además exime del pago de derechos por transmisiones de propiedad .-

6<sup>a</sup> .- El Estado garantiza un determinado interés a las empresas constructoras de casas baratas .-

La ley belga de 1920 que autoriza al Gobierno para garantizar , con respecto a terceros , el interés y la amortización de las obligaciones que emite la Sociedad Nacional de Casas Baratas .-

7<sup>a</sup> .- El Estado obliga a las autoridades locales a estudiar el problema de la vivienda obrera dentro de su jurisdicción , y a presentar en plazo breve proyectos detallados del número de casas a construir , extensión de terreno que cada una ocupa , etc. .-

La ley inglesa del 21 de Julio de 1919 .-

8<sup>a</sup> .- El Estado establece el seguro popular de vida , que puede considerarse como el medio más eficaz de facilitar la adquisición de casas por personas modestas , pagándolas en plazos , y de garantizar a la vez el reembolso de las cantidades prestadas .-

La ley francesa de 1906 , que autoriza a la Caja de Seguros para celebrar contratos de seguro temporal con los compradores o

constructores de casas baratas .-

9<sup>a</sup> .- El Estado regula la transmisión por herencia de la vivienda barata , modificando los preceptos del Derecho Civil , respecto a su cesión hereditaria .-

La ley italiana de 1903 determina que cuando sean más de uno los herederos , la habitación se asignará al que entre los llamados ofrezca el pago en dinero de las cuotas correspondientes a los demás , y si dos o más hicieran este ofrecimiento , se procederá al sorteo en presencia del Juez . Regula también el derecho del cónyuge superviviente respecto de la casa barata , y finalmente establece que sólo podrá procederse a la expropiación forzosa de aquella a falta de otros bienes .-

10<sup>a</sup> .- El Estado impone la expropiación por causa de salubridad de las viviendas y la de terrenos con destino a la edificación de casas baratas , y establece otras medidas coercitivas para reducir el número de viviendas insalubres .-

Ley belga de 1920 .-

Estas son las principales orientaciones de la intervención del Estado , que se ha ido inspirando con el criterio predominante en los distintos Congresos de habitaciones baratas .-

#### POR ACCION MUNICIPAL .-

En toda Europa fueron los Municipios factor importantísimo en la solución del problema de la vivienda . No hay una sola ley de casas baratas , lo mismo les dictadas para el fomento de la construcción , que aquellas otras cuya finalidad principal fué el saneamiento de la vivienda , que no haya considerado al Municipio como el colaborador más eficaz . Por otra parte , en más de una ocasión algunos Municipios , dándose cuenta de los deberes que les corresponde en cuanto al mejoramiento de las condiciones de vida de los ~~interesados~~ administrados , no han necesitado de las exortaciones de una ley para abordar resueltamente el problema de la vivienda y de ello se encuentran no po-

cos ejemplos en algunas poblaciones de Europa . Sin embargo nunca pudo desenvolverse la acción municipal con la eficacia que requiere tan magno problema , por tropezar con el mismo obstáculo que dificultó en tantas ocasiones la acción de las sociedades cooperativas y entidades benéficas : la falta de recursos .-

Ya veremos , a medida que sigamos esta exposición , la acción de distintas Municipalidades , tanto nacionales como extranjeras , tendientes a la solución de este problema que estamos estudiando .-

### POR ACCIÓN SOCIAL .-

Chamberlain , el sagaz político inglés , dijo públicamente en cierta ocasión :

" Las clases pudientes no deben reparar en sacrificios para resolver el problema de la vivienda ; estos sacrificios son como la prima de un seguro contra estos dos grandes peligros que la amenazan : el peligro de la enfermedad y el peligro de la revolución.- "

Si recordamos la influencia que la vivienda insana tiene en la salud pública , en el alcoholismo , la criminalidad , la moralidad , el bienestar del individuo , y hasta en la paz del hogar , apreciaremos cuan acertado es el consejo del estadista inglés .-

Interesa a las clases acomodadas, tanto como a las indigentes , coadyuvar a la solución de una crisis cuyas consecuencias a todos alcanzan , aunque sea en formas distintas .-

### Formas de manifestarse la acción social .-

Forzoso es reconocer que , al tratar de poner remedio al mal , no se ha encontrado ausente la iniciativa privada , particularmente en el extranjero ; pero su intervención ha sido a todas luces insuficiente por lo que importa que las autoridades realicen una intensa campaña proclamando esta necesidad , creando un ambiente favorable para que en el problema se interesen quienes puedan aportar elementos valiosos en pro de la solución .-

La iniciativa privada viene manifestándose en tres formas princi-

pales :

- a ) .- La filantropía ;
- b ) .- La acción patronal ; y
- c ) .- La asociación

a ) .- LA FILANTROPIA .- La filantropía tiene escasa importancia ; es , a lo sumo , un apoyo o pequeña ayuda , pero nada más ; conviniendo advertir , por otra parte , que el problema que nos ocupa no es de beneficencia , sino un caso de Derecho Natural .-

Los millones legados por Peabody a la ciudad de Londres constituyen un ejemplo de alta filantropía muy digno de estimar ; pero tal liberalidad no ha impedido la crisis de la vivienda que más tarde surgió en la capital de Inglaterra .-

La Fundación Aders , de Dusseldorf ( Alemania ) , constituida por un legado de dos millones de marcos , que alberga en sus casas a más de 250 familias , y la Fundación Rothschild , París , con un capital de diez millones de francos , son otros dos ejemplos de acción social benéfica .-

b ) .- LA ACCION PATRONAL .- La acción patronal , como puede suponerse tiende a construir casas para sus obreros , aplicándose dos formas diferentes : una , que se propone convertir al obrero en propietario , y otra , que se limita a sostenerlo como inquilino . Este último es el procedimiento empleado con más frecuencia por los patronos , y ofrece la ventaja de evitar que las casas sean apartadas del fin a que se las destina , si bien tiene el inconveniente de que el obrero , en esta forma , depende más estrechamente del patrón .-

La empresa que en Alemania se destaca por su intervención eficaz en la construcción de casas para sus obreros es la conocida casa Krupp , de Essen , que hace ya años había realizado un gasto de unos quince millones de marcos , construyendo 162 casas de una sola familia , 141 de dos , 106 de tres y 638 de más de tres familias ; en total 1.067 casas para 4.101 familias . Es interesante , en Inglaterra , la iniciativa del patrono Jhon Beever , construyendo en Port Sunlight



extensas barriadas para obreros , con bibliotecas , almacenes , jardines , escuelas , sociedades artísticas , recreativas , etc. A una cantidad de 8.750.000 chelines asciende la suma cedida por el espléndido patrono .-

Ta bién en España se pueden citar algunos casos de iniciativa patronal , aunque de importancia muy relativa , por lo que no nos referiremos a ellos .-

c ) .- LA ASOCIACION .- De las distintas modalidades en que se ha manifestado la iniciativa privada , ninguna tan interesante y eficaz como la cooperativa . En esta forma se constituyen en sociedad las tres cuartas partes de las entidades que tienen por finalidad la construcción económica . Esta es la forma única por la que puede el desheredado de la fortuna hacerse propietario de la casa que habita y por eso las legislaciones protegen y prefieren estas asociaciones a las demás . La cooperación es producto del espíritu de asociación y de ahorro , y su característica es la carencia de lucro en sus operaciones .-

La cooperación , aplicada a la construcción , ha venido practicándose de muy distintos modos ; pero los más conocidos y utilizados son dos :

- 1º .- Sistema del ahorro y del préstamo cooperativo , que permite al cooperador construir o comprar por sí mismo .-
- 2º .- Sistema de construcción cooperativa , para vender o alquilar a los cooperadores .-

De ambos , aunque sean conocidos , haremos un ligero bosquejo por el anómalo interés social que tienen esta clase de entidades .-

Del primer sistema , el tipo mejor definido corresponde a las conocidísimas y antiguas Building Societies inglesas , importadas a los Estados Unidos , donde adquirieron la denominación de Cooperative Building and loan Association . El capital se forma por desembolsos , casi siempre mensuales , de los socios , a los cuales se acumulan , prorrateados , los beneficios que de la empresa deriven . Cuando se

ha formado una determinada masa de numerario , se le presta a un cooperador . El propietario suscribe a este efecto un número de acciones cuyo valor nominal sea igual al préstamo recibido , las cuales va liberando por el abono de las cuotas sucesivas , a las que se agregan los beneficios que puedan surgir , y se compromete a la construcción de una vivienda económica y familiar . La sociedad , por su parte , queda garantida con las acciones suscriptas , cuya cuantía comprende capital e intereses , y con una prima hipoteca , cancelable al extinguirse el préstamo . Los reintegros de los préstamos hechos , unidos a las cuotas cooperativas , forman nuevas masas de numerario que permiten efectuar otros préstamos , cuyos intereses y cuotas de amortización vuelven a reintegrar el capital primitivo , estableciéndose una rotación del capital social simultánea con un aumento constante , capaz de producir enormes beneficios sociales .-

El segundo sistema de cooperativas , que es el más recomendable y conocido , consiste en construir la sociedad por sí misma con el capital social formado por el aporte de cuotas individuales , alquilando después en condiciones ventajosas al cooperador o vendiéndole en amortización gradual .-

Siempre ha sido el espíritu de asociación el que ha producido mejor resultado en la iniciativa , y a sociedades mercantiles o cooperativas se debe el máximo rendimiento de la acción social .-

En Alemania, sólo en la Prusia Rhenana , había en el año 1900 , 9.160 sociedades constructoras , de las cuales 85 nada más llegaron a construir 2.323 casas , con 5.037 cuartos , por una suma superior a 17 millones de marcos .-

La Industrial Dwllins Company y la Artisans Labourer son dos sociedades inglesas que han llegado a construir : la primera , 45 grupos de casas con 5.419 alojamientos , y la segunda cerca de 8.000 casas .-

Las mismas Building Societies , antes citadas , pasan el Reino Unido de 3.000 , y sus capitales pueden contarse por millones de pe-

sos .-

En Francia , salvo las viviendas construidas por patronos para sus obreros , y las hechas por las Oficinas Públicas de habitaciones baratas , todas las casas individuales lo han sido por cooperativas , cuyos socios eran , a la vez , locatarios con promesa de venta . De 474 sociedades de casas baratas que había en Francia , 281 eran cooperativas .-

SOLUCION DE LA CASA OBRERA .-

Al estudiarse la solución de la casa obrera se debería antes efectuar una encuesta , para conocer datos útiles , como ser :

- qué clase de casa necesita el pueblo argentino , a quien nunca se consultó .-
- En que región del país se haría y cuales son la mentalidad y hábitos de los habitantes de esa región ;
- cuales materiales convienen allí ;
- aconsejar las soluciones que correspondan a cada clima ;
- si es región de vientos de lluvias , de altas o bajas temperaturas las soluciones deben ser diferentes ;
- en caso que sea zona de paludismo se deberá tomar precauciones especiales .-
- Cuál es la casa de hoy y cuál el programa familiar ;
- quiénes son los que necesitan casa ;
- cuáles son los locales que prefiere : living-comedor ; living aparte o bien comedor-cocina , etc .
- la bañadera es indispensable ? Debe ser ducha o bañadera ? etc.
- qué dimensiones corresponden a los locales como mínimo ;
- si interesa o no dejar jardín al fondo .-
- si los préstamos deben ser a cortos o a largos plazos .-

Y así , a poco de analizar el problema , veríamos que muchos aspectos sociales han sido descuidados y que se construyeron casas de acuerdo a la idea de los proyectistas , pero sin consultar al inquilino futuro , de cuya idiosincracia ignoramos si se tenía algún estudio hecho ,-

En el aspecto técnico-urbanístico también se plantean problemas tales como :

- dirección en que se desarrolla la población industrial ;
- reglamentación futura , según el nuevo Código de la Edificación ;

- dirección de los vientos , del humo , etc.
- ubicación de las grandes fábricas para acercarles la vivienda,
- descongestión urbana .-

De esta manera se podrán realizar planes de construcción de acuerdo a las necesidades reales de la población que utilizará tales viviendas .-

#### ORGANIZACIÓN DE UN GRUPO DE VIVIENDAS BAULTES .-

Nunca deberá realizarse un proyecto de viviendas , en colonia , de un sólo tipo y capacidad uniforme . Es muy difícil acomodar a familias numerosas en viviendas demasiado reducidas o familias pequeñas en cuartos demasiado amplios , pues dará lugar esta uniformidad a desahucios por imposibilidad material de ocupación , en el primer caso, o a la "explotación del obrero por el obrero " en virtud de realquilos o huéspedes , en el segundo . No se puede olvidar que , desgraciadamente , las familias en general , y las proletarias aún más , están acostumbradas a vivir en verdadero hacinamiento , y es muy difícil lograr que se habitúen a una mayor holgura o independencia . Por esta causa debe ser perseguido sin descanso el realquilo de habitaciones o la admisión de huéspedes , que fatalmente se introducen en estas colonias , anulando el sacrificio que supone la construcción de viviendas higiénicas económicas , deslumbrados por el espejismo de un corto puñado de pesos recibido a costa de la salud propia y de la de los propios hijos .-

Terminantemente debe ser exigido en las solicitudes de viviendas el número , nombres y edades de los familiares que han de vivir con el peticionario , sin permitir aumentos en las familias , salvo previo el conocimiento oportuno , por las causas anteriormente citadas .-

Por último , en los proyectos no deberán dejarse de habilitar plazas amplias y solanas situadas estratégicamente para escuelas , deportes y comercio , si no existe en las proximidades inmediatas . Es

cia encadenada mas. Las esposas y madres precisan de su tiempo para des-  
tinarlo a los suyos, no para perderlo recorriendo calles en busca  
de aprovisionamientos.-

Una colonia de casas baratas debe ser escuela para chicos y gran-  
des. No puede limitarse el esfuerzo a la parte material de habilitar  
viviendas más o menos amplias, higiénicas, cómodas y soleadas para  
considerar resuelto el problema.-

La vida moderna es hosca, egoísta y brutal. Se han desatado en  
el mundo todos los egoísmos, todos los rencores, y es preciso que  
el hogar sea para todos, padres e hijos, el rincón acogedor, el  
"home" inglés, más o menos lujoso - si hoy es pobre y árido poco a  
poco se hará comfortable, aunque sea humilde -, y para eso es pre-  
ciso enseñar a vivir una nueva vida a todos. Hay que tener en cuenta  
que de rincones sórdidos, donde se vivie material y necesariamente  
en la calle, en el bar, en la taberna, después de largas horas de  
labor, se trasladan las familias a lugares amplios y ventilados,  
donde sobra demasiado sitio, acostumbrados por necesidad a tanta es-  
trechez, y, naturalmente, falta a los beneficiarios la costumbre  
de vivir mejor y faltan las viejas numerosas amistades forzadas por  
la proximidad. Y tal anchura, con gran escasez de mobiliario, hace  
parecer la casa más fría y más indiferente que la antigua. Debe, pu-  
es, procurarse facilitarles, en la medida de lo posible, la pro-  
ximidad de parientes y amigos, que los habitúen mejor a un cambio  
tan brusco. La mejoría de la salud de los suyos, de la mujer, de  
los hijos, la suya propia, en poco tiempo hará lo demás, y en po-  
co más variación costumbres que durante muchos años se mantuvieron.-

En caso que existiendo un grupo o colonia para obreros, de cierta  
importancia, hubiere precisión de construir alguno más, debería  
ser emplazado en otro lugar estratégico distinto, pues el trabajo ra-  
ra vez se presta en un mismo lugar o taller. Los trabajos varían y

---

es necesario vivir en una relativa proximidad a los lugares de trabajo . Pero por esta misma razón se debe facilitar el traslado de la vivienda de los beneficiarios de una colonia a otra , siempre que el tipo sea igual o difiera poco y el cánón de arrendamiento sea el mismo .-

Con ello se consigue , sin duda , facilitar la propiedad de la vivienda a los interesados sin perjudicar el principio , acumulando las cuotas de la amortización pagadas durante el tiempo de residencia en la primera vivienda a la nueva y llevando una cuenta nominativa en la Administración en lugar de la cuenta general de viviendas . El resultado es igual y esta facilidad estimula de modo indudable el amor a la casa y el deseo de su posesión .-

#### CONCEPTO CADENA DE LA VIVIENDA MINIMA .-

Insistiremos en que por vivienda económica no debe entenderse aquella que meno cueste , o simplemente una vivienda pequeña , sino la que dentro de un costo moderado permita alojar cómoda y confortablemente a quien deba habitarla ; debe ser para ellos no solamente un alojamiento sino también un lugar de reposo . La casa debe realizar de una manera simple , economizando la fuerza de sus habitantes , la unión de todas las funciones necesarias a la vida y la habitación : nutrición , sueño , lavado , reposo , trabajo , y esto en locales claros y aereados .-

#### Racionalización del alojamiento .-

La racionalización perfecta que supone el establecimiento de este mínimo habitable y el empleo juicioso de la totalidad de superficie útil obligan a establecer el problema de manera absoluta , precisa ; no se obtendrá la solución práctica sino por un estudio minucioso del programa , estudio que deberá tener en cuenta las exigencias de la vida actual . Se puede resumir este programa en algunos puntos:  
1º .- La vivienda debe ser económica , es decir , que para un valor dado debe presentar las mejores condiciones de alojamiento : dis-

minución del número de piezas hasta un límite razonable ; disminución , igualmente , hasta el límite de la superficie de la construcción , es decir , la mayor simplicidad de instalaciones al mismo tiempo que la máxima superficie útil y el más elevado rendimiento .-

2ª .- La vivienda debe ser higiénica , es decir , se debe utilizar lo mejor posible la luz solar y ventilarse perfectamente .-

3ª .- La vivienda debe ser práctica , es decir , facilitar la vida a sus habitantes por la disposición de sus piezas para economizar tiempo y energías ; distinguir realmente el grupo dormitorios y el grupo living-comedor ; instalar el baño en el grupo dormitorios , la cocina cerca del living-comedor , hacer que las piezas no dependan de otras ; calcular las dimensiones de las piezas ; la de las puertas y ventanas así como su emplazamiento , de tal manera que el lugar de los muebles y de los espacios libres estén combinados de manera cómoda .-

4ª .- La habitación debe ser tan espaciosa como sea posible , es decir que , por pequeña que sea , debe ofrecer facilidad para tenerla en orden ; disposición de muebles en grupos que eviten el amontonamiento y las sombras arrojadas sobre el piso , empleo de " placards " , forma , material y color de los muebles en armonía con los de las piezas .-

#### La VIVIENDA INDUSTRIAL .-

La industrialización acentuada de ciertas zonas ( 1 ) , ha creado el problema de la vivienda para albergar las grandes masas obreras , atraídas por las fábricas , en mejores condiciones económicas e higiénicas que las que han resultado al azar de la iniciativa privada , abandonada a sí misma , es decir , sin control ni ayuda del Estado

( 1 ) .- Avellaneda , por ejemplo , en la Provincia de Buenos Aires , segunda ciudad de la República .-



ni de la Comuna .-

Como esto ha producido sólo habitaciones caras y malas , en su aspecto físico y moral , es el momento de que los industriales y autoridades comunales se ocupen de poner la habitación decente al alcance de las capas más pobres del pueblo . Cuando más tiempo transcurra para resolver este problema , tanto más difícil y costosa resultará su solución y tanto mayores serán los perjuicios que resulten para la salud de la población obrera y para el rendimiento de la industria , que de ella depende , de esta escasez de viviendas colectivas próximas a las fábricas y edificadas en condiciones higiénicas .-

Será preciso encontrar el medio de crear colonias de habitaciones sanas , para las familias de los obreros , cuyo número irá creciendo y agravando el problema cada día , como se ha dicho .-

Aún cuando se haya resuelto el problema del alquiler a precios módicos de viviendas decentes a la familia obrera , distaremos todavía de haber resuelto el problema en la forma que lo ha hecho la industria en ciertos países europeos , donde se ha llegado a radicar a los obreros como propietarios de las casas ubicadas en ciudades-jardines .-

#### BARRIOS Y CIUDADES - JARDINES .-

Siempre que fuera posible convendría que las casas individuales para los obreros se construyeran bajo ese sistema de barrios o ciudades-jardines , aunque ello pocas veces puede realizarse en las proximidades de las grandes ciudades a causa del excesivo valor de los terrenos .-

Las ciudades-jardines abarcan grandes superficies , las que deben tomarse completamente limpias para poder trazarse con arte . Sólo son posible cuando una empresa decide construir un establecimiento industrial en un sitio alejado de las grandes urbes . Para levantar la ciudad-jardín hay que tener en cuenta la ocupación de sus futuros habitantes , las comunicaciones y los terrenos disponibles .-

Según Ebenezer Howard , el creador de las ciudades-jardines , es necesario , para que éstas puedan constituir una realidad , que se construyan sobre terrenos socializados , es decir , que pertenezcan , en principio , a la colectividad que los ocupa y no en forma individual a cada uno de los propietarios titulares de las casas-habitaciones ubicadas en los mismos . De nada valdría exigir una ciudad-jardín , si cuando llega la valorización de la tierra cada uno de sus propietarios puede vender los espacios libres , destinados a huerta y parques , para que se construyan otros edificios , llegándose de nuevo al embotonamiento .-

No existiendo un régimen socialista de la propiedad entre nosotros , el procedimiento más viable sería el de reconocer a la comuna como propietaria titular de toda el área superficial de la ciudad , la que entregaría en enfiteusis por un largo número de años , los terrenos necesarios para vivienda a los futuros habitantes de los mismos .-

Nuestro Código Civil no admite el derecho de enfiteusis por lo que no quedaría otro camino que el de un mutuo convenio entre todos los propietarios de la futura ciudad-jardín de entregar a la comuna la propiedad de los espacios no ocupados por la edificación , o bien, que ésta establezca restricciones y servidumbres al dominio disponiendo que no se edifique sobre la línea de la calle , sino algunos metros más adentro .-

Las primeras ciudades jardines fueron construidas en Inglaterra. Tienen la ventaja de proporcionar una vida higiénica , en contacto directo con la naturaleza , sin que por ello se renuncie a las delicias del confort moderno . Letchworth fué la primera ciudad-jardín , fundada en 1904 en las proximidades de Londres , de sus estadísticas una mortalidad de 31,7 por cada mil nacimientos y 5,2 por cada mil habitantes , inferior , en mucho , a la de las principales ciudades de Gran Bretaña .-

Este punto lo trataremos con más detalle cuando estudiemos la

acción de Inglaterra en la solución del problema de la vivienda obrera , en el próximo Capítulo .-

En las ciudades-jardines predomina , como hemos visto , el concepto social de la propiedad antes que el concepto individual . Y , precisamente , la materia que estamos estudiando nos hace observar una lucha permanente entre esos dos conceptos antagónicos ; y decimos antagónicos porque si bien ciertos países y bajo determinadas condiciones , han llegado a conciliarlos , en nuestro medio , debido al carácter fuertemente individualista de la población , no creemos posible llegar a esos mismos resultados .-

Resultará ilustrativo dar testimonio de cómo la Iglesia , por la voz magistral del Papa , ha encarado esta grave realidad . Pío XI , en su Encíclica " Quadragesimo Anno " recuerda que " la Iglesia no ha negado jamás o puesto en duda , el doble carácter de la propiedad , llamada individual o social sin que atienda el interés de los particulares o mire el bien común " . Es , pues , necesario partir con este equilibrado criterio si se quiere legislar con justicia en cuestión tan complicada , pues la preponderancia de uno de aquellos dos conceptos en desmedro del otro no puede acarrear otra cosa -- como acarrea -- , sino el desorden social .-

" Los hombres , continúa la citada Encíclica , deben tener en cuenta no sólo su propia utilidad sino también el bien común , como se deduce - insiste - de la índole misma del dominio , que es a la vez individual y social , según hemos dicho , Determinados por lo menudo esos deberes , cuando la necesidad lo pide y la ley natural no lo ha hecho , atañe a los que gobiernan el Estado . Por lo tanto la autoridad pública , guiada siempre por la ley natural y divina , e inspirándose en las verdaderas necesidades del bien común , puede determinar lo que es lícito o ilícito a los poseedores en el uso de los bienes " . Y más adelante : " Al conciliar así el derecho de propiedad con las exigencias del bien general , la Autoridad Pública no se muestra enemiga de los propietarios . Antes bien les presta un apoyo

eficaz , porque de este modo seriamente incide que la posesión privada de los bienes produzca intolerables perjuicios y se prepare su propia ruina , habiendo sido otorgada por el Autor Providentísimo de la naturaleza para subsidio de la vida humana . Esta acción no destruye la propiedad privada sino la defiende ; no debilita el dominio privado , sino lo fortalece " .-

Tales consideraciones adquieren una dramática realidad cuando , saliendo del aspecto teórico del problema se atiende a las miserables condiciones en que se desenvuelve la vida de los más necesitados . " En verdad , dice la misma Encíclica , el ánimo se horroriza ... al pensar cuán frecuentemente el régimen moderno de trabajo , y , principalmente , las irracionales condiciones de la habitación crean obstáculos a la unión e intimidad de la vida familiar " .-

Parécenos que ante las palabras del Sumo Pontífice no debemos agregar ninguna otra consideración sobre este difícil problema .-

#### REEDUCACION DE FAMILIAS INSOCIABLES .-

Cada vez que se examina la explotación de un conjunto de viviendas obreras , se encuentra uno ante la dificultad de haber admitido familias que no se prestan a someterse a la disciplina colectiva .-

La Administración de La Haya lo ha obviado creando para estas familias habitaciones colocadas bajo un control severo , a fin de poder ayudar a su reeducación .-

Se han edificado en primer lugar 106 habitaciones para familias solas , subdivididas en tres clases , siendo 38 de la primera clase , 14 de segunda y 54 de la tercera clase .-

Las habitaciones de tercera clase constituyen la parte peor de la colonia y están disueltas formando cinco callejuelas , en forma de abanico , y desembocando todas sobre una misma plaza central . La inspectora de habitaciones visita diariamente a estas familias y se esfuerza en inculcarles la noción de la " habitación sana " .-

Las habitaciones de segunda clase están dispuestas en tal forma que los habitantes son también obligados a pasar por la entrada principal, pero no están sometidos al control establecido en el punto central como la tercera. Cuando la vida familiar se considera regenerada, la familia es desplazada a una habitación de primera clase, que comunica directamente con la calle. Los ocupantes no son sometidos al menor control central. El edificio principal contiene una instalación de baños compuesto de diez baños-quick, tres bañideras y un baño para niños, establecidos en dos edificios separados, uno para hombres y otros para mujeres. La utilización de la instalación es gratuita. El alojamiento del portero está abierto de día y de noche en forma que el médico pueda ser llamado telefónicamente en cualquier instante. El conjunto contiene además locales para las reuniones de grupos, de lectura y para el club. La consulta de alimentos infantiles funciona. La madre obtiene allí gratuitamente los consejos y cuidados a dar a sus niños. Se comprende que semejante explotación tenga déficit. Por ello el Ayuntamiento coopera eficazmente en el aspecto económico.-

#### La VIVIENDA RURAL .-

La preocupación del gobierno por perfeccionar las condiciones de explotación de la propiedad rural, manifestada a través del apoyo al fomento de las granjas de producción y de las indicaciones sobre diversificación de cultivos, plantea un problema que debe ser considerado paralelamente a ellos, sea: el de mejorar las condiciones de higiene y de comodidades de la habitación rural. No se pretende exigir en éstas condiciones de lujo, sino darles confort a fin de ir mejorando el standard de vida de la gente de campo, pues es indudable que entre las causas de migración, figura la vida llena de incomodidades a que obligan las deficientísimas habitaciones rurales.-

Las autoridades deberían exigir que toda propiedad para ser ofrecida en locación; reúna ciertas condiciones de higiene y confort



Capítulo III ) :

D E S A R R O L L O   E N   E L   E X T R A N J E R O

## LA VIVIENDA EN GRAN BRETAÑA .-

En el proyecto de ley de Vivienda presentado al Parlamento inglés , a fines de Enero de 1955 , se define legalmente por primera vez lo que es hacinamiento . Prescribe que toda autoridad local debe hacer una información acerca de las necesidades de vivienda de su jurisdicción y presentar al Ministerio de Sanidad propuesta para resolverla , así como los medios administrativos para realizarla .-

Cuando los obreros hayan de ser albergados de nuevo cerca del lugar de su trabajo , todo el distrito puede ser reformado . El terreno puede ser expropiado , pagando por él el precio del mercado . El problema del hacinamiento es mayor en el centro de las grandes poblaciones donde la gente vive cerca del lugar de su trabajo y donde puede pagar alquileres reducidos . Es difícil encontrar solares céntricos de extensión suficiente , y el problema se resuelve considerando estos distritos como un todo y construyéndolos de nuevo . En muchos casos será inevitable construir casas de pisos , y para ello podría contarse con la ayuda del Tesoro Público .-

### Subvenciones del Estado y de los Municipios .-

Las casas de pisos recibirán una subvención del Estado no inferior a seis libras anuales por vivienda durante cuarenta años y otra de tres libras de la autoridad local . Si no es necesaria una reforma del distrito , la subvención podrá ser hasta de cinco libras durante veinte años , pagando la autoridad local otra equivalente al cincuenta por ciento de aquella .-

Para la vivienda rural la subvención del Estado será de dos a ocho libras por casa durante cuarenta años ; la de la autoridad local y la del Consejo del Condado , una libra anual , respectivamente , durante el mismo período .-

Las subvenciones para Escocia son algo superiores a éstas .-

Todas las subvenciones para viviendas existentes se consolidarán en su importe actual y se pagarán a un fondo local de vivienda . La



autoridad local podrá ajustar los alquileres , con ayuda de este fondo , en la forma que estime oportuno .-

#### Administraciones locales .-

Las autoridades locales , previa autorización del Ministerio de Sanidad , podrán establecer Comisiones locales de la Vivienda para hacerse cargo de la administración de las casas baratas y establecer una continuidad en la política local de protección de la vivienda . En el Ministerio de Sanidad se establecerá un nuevo cuerpo consultivo, titulado : Comisión Consultiva de la Vivienda .-

#### Lacunamiento .-

El proyecto de ley establece que el número de ocupantes de una casa debe ser tal que permita una adecuada separación de sexos , excepto para los casos de marido y mujer , y niños menores de diez años de edad . Con arreglo a estas reservas , el número permitido de inquilinos , con relación al número de habitaciones de las casas , será el siguiente : una habitación , dos personas ; dos habitaciones , tres personas ; tres habitaciones , cinco personas ; cuatro habitaciones , siete personas y media ; cinco o más habitaciones , diez personas , con dos personas más por cada habitación que exceda de cinco . Si éstas no tienen capacidad normal se reducirá el número de ocupantes . Para aplicar estas proporciones los niños menores de diez años se contarán como media persona , y los menores de un año no se tendrán en cuenta .-

No se permitirá la inclusión de casas buenas en proyectos de demolición de barrios insalubres . Se compensará al propietario que haya hecho todo lo posible por mantener sus inmuebles insalubres en buenas condiciones .-

#### Progresos de la vivienda en Inglaterra .-

La Comisión Inter-Ministerial de Vivienda , de Gab Bretaña , en

la tercera , de una serie de Memorias semestrales, referentes a los progresos de la vivienda en Inglaterra y Gales, para el período terminado en 30 de Septiembre de 1935 , incluye los siguientes datos :

Según ella , en Noviembre de 1918 el número de viviendas , en Inglaterra y Gales , era un poco menor de ocho millones . Desde entonces hasta el 30 de Septiembre de 1935 , se han construido 2.804.888 casas nuevas ( 830.509 por las autoridades locales y 1.974.379 por los particulares ) , más 14.776 para albergar a lo. inquilinos de casas insalubres demolidas . El número de casas construidas en el año anterior a 30 de Septiembre de 1935 fué de 310.365 , con un exceso de 2.937 sobre el año precedente. -

El número de casas construidas por particulares sin ayuda oficial , en el semestre terminado en 30 de Septiembre de 1935 , fué de 125.595 , o sean 23.816 menos que el máximo alcanzado en el semestre precedente . A pesar de este descenso , el total para el año fué de 17.256 más que el correspondiente al año anterior , y representa el máximo de todos los años .-

Hasta el 30 de Septiembre de 1935 , 7.154 barrios se declararon como insalubres , a tenor de la ley de viviendas de 1930 . Estos barrios comprendían 123.585 casas , y el número de personas desalojadas por su demolición fué de 527.276 .-

Estos datos nos dan una idea de los progresos alcanzados por la construcción de viviendas populares en Inglaterra antes que la actual guerra asolara su territorio .-

#### El problema del " slum " .-

El " slum " es una de las lacras sociales de Londres , característica de todas las grandes urbes , que más ha ocupado la atención de los políticos novidos por afanes de mejora social . El slum es el clásico barrio de las clases miserables que viven hacinadas en locales viejos , ruinosos , inadecuados para un mínimo decoso de convivencia humana .-

El problema de los slums ha pesado siempre en la sensibilidad inglesa, que aspiraba a convertir en áreas urbanizadas esos nidos de enfermedad, raquitismo y muerte. La creciente concentración del proletariado en las urbes industriales plantea el problema del alojamiento con caracteres agudos de difícil solución.-

La reconstrucción de los slums seguía un período de realización lenta, que no bastaba ni siquiera para compensar los aumentos de población. Desde 1875 hasta 1914 se construyeron nuevas casas para 108.000 personas; desde 1914 a 1930 los beneficios de reconstrucción alcanzaron a 70.000 personas.-

Fue entonces cuando se ultimó un plan de reconstrucción de slums por valor de 55 millones de libras, el cual suponía la demolición de más de 35.000 edificios y la erección de 30.000 casas para reemplazar a las destruidas. El proyecto se completaba con la construcción de 30.000 nuevas viviendas para trabajadores.-

Las etapas del plan se cumplieron regularmente en los plazos acordados. Durante el año 1935 el Consejo de Londres construyó 5.000 edificios para viviendas en los barrios obreros y 3.000 casas por las cercanías de la urbe. Para el año 1936 y durante los siguientes cinco años, las edificaciones de viviendas debían continuar en creciente proporción a razón de una 15.000 anuales; pero fue interrumpido el desarrollo de ese plan por la guerra desencadenada en Europa en 1939.-

#### La ciudad - jardín en Inglaterra.-

En Inglaterra la mejora de las comunicaciones ha hecho posible la ciudad-jardín. Esta es la última y, quizás, la más grande contribución de Inglaterra, respecto del problema de la ciudad, al alojamiento de obreros, empleados y de la clase media acomodada de las grandes ciudades. Londres, Liverpool, Glasgow, Sheffield, todas las grandes ciudades británicas han luchado en vano contra el problema del alojamiento. Han construido casas municipales, han tratado

de regular las casas de vecindad privadas , pero la constante inversión del público en los centros urbanos , determinó que fueran insuficientes sus mejores esfuerzos .-

El motivo que inspira la ciudad-jardín es el máximo de comodidad , conveniencia y bienestar con el mínimo de sacrificio financiero y personal .-

La idea de la ciudad-jardín se ha desarrollado con gran rapidez , tanto en Inglaterra como en otros países .-

Todavía no se ha resuelto el problema de la ciudad ni ha hecho desear parecer los barrios bajos . sin embargo ha demostrado cómo se puede hacer ésto y ése es el primer paso para la solución del problema . Birmingham está trazando planes para un suburbio de 7.700 acres . Manchester ha ofrecido premios para los mejores planes para el desarrollo de una gran área en las afueras , y la construcción de casas que se alquilan en 7,5 a diez pesos mensuales . En Comfort - un suburbio de Londres - , York , Bristol , Liverpool , Hull , Rochdale , Ilford , Harbone , Earling , Earlworth y en otros pueblos y ciudades se están llevando a cabo proyectos para la construcción de suburbios y ciudades-jardines .-

La impotencia de los esfuerzos de las ciudades inglesas , frustrados durante algunos años por el problema de las casas de vecindad , la cantidad de enfermedades y mortalidad , y el aumento de las contribuciones para casas de pobres , se ha convertido en esperanza y entusiasmo .-

Las comunidades-jardines de Letchworth , Hampstead , Bournville y Port-Sunlight han demostrado que todo el mundo puede tener habitaciones limpias , saludables , cómodas , por el mínimo alquiler de cinco dólares mensuales para arriba . También han demostrado que alargan la vida , que el promedio de la mortalidad infantil se reduce , etc. -

La principal diferencia entre una ciudad ordinaria y una ciudad-jardín es ésta : la primera está abandonada a las depredaciones ambiciosas de los especuladores , constructores , propietarios y al cons

tante conflicto entre los intereses públicos y los privados ; la última , o sea la ciudad-jardín , trata a la comunidad como a una unidad con derechos superiores a cualquiera de sus miembros individualmente . La primera , es una ciudad de bienes inmuebles privados , sin relación y en su mayor parte libres ; la otra , es una localidad inteligentemente planificada y acomodada armónicamente , en la que predominan siempre los derechos de la comunidad , más bien que los derechos del propietario individual .-

Letchworth , ciudad-jardín , es tenida como la más sana de Inglaterra . El promedio de mortalidad de Inglaterra y Gales en 1907 fué de 15,4 o/oo . El promedio de mortalidad infantil en cinco ciudades de importancia oscila entre 107,9 al 57,8 o/oo .-

La comparación entre Letchworth y las ciudades más importantes de Inglaterra es , a ese respecto , como sigue :

Ciudades	Defunciones infantiles por cada mil nacimientos	Defunciones ordinarias por cada mil habitantes
Londres	107,9	14,0
Birmingham	134,3	14,4
Manchester	134,0	17,9
Liverpool	143,6	19,0
Middlesborough	137,8	19,1
Letchworth	31,7	5,2

Como se resolverá en la post-guerra , En Gran Bretaña , el problema de la escasez de viviendas .-

El Gobierno , en plena guerra , tenía ya elaborados sus planes de viviendas de post-guerra . Dichos planes comprenden la erección de cuatro millones de viviendas en diez años , pero previamente , durante los dos primeros años después de terminadas las hostilidades en Europa , y sin interferirse con ese programa , Gran Bretaña se abocará a un plan de viviendas de emergencia para satisfacer la urgente demanda provocada por la demolición urbana .-

En Gran Bretaña se han completado los planes para emprender un vasto programa de construcciones de casas que se realizará en cuanto se termine la guerra en Europa . Previamente habrá un período de emergencia de dos años , en cuyo transcurso se atenderán las necesidades urgentes , para luego poner en ejecución el plan decenal de construcción rápida .-

Según ese plan se construirá un millón de casas del tipo de emergencia , durante los dos primeros años de paz en Europa . Al presente más de la mitad de los constructores de casas de Gran Bretaña se hallan sirviendo en las fuerzas armadas o está ocupado en la fabricación de municiones . Y , posiblemente , muy pocos de esos trabajadores útiles dejarán sus ocupaciones actuales hasta que termine la guerra con el Japón .-

Por otra parte hay que tener presente que los constructores que quedan no podrán edificar más de 300.000 casas de ladrillo , de estilo tradicionales , durante ese período . Era , pues , necesaria la adopción de una nueva técnica constructiva para obviar la deficiencia ; por esta razón el gobierno británico ha resuelto la fabricación en masa de medio millón de casas " temporales " , que se pueden erigir rápidamente , sin que se retarde en forma alguna el plan de los doce años , para la edificación de cuatro millones de de ladrillo de estilo tradicional .-

Durante la guerra , decenas de miles de hombres y mujeres se han familiarizado con los trabajos en acero , los cuales constituyen un elemento indispensable que se puede disponer tan pronto como el programa de construcción de municiones sea limitado . En consecuencia , el prototipo de casas de emergencia que el gobierno británico ha adoptado , contempla en su diseño el empleo del acero para facilitar la producción de las diferentes partes tan rápidamente como lo son las piezas de aviones y tanques en tiempos de guerra .-

Aunque las familias vivirán en éstas casas de emergencia hasta que puedan encontrar hogares más permanentes no se ha escatimado nin

gún esfuerzo para dotarlas de todas las comodidades de la ciencia moderna , sin aumentar por ésto el alquiler , de manera que estén al alcance aún de los obreros más pobres .-

El costo de la casa con todas sus instalaciones y muebles , se estima en tiempo de guerra en unas 550 libras , precio que seguramente ha de reducirse en la post-guerra .-

Este tipo de casa , como ya se ha dicho anteriormente , se ha proyectado para subsanar una necesidad inmediata solamente , siendo su existencia limitada por una autorización . El gobierno británico es el propietario de estas casas y las alquilará a todos aquellos que necesiten techo en que cobijarse .-

En los cálculos oficiales se ha previsto la reconstrucción de los barrios insalubres de las grandes ciudades , lo que supone la necesidad de reemplazar de 1.500.000 a 2.500.000 viviendas . Se incluyen en estas cifras las casas que realmente eran consideradas como insalubres antes de la guerra y aquellas otras cuyos deterioros y defectos , por no haberse hecho en ellas las necesarias reparaciones , hacen preferible su reconstrucción total en vez de intentar refeccionarlas .-

Después de alcanzarse el objetivo de reponer todas esas viviendas , se calcula que todavía se precisarían otras 1.500.000 de casas para que cada familia de Gran Bretaña tenga su hogar propio .-

En resumen , esta parte del plan tiene por objeto ~~terminar~~ terminar primero con las zonas pobres y malsanas y luego eliminar la aglomeración .-

Puede confiarse que el problema de la vivienda en Gran Bretaña volverá a la normalidad hacia el año 1960 , aunque todavía quedarán probablemente por cumplir los planes previstos para despejar las grandes aglomeraciones urbanas y reemplazar los edificios que no reúnan todas las comodidades modernas .-

LA VIVIENDA EN ESTADOS UNIDOS .-

La habitación popular .-

En esta materia el Congreso de los Estados Unidos hizo un estudio documentado y completo en 1934 .-

Como conclusión de estos estudios el Comité de Educación y Trabajo del Senado dijo por unanimidad en su informe : " No hay clamor " " inmediato del pueblo americano , más firmemente sentido , que el " " deseo de atacar los males sociales que representan las habitacio- " " nes insalubres y de proporcionar viviendas adecuadas para el ele- " " mento popular " .-

Esta investigación , conjuntamente con la que sobre el mismo asunto hiciera el Departamento de Comercio , al tiempo de iniciarse las mociones legislativas , completadas por otras posteriores , vinieron a comprobar la razón del nuevo pensamiento social sobre el problema , sacando de su optimismo a los muchos que , seguramente por no estar afectados por él , seguían creyendo que no existía . Algunos datos importantes acreditaron defectos sanitarios : 1.661.000 viviendas , o sea , más o menos un quinto del total , no tenían servicios de baño ; 1.221.000 de ellas no tenían servicios higiénicos dentro de las casas . Superpoblación : 850.000 familias se veían obligadas a compartir sus casas con otras y 1.300.000 habitaciones estaban superpobladas , pues tenían más de una persona por pieza de regular tamaño .-

El segundo hecho concreto que pudieron acreditar las investigaciones americanas fué el siguiente : la construcción privada no puede proporcionar vivienda a los que viven en los conventillos o viviendas insalubres . Todas las investigaciones llegaron a la misma conclusión ; ella es de que , aún en los tiempos prósperos , cerca de los dos tercios de la población no puede hacer frente a las rentas de arrendamiento o precios de venta de las nuevas casas , por modestas que estas sean . Una de las encuestas tomó 28 ciudades de las más representativas . Sólo un ocho por ciento de los edificios construídos



desde 1925 a 1935 inclusive , estaban al alcance de las familias que tenían una renta anual inferior a 1.500 dólares , lo cual representaba , según la misma investigación , el 65 por ciento de la población. Para estas familias , que comprendían 3.579.773 personas en total , sólo se habían construido 21.351 viviendas en siete años .-

Esta escasez quedaba confirmada con otra encuesta del Departamento de Comercio , que acreditó que , en 69 ciudades durante el período de 1930 al 1937 , el porcentaje de viviendas desocupadas había bajado de ocho o nueve por ciento a 2,3 por ciento . Cuando éste es el porcentaje general entre todas las habitaciones , para la gente de menos renta , la cuota llega a " cero " , por cuanto ante la escasez no habrá , naturalmente , viviendas desocupadas .-

Y no hablemos de la influencia que sobre los hábitos y la moralidad tiene la habitación . Las investigaciones condujeron entre muchos otros , los siguientes casos : en Jacksonville se halló que el 32 por ciento de los crímenes graves y el 42 por ciento de los delitos se habían cometido en un barrio de conventillos que representaba menos del 1,8 por ciento de área total de la ciudad .-

En Cleveland y Philadelphia , se acreditó que la cuota de delincuencia infantil , era tres veces más alta en los barrios insalubres que en el resto de la ciudad . En Birmingham y Hartford , era del doble .-

En Cleveland , el 13 por ciento de las muertes por tuberculosis había ocurrido en una parte con viviendas insalubres , que cubrían sólo el 0,73 por ciento del área de la ciudad y que contenía sólo el 2,4 por ciento de la población .-

En esta misma ciudad las autoridades calcularon el costo por habitante que representaban diversos servicios públicos en un sector de viviendas malsanas o insalubres con respecto al resto de la ciudad . El cálculo fué el siguiente :

	Barrio Insalubre		Resto de la ciudad	
Gastos de Policía .....	U.S.	11,50	U.S.	4,20
Protección contra Incendios .....	"	8,27	"	2,74
Prevención:				
Servicios de Sanidad en general ..	"	2,02	"	0,60
Cuidado de la Tuberculosis .....	"	3,04	"	1,17

### La política del " New Deal " .-

Como consecuencia de la política intervencionista implantada por el Presidente Roosevelt , el gobierno de los Estados Unidos actúa en el campo de la vivienda en varias formas , habiendo dedicado a estos fines 600 millones de dólares .-

Está destruyendo los barrios insalubres de varias ciudades y construyendo en los solares resultantes casas modernas con pisos de alquiler destinados a las clases pobres ; realiza una vasta campaña de propaganda para la modernización y reparación de las casas por sus propietarios , a fin de estimular la industria de la edificación ; concede préstamos y subvenciones a las compañías anónimas dedicadas a la construcción de viviendas , presta dinero a los propietarios de sus viviendas para que cancelen las hipotecas y recuperen sus casas perdidas por ejecución de éstas y para el pago de impuestos ; concede préstamos hipotecarios a largos plazos para la construcción de viviendas en propiedad y asegura las hipotecas a interés reducido hecha por las instituciones privadas para este fin bajo la <sup>tipo</sup> vigilancia y garantía del gobierno . Ha establecido un nuevo <sup>tipo</sup> de crédito para la financiación de las casas , consistente en una reserva central que facilita crédito a doce bancos regionales establecidos para este fin , los cuales, a su vez , lo conceden a las instituciones locales que dan préstamos para la construcción de vivienda ; ha creado un nuevo tipo de estas instituciones mutuas locales , similar a las asociaciones de préstamos para la construcción , tan frecuente en los Estados Unidos hasta el momento de la crisis económica , y para estabilizarlas y exten-

der sus medios de acción , el Gobierno Federal suscribe acciones en una proporción no superior a tres veces el importe de las acciones suscriptas por particulares , y finalmente , avala las operaciones de estas instituciones .-

Además de estas actividades financieras , por las cuales el gobierno ha invadido el campo antes reservado a la Banca privada , ha emprendido también obra de colonización , para asentar en el campo el exceso de población urbana que no pueden sostener las ciudades a causa de la depresión industrial ; ha establecido nuevos centros de población en relación con nuevas industrias , especialmente en las zonas afectadas por las obras hidráulicas del valle del Tennessee , en los Estados meridionales , y ha reunido la información más completa hecha en los Estados Unidos acerca de la vivienda urbana y rural .-

Esta política de la vivienda del Gobierno Federal se inició hace varios años mediante la Ley de Auxilios de Crisis y de Construcción , y se proponía remediar el paro por medio de un programa de obras públicas . En éste programa se incluía la construcción de casas baratas y el saneamiento de barrios insalubres , pero con tales precauciones para proteger los intereses públicos , que puede decirse que casi no ha tenido eficacia alguna .-

Solamente un año después , con la promulgación de la Ley de Reconstitución de la Industria Nacional , encomendada a la Administración de Obras Públicas , se creó en este organismo una Sección de Vivienda , organizada en Julio de 1933 , la cual comenzó por estimular el desarrollo de entidades locales de dividendo limitado , a las que concedió préstamos equivalentes al 85 por ciento del valor del proyecto y primas por valor del 50 por ciento del costo de los materiales y de la mano de obra .-

Después de un ensayo de seis meses , el Gobierno se convenció de que este procedimiento no era eficaz , pues de 557 proyectos presentados , por valor de mil millones de dólares , solamente se aprobaron 21 , y de ellos sólo siete fueron llevados a la práctica . Esto fué debido a las dificultades para las entidades constructoras de hallar

el capital necesario , para cubrir la diferencia entre el costo del proyecto y el 85 por ciento de su valor , que prestaba el Gobierno Federal , pues el capital privado no quería dedicarse a la construcción en aquella época .-

En su consecuencia , el Gobierno recurrió a estimular al capital privado y a las entidades locales de construcción , y decidió construir directamente la vivienda , limitando sus actividades al saneamiento de barrios insalubres y a la construcción , en los solares resultantes de su demolición , de casas colectivas modernas para las clases menos acomodadas .-

Este cambio de política motivó , naturalmente , el de la organización , y para realizar un programa de expansión indefinida fué necesario contratar por la Administración de Obras Públicas , administradores de casas , peritos agrónomos , ingenieros y arquitectos . Estos tuvieron que adquirir la experiencia necesaria para la nueva obra que se les encomendaba , y la preparación de la nueva técnica fué lenta . Sin embargo ya comenzaron a notarse los efectos en el saneamiento de barrios insalubres .-

Los siete proyectos de entidades locales de dividendo limitado , aprobados por la Administración de Obras Públicas , constan de 5.401 viviendas , y los auxilios concedidos a los mismos por el Gobierno ascienden a 12.647.678 dólares .-

Hay trece proyectos en diferentes grados de realización en Nueva York , Chicago , Atlanta , Cleveland , Indianápolis , Montgomery / , Cincinnati , Detroit y Louisville , para los cuales se han expropiado , comprado o conseguido opción de los terrenos y en Atlanta , Cleveland , Indianápolis y Montgomery se han demolido barrios insalubres para preparar los terrenos necesarios . Estos trece proyectos costarán 18.807.000 dólares y darán albergue a 19.340 familias .-

A fines de Enero de 1935 había 16 proyectos autorizados con un costo de 30.821.000 dólares y capacidad para 8.240 familias . Otros proyectos con un costo de 39.026.000 dólares y capacidad para 11.180

familias se aprobarán tan pronto como haya fondos disponibles . La cantidad destinada hasta fin de Enero de 1935 para viviendas por el Gobierno Federal era de 150 millones de dólares .-

Los proyectos en ejecución , los aprobados y los que están en curso de aprobación proporcionarán 42.161 viviendas , número que excede de las construidas en las 364 ciudades principales de los Estados Unidos en 1922 ( 30.697 ) y en 1933 ( 28.424 ) . La comparación de estas cifras con la correspondiente a 1925 , que fué de 491.222 viviendas en 257 ciudades , indica el grado de depresión a que ha llegado la industria de la edificación norteamericana en tiempos de la extraordinaria crisis económica, de la que pudo reponerse por las medidas tomadas por el Presidente Roosevelt.-

#### Las condiciones de la vivienda rural antes y después de la ley del año 1937 .-

Las cifras estadísticas de las condiciones de la vivienda rural en Estados Unidos sorprenden , al ser tanto más presente el desarrollo y el elevado standard de vida que se ha logrado en ese país . El 60 por ciento de las familias rurales , o sea aproximadamente cuatro millones de personas , viven en condiciones inadecuadas y perjudiciales para la salud ( Farm Housing Survey 1934 ) . Más de la mitad de las casas tienen más de 25 años . La situación también es mala en cuanto a la contaminación de personas . Un estudio del Departamento de Agricultura aconseja que el número de personas por habitación no debe exceder de uno . En el Noroeste , Centro Noroeste y la costa del Oeste , la situación es satisfactoria , pero en otras partes del país es deficiente .-

También se ha comprobado que muchas de las viviendas carecen en absoluto de comodidades sanitarias . Un censo del año 1934 muestra que en el 72,6 por ciento de los casos se llevaba el agua a las casas a través de una distancia de cien metros . En el 83,6 por ciento no había agua corriente , y en 13 por ciento no existían ni siquiera ré-

tretes externos ; solamente en nueve por ciento había instalaciones sanitarias .-

Recientemente se realizó una investigación por intermedio de las entidades Farm Security Administration y Works Projects Administration entre cincuenta familias de nueve departamentos ubicadas en las ricas zonas agropecuarias de Georgia , Kentucky , Virginia , Missouri , New México , Washington y Minnesota . Se comprobó que en esas localidades, donde se obtiene el agua de pozos , sólo seis por ciento estaban debidamente cubiertos . En cuatro de los departamentos , de la cuarta parte a la mitad de las familias no tenían instalaciones sanitarias de ninguna clase , ni interior ni exterior . En un gran número de casos , techos , pisos , paredes y cimientos mostraban un serio estado de deterioro . Algunas viviendas no tenían vidrios y en otras localidades el noventa por ciento no tenían alambre tejido en las puertas y ventanas .-

En general los habitantes de estas casas inadecuadas no tienen los medios para iniciar ellos mismos las mejoras . El censo de 1934 señala que casi el cuarenta por ciento de las viviendas rurales requieren mejoras urgentes que los propios dueños no pueden realizar . Necesitan ayuda oficial .-

Así era la situación cuando se promulgó la Ley de la Vivienda de 1937 . Esta reconoce que no sólo dos de cada tres familias están viviendo en condiciones indeseables , en casas inferiores al standard mínimo , sino que en la mayoría de los casos los ocupantes no pueden mejorar la situación . En 1935 - 36 la Comisión de Recursos Nacionales realizó una investigación por la cual se estableció que más de la mitad de los trabajadores rurales percibían menos de mil dólares al año . Más de una tercera parte ganaban menos de 750 dólares anuales . De esta cifra hay que descontar el valor de los productos alimenticios cultivados en la propiedad .-

Desde el año 1940 se vienen realizando las finalidades de esta Ley , de proporcionar viviendas sanas , higiénicas y seguras a los mo

Estos propietarios rurales , arrendatarios , colonos , y demás trabajadores de campo . Hasta la fecha el Gobierno ha asignado la suma de 19 millones de dólares para la construcción de 9.000 viviendas en diversos Estados .- ( 1 )

-----  
{ 1 ) .- Estados Unidos<sup>produce y consume</sup> , según un informe de la Southern Pine Association of New Orleans , Louisiana , más o menos el cincuenta por ciento de la producción mundial de madera y casi el 80 por ciento de sus viviendas individuales son construídas en ese material , porcentaje que se eleva al 94 por ciento para la edificación rural .-

LA VIVIENDA EN ALEMANIA .-La construcción de viviendas en Alemania .-

La importancia de vivienda sana para el Estado ha inducido a los Gobiernos de muchos países a favorecer su construcción , aparte de que con ello proporcionan trabajo a muchos desocupados de todos los oficios . La construcción de viviendas es , a la vez , cuestión arquitectónica y financiera . En ella ha hecho Alemania buenos progresos desde 1918 . En la edificación urbana ha acabado con el antiguo descomuerto y la ha sometido a un plan fijo ; ha saneado su financiación impidiendo la explotación del constructor imponiendo el tipo de interés general al de cuatro al cinco por ciento , que hace más rentable la construcción , y en mayor medida que antes ha procedido a construir casitas baratas con huecos que permitan al hombre de la clase media y baja cultivarlo en sus horas libres y obtener así una adición al sueldo para el mantenimiento de su familia .-

Así se han formado colonias en los alrededores de casi todas las ciudades alemanas , con casitas de un piso y mil a dos mil metros cuadrados de terreno , que cuestan tres a cuatro mil marcos , y otras mayores y de mejor construcción que cuestan de ocho a diez mil marcos . Para esta colonización ha facilitado el gobierno hasta 1935 cien millones de marcos para construir habitaciones baratas de obreros , en casas de uno o más pisos , cuyo alquiler no exceda de un quinto de los ingresos brutos del inquilino de la clase trabajadora . Para ésto se han previsto de preferencia casas sencillas de una familia , pareadas o en hileras y con jardín o huerto , pudiendo ser también de dos pisos y para dos familias , con el fin de abaratar el coste de la construcción , que no debe exceder de tres mil marcos por habitación sin el terreno . En esas construcciones contribuye el Estado con un préstamo de hasta mil marcos por habitación al cuatro por ciento de interés y amortización de uno por cinco .-

En Alemania se construye hoy , en la mayoría de los casos , con



la ayuda financiera del Estado . Por regla general aparece en primera hipoteca una Caja de Ahorros , un Banco Hipotecario o un particular , en segundo lugar el Estado y en tercer lugar el particular mismo con su propio capital . Una casita de cuatro piezas , cocina y baño , con unos mil metros cuadrados de terreno anexo , cuesta unos ocho mil marcos . A este coste contribuyen , por ejemplo , la Caja de Ahorros con cuatro mil marcos en primera hipoteca , el Estado con tres mil marcos en segunda hipoteca , y , finalmente , el propietario con mil marcos . Las cargas son entonces , con los intereses , amortización y demás gastos , 45 marcos mensuales . Este censo hay que pagarlo también por el alquiler de una habitación y es soportable para un hombre de sueldo medio .-

Todo el que en Alemania dispone de algún dinero ahorrado puede construir en esta forma , aunque son preferidos los matrimonios y los que tienen hijos . Para el ejemplo anterior bastan unos mil marcos de capital y unos 250 marcos de ingresos mensuales . Y si la construcción es más barata , las condiciones son aún más ventajosas . No es de extrañar , por lo tanto , que se reactivase mucho la construcción de viviendas . En 1934 se terminaron 300.000 habitaciones , contra 202.000 en 1933 . Un tercio de ellas ha sido el producto de la división de viviendas grandes , y dos tercios , o sean 200.000 , construcciones nuevas . En los dos años anteriores éstas solo fueron 131.000 y 123.000 respectivamente .-

En el año 1935 se construyeron , sobre todo , pequeñas viviendas , que son las que más se necesitan . De excepcional importancia ha sido para ésto la reducción de uno y medio por ciento del tipo de interés de los créditos reales y comunales pues con ello se ha fortalecido a los Ayuntamientos y estimulado el espíritu de empresa del capital privado ; el Estado ya sólo tiene que contribuir con un veinte por ciento a la construcción de viviendas pequeñas .-

De importancia es , asimismo , la colonización suburbana en pequeñas parcelas , que permite al obrero industrialo de poner de una

casita al aire libre y un trozo de tierra donde cultivar legumbres y criar animales pequeños . Por eso se ha llevado a cabo la descentralización de la industria a grandes pasos y la industria misma ayudó a ello con todas sus fuerzas . Al mismo tiempo avanza la colonización rural . En 1933 se crearon 5.000 nuevas granjas y en el siguiente más de 6.000 y un número mucho mayor de heredades pequeñas se ha hecho viable y productivo por la adición de nuevas tierras libres . La extensión promedio de estas heredades ha aumentado de once a quince hectáreas .-

### La regulación financiera de la construcción de viviendas en Alemania .-

Antes de la anterior guerra las construcciones efectuadas por empresarios particulares cubría la demanda corriente de viviendas , de suerte que había disponible una habitación para cada familia .-

A fines de 1913 había trece millones de viviendas para 12,8 millones de familias . Aunque la guerra paralizó completamente la edificación , las viviendas existentes bastaban para cubrir la demanda que había disminuido por la baja de la cifra de los matrimonios concertados , tanto más cuanto que muchos quedaron disueltos a causa de la guerra .-

A fines de 1918 la proporción entre el número de viviendas y el de familias , de 13,8 a 13,6 , era más o menos la misma que a fines de 1913 . El crecimiento brusco del número de matrimonios concertados , la demanda de viviendas por parte de los matrimonios de guerra , la afluencia de refugiados y de los elementos que en los plebiscitos habían optado por Alemania , aumentaron a tal punto , en el período post-bélico , la demanda de viviendas , que la edificación , obstaculizada por la escasez de capitales , era incapaz de satisfacerla . A fines de 1923 , de un total de quince millones de familias había 600.000 sin vivienda propia . Al presente su número llega a 1,5 millones , en cifras redondas ( 1 ) . El número de viviendas disponibles ( 1 ) .- Datos anteriores a la actual conflagración .-

ha aumentado en 5,5 millones desde 1910, mientras que el de los matrimonios abarcables por la estadística y que no comprende los "inviables", con sus correspondientes a los que por la falta de vivienda no han podido realizarse, creció en el mismo lapso a 5,3 millones, aumentando constantemente el déficit de la vivienda. A consecuencia del incremento del número de matrimonios, favorecidos por los préstamos matrimoniales concedidos por el Estado, el aumento ha superado el de las viviendas nuevas, a pesar de la inclinación habida en el dominio de la edificación.-

El déficit efectivo de vivienda se cifró, pues, en 1929, habiendo 1,5 millones de matrimonios en vía de consumación, en 750.000 como mínimo y en un millón como máximo. A estos cifras falta añadir aún la demanda normal y anual de 60.000 a 90.000 viviendas, de las cuales, por falta de capitales, sólo 20.000 aproximadamente pueden ser reemplazadas efectivamente por año. Como en el lustro 1925-1929 hay que contar con un aumento anual para los 200.000 matrimonios, de los que 800.000 en total representen una demanda de viviendas eficaz sobre el mercado, sería preciso haber edificado hasta fines de 1929 1,8 millones de viviendas nuevas a fin de suprimir el déficit efectivo. En virtud de esta estimación anticipada, el número de viviendas a construir cada año se cifra en 360.000.-

Una sólo mirada a la estadística de construcción de viviendas basta para convencernos de que el número de habitaciones efectivamente construidas se halla muy por debajo de las exigencias de aquél programa. El aumento puro del número de viviendas no llegó ni en 1929 a más de 218.000 y en 1928-29 no fueron ofrecidas por término medio sino poco más de 300.000 viviendas nuevas en el mercado de habitaciones. Bajo el impacto de la crisis el crecimiento puro del número de viviendas bajó en 1928 a 141.365 volvió a subir en los últimos tres años de 178.000 a 260.000. Verdadero es que en 1924 se construyeron 219.429 viviendas nuevas, pero a causa de la gran demanda de renovaciones, el número de viviendas no aumentó más que en 209.000. Un programa

sea un 25 por ciento , fueron movilizadas por las Cajas de Ahorro ; un poco más , es decir 175 millones , por las compañías de seguros , públicas y privadas , y 83 millones de R.M. , catorce por ciento , por las Cajas de Ahorros de Edificación . Las sumas movilizadas por el mercado de crédito organizado sobrepasaron los montos de los años anteriores en no menos de 200 millones de R.M. , o sea un cincuenta por ciento , y llegaron a más del triple de los de 1933 . Pero el hecho más remarcable es la preponderancia de los otros recursos privados que , con 800 millones de R.M. , permitieron efectuar la mitad de todas las inversiones en la construcción de viviendas .-

#### Límites de la carga hipotecaria .-

Por lo general se observa la regla siguiente en cuanto a la repartición de los gastos de construcción entre el capital ajeno y los recursos propios : el 75 por ciento del capital puede cubrirse con hipotecas , más los restantes 25 por ciento los debe proporcionar el propietario mismo . Dado que el monto global de las inversiones en la construcción de viviendas y el establecimiento de colonias rurales ascendió en 1935 a 1.600 millones de .M. es probable que , a lo sumo , 1.200 millones de R.M. hayan sido cubiertos con hipotecas .-

#### El problema de la regulación del excedente .-

Es claro que por el hecho de quedar el préstamo hipotecario en ese límite de los 75 por ciento , y por debajo de él , tenga que aumentar la cuota con que debe contribuir el propietario y que no puede cubrirse con hipotecas . La necesidad de tener que disponer de un capital propio equivalente a un 25 por ciento del valor de la construcción y del terreno , coloca ya de por sí al propietario ante dificultades considerables . Por lo general los propietarios apenas pueden aportar con sus propios fondos sólo un diez por ciento del total de los gastos de construcción . En ese plano , entre los varios problemas que presenta la regulación financiera de la construcción de vi-

la pequeña vivienda, el Estado haya tenido que inventar locales propios que sobrepasan en mucho el límite del 75 por ciento, el cual en lo referente al establecimiento de pequeñas colonias rurales llega al 85 por ciento y en las viviendas llamadas populares, con un alquiler de veinte a veintiocho marcos mensuales, incluso al noventa por ciento .-

LA VIVIENDA EN ESPAÑA .-

ESPAÑA .-

El plan de casas baratas del Municipio de Madrid .-

En 1974 , previo concurso , el Ayuntamiento de Madrid otorgó la edificación de 2.616 viviendas baratas a la Compañía Ibérica de Construcciones Urbanas , S.A. .-

Las edificaciones se proyectaron en dos de los sectores más populosos de Madrid reuniendo lmejorables condiciones de comunicación y de salubridad . Uno de los grupos de viviendas se emplaza en terrenos de la margen derecha del Manzanares , en el lugar denominado Valdenuñez , y el otro , en las proximidades del puente de Jexovia , y sitio conocido por Cerro Boquejo y La Platera .-

Cada grupo está dotado de aquellos servicios e instalaciones que contribuyen al bienestar de sus habitantes : grupos escolares , mercados , parques públicos e infantiles con sus guarderías correspondientes , lavaderos , piscinas y edificios de baños , zonas de deportes , etc . .-

La disposición de las viviendas , el emplazamiento de los servicios y la urbanización al ser proyectados conforme lo exige la técnica moderna le permite competir con las mejores construcciones que de éste género se han ejecutado en países como Alemania , Austria , Holanda , etc .-

El tipo de vivienda elegido consta de tres dormitorios , capaces para dos camas , y un amplio comedor o sala de estar con su terraza , cocina , vestíbulo , W.C. ; siendo su renta normal variable entre treinta y cuarenta y cinco pesetas .-

Cada casa se compone de cuatro plantas con dos viviendas por piso y al estar orientadas en la dirección Norte-Sud , su eje longitudinal, permite asegurar a las viviendas perfecto asoleamiento . En menor proporción se proyectan tipos de viviendas con dos o cuatro dormi

tosios .-

Para la realización de estos proyectos el Municipio madrileño aporta todos aquellos medios económicos que le permiten sus disponibilidades , con tal que sean aplicados íntegramente en beneficio de los inquilinos de las viviendas : concede préstamos a tipos de interés reducido , primas a la edificación , y auxilios de intereses para reducir al mínimo el tipo de alquiler .-

### El régimen español de viviendas protegidas .-

Por ley del 19 de Abril de 1959 se creó en España el Instituto Nacional de la Vivienda , estatuto legal que vino a poner en movimiento una política social de extraordinarios alcances .-

El nuevo Estado , que siente viva preocupación por las clases más desamparadas , acomete con energía la solución del problema de la vivienda económica , dispuesto a que en ningún caso se pueda desnaturalizar ni constituya para nadie un buen negocio .-

Es decir , sí . Realizará un buen negocio el funcionario modesto o el obrero , el trabajador del núcleo urbano o el trabajador de la tierra que comprendan claramente la idea inicial de cuestión tan importante y , sintiéndose amparados por ella , se acojan a sus beneficios y aporten inicialmente , aparte de su deseo , el pequeño sacrificio que se les impone a cambio del beneficio extraordinario que pueden obtener con la conquista de un hogar sano , alegre y confortable , que pueda ser transmitido a sus hijos , que habrán de tenerle cariño extraordinario y a tenerlo en las mismas condiciones que haya sido cuidado por sus padres .-

El tipo de vivienda que ofrece el Instituto Nacional de la Vivienda ofrece algunas variaciones , ya que esas mismas existen en el número y formación de las familias que habrán de ser las beneficiarias . Los medios son también distintos y el ambiente varía por modo fundamental . Un funcionario o un obrero distinguido que tenga necesidad de cimentar su hogar en un gran núcleo urbano no puede sentir las

necesidad para su hogar que aquél otro trabajador que viva en un pueblo pequeño y tenga como medios usuales de vida ingresos de tipo distinto y actividades diferentes de aquellas otras del trabajador o del funcionario .-

De otra suerte el Instituto Nacional de la Vivienda , al crear variedad de tipos , piensa por igual en uno que en otro en cuanto se refiere a amplitud de los locales , condiciones de salubridad e higiene de los mismos y a todo género de condiciones de tipo general que establezcan un sustancial mejoramiento de las condiciones de vida de esas clases a las que se quiere resueltamente favorecer .-

Como complemento juzgamos oportuno reproducir la información que - sobre la obra del Instituto Nacional de la Vivienda en España - publicara " La Prensa " el 13 de Febrero de 1942 . Decía dicho diario :

" Constrúyese actualmente por el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical de Hogar 6.000 "viviendas protegidas " solamente en las provincias del sudeste de España .-

En la ciudad de Málaga se trabaja en la construcción de 2.000 , en otros grupos que se levantan en las Cuevas y en Campillos , están ya terminadas , en este último pueblo , noventa casas para obreros .-

En Jaén comenzó la construcción de tres grandes grupos de viviendas ; en Almería de 240 y otras 80 dedicadas a los pescadores ; en Cartagena se construyen 364 destinadas a obreros calificados del Arsenal , en Albacete 575 , de las cuales 219 se entregarán el 1º de Marzo .-

El Director del Instituto Nacional de la Vivienda , arquitecto Federico Mayo , visitó dichas obras , mostrándose satisfecho del ritmo de las construcciones y por el entusiasmo que despierta la obra de dotar de casas modernas y sanas y los grandes beneficios que lleva a las poblaciones de ciudades y aldeas el nuevo Estado con su política de construcción de viviendas .-

En Vigo se comenzó la construcción de 300 viviendas en el barrio



de Lavadores , que se destinarán a los obreros de la fábrica de vidrios y porcelana . Las obras se realizan por intermedio de la empresa de la fábrica con la protección del Instituto Nacional de la Vivienda " .-

### CHECOSLOVAQUIA .-

#### Ley de casas baratas de 1936 .-

Para estimular la construcción de alojamientos baratos , el Parlamento checoslovaco ha adoptado , en 26 de Marzo de 1936 , una ley según la cual las personas que hayan construido una casa para vivienda , antes de fin de 1937 , gozarán de ciertas dispensas , en cuanto a las ordenanzas de construcción , así como algunas ventajas para acelerar el procedimiento administrativo .-

Las construcciones terminadas en 1937 y 1938 estarán exentas del impuesto sobre los edificios y de los céntimos adicionales , por un plazo de quince o de veinte y cinco años , según la clase de inmuebles construidos . La exención se extenderá igualmente al impuesto sobre los alquileres y al impuesto sobre los locales de uso profesional , durante un plazo de diez o de veinte años . También se concederán exenciones de los derechos de transmisión por la primera que se realice a título honoroso .-

En los Ayuntamientos donde haya escasez de vivienda , el Estado podrá conceder una ayuda financiera para estimular la construcción de inmuebles con pequeñas viviendas y locales para uso profesional y de casas de convalecencia , así como la transformación de edificios actualmente inhabitables y la reconstrucción o la adaptación de viviendas destruidas por accidentes naturales .-

Para estimular estas diferentes actividades, el Estado podrá garantizar el pago del interés y de la amortización de los préstamos que gravan sobre el inmueble , reembolsando a los acreedores en defecto del deudor . El importe del préstamo garantizado por el Estado po-

drá elevarse a cuarenta o cincuenta por ciento de los gastos de construcción . El importe del primer préstamo hipotecario no garantizado por el Estado no podrá exceder de una suma equivalente a 75 o noventa por ciento de los gastos de construcción . La garantía del Estado se inscribirá en el registro de hipotecas . El propietario de la cosa gravada con un préstamo garantizado por el Estado está obligado a reembolsar a éste todos los gastos que le haya ocasionado la garantía del préstamo . La garantía del Estado podrá concederse a los inmuebles cuya construcción ha sido comenzada antes del 31 de Diciembre de 1927 . El Estado podrá garantizar préstamos hasta un total de 300 millones de coronas .-

Para la construcción de casas de alquiler con viviendas destinadas a personas indigentes , el Estado podrá conceder una contribución financiera especial . Esta se concederá solamente a los Ayuntamientos que se obliguen a pagar anualmente una suma no igual al uno por ciento del importe total de las hipotecas garantizadas por el Estado y de las antiguas hipotecas no garantizadas . El Estado , además , podrá garantizar las hipotecas que gravan estas casas . La contribución del Estado consistirá en el pago , por cuenta del Ayuntamiento propietario de la casa , de una parte de las anualidades de amortización del préstamo que le grave , de modo que el Ayuntamiento no tenga que pagar , e anualidades sucesivas , más que el tres por ciento del capital invertido .-

El Estado podrá conceder una ayuda consistente en la contribución financiera y la garantía hipotecaria para estimular la construcción de casas individuales , con las dependencias agrícolas necesarias , si estas casas están destinadas a parcelas completas o parciales , con objeto de permitirles explotar terrenos susceptibles de asegurar , por lo menos parcialmente , su subsistencia . Estas casas sólo podrán contener viviendas con una superficie habitable de cuarenta metros cuadrados como máximo . La contribución no podrá concederse más que a los Ayuntamientos .-

## SUECIA .-

### Su política de la vivienda .-

El Parlamento sueco aprobó , el 6 de Mayo de 1943 , varios proyectos de ley referentes a las viviendas , por los cuales se concede 25 millones de coronas , repartidas en la forma siguiente : quince millones a la Caja de Préstamos , para ayuda del alojamiento de familias numerosas indigentes , y 650.000 coronas para la entrega a estas familias de inquilinatos de alquiler , dos millones a la misma Caja para la construcción de viviendas en las ciudades , y otros dos millones para la construcción en los distritos rurales . Además se destina una subvención especial de 5,5 millones de coronas para la construcción de viviendas rurales , y 200.000 coronas para mejora de los alojamientos de los obreros agrícolas .-

## AUSTRIA .-

### Las viviendas del Municipio de Viena .-

Este construyó en menos de tres años 25.000 viviendas obreras saludables y alegres , instaladas en grandes bloques de edificios que forman manzanas enteras , dejando en su centro extensos patios o jardines donde poder jugar los niños y descansar los mayores . Posteriormente el mismo municipio construyó hasta un total de 60.000 viviendas todas las cuales estaban en función en 1934 .-

Cada vivienda tiene su cocina y todo lo necesario para la vida de una familia ; pero además , en cada uno de los grandes edificios , conjunto de muchas viviendas independientes , existen los siguientes servicios para uso común :

Restaurante , donde por poco precio puede comensar o adquirir la comida.

Lavadero mecánico gratuito .-

Escuela maternal , con sus profesores , donde los niños pequeños pueden permanecer durante el día en un ambiente sano y educado .-

Baños utilizables por pocos centavos .-

Cooperadora de consumos .-

Salón de lectura y biblioteca circulante .-

Sala de fiestas o reuniones .-

Este tipo , realizado con tanto éxito y amplitud en Viena , tenía un precedente en la obra que el Instituto Romano de Boni-Stabili, bajo la dirección del ingeniero Talamo y de la famosa educadora María Montessori , realizó en el barrio de San Lorenzo , en Roma , a fines del siglo pasado .-

### COLOMBIA .-

#### Construcción de casas populares .-

La iniciativa del Banco Central Hipotecario tiene características nada comunes , pues está basada en la triple colaboración de los patrones , los empleados y el Banco , lo que lo hace particularmente interesante .-

Como en virtud de las leyes que regulan las actividades de los establecimientos bancarios , éstos carecen de facultades para negociar en propiedades raíces , el Banco Central Hipotecario buscó la colaboración de una empresa urbanizadora para desarrollar su programa. Además por una ley de 1936 se autorizó la formación de una compañía por medio de la cual el Banco continuaría la obra emprendida en Bogotá y en otras ciudades del país . Esta compañía cuyas acciones pertenecen en su totalidad al Banco , adquirirá los terrenos y construirá casas en las principales ciudades y granjas en sus cercanías . -

#### Financiación .-

El empleado , con fondos propios o facilitados por su patrón , aporta una cuota inicial del veinte por ciento .El Banco presta a la compañía urbanizadora , con garantía de la casa , sesenta por ciento , y con otras garantías dadas por la misma compañía , diez por ciento más . La compañía urbanizadora prestaba el diez por ciento res

tante .-

De acuerdo con la ley 170 del año 1936 , la cuota inicial del empleado podrá reducirse al diez por ciento y el Banco podrá prestarle a la compañía que fundó , hasta 75 por ciento del valor de las casas, quedando el quince por ciento que saldrá de los fondos de la nueva compañía y que deberá amortizarse en diez años .-

XX

Capítulo IV ) :

LA VIVIENDA OBRERA EN LA

ARGENTINA

INTRODUCCION .-

En la Argentina el progreso material y el desarrollo ha sido tan vertiginoso en los últimos ochenta años que han originado situaciones de luz y sombra y grandes contrastes entre unas cosas y otras . Así , con el concurso de una política que favorecía al litoral en detrimento de otras regiones del país se empobrecieron varias provincias mientras otras alcanzaron gran población y prosperidad , pudiéndose realmente hablar de provincias pobres con las cuales el litoral está en deuda . Así , simultáneamente con una de las mejores y más abundantes alimentaciones del mundo , salvo penosas situaciones a combatir , está una vivienda urbana obrera calamitosa . Así , junto a palacios públicos están otros edificios inadecuados y pobrísimos ; cerca de una carretera de cemento está otra intransitable la mitad del año por abandono de los malos pasos . Así , junto a una efectiva libertad y posibilidades amplias para muchos está el poluismo del Norte o la insuficiencia de hospitales y nosocomios o la escasez de oportunidades para la educación vocacional .-

No habrá un país en el mundo que no cuente con desequilibrios de este orden y muchos de ellos con bastante más que la Argentina . Por otra parte casi todos nuestros gobiernos han hecho obra de progreso , si bien no siempre todo lo que era posible hacer pero no nos referiremos a esa acción tranquila , usual , a veces lenta . Lo que reclama el momento es otra cosa . Es una acción de aspecto nuevo , de medida mayor , con alcance a todo el país y de más activo ritmo . Una acción visible como bajo el sol radiante del mediodía , con voces de clarín , activa , decidida y hasta impetuosa .-

La Argentina está en mejores condiciones que cualquier otro país del mundo para llevar a término la obra administrativa de saneamiento y de justicia y equilibrio social . Y ha de hacerlo realizando esas empresas con el concurso del Estado mismo en todas las jurisdicciones , con el apoyo de los intereses vitales , con el esfuerzo generoso de

de la juventud , y en forma vibrante y visible .-

Das cosas son esenciales para esta seria y urgente empresa nacional : conocimiento exacto de la realidad y determinación . Esa determinación implica pureza de ideales , abnegación , espíritu de sacrificio , desinteresada honradez . Tal decisión que sólo existe individualmente , que es escasa en las esferas administrativas y más decidida en los jóvenes , ha de transformarse en una determinación colectiva y pujante , capaz de desterrar la polidice , las ambiciones puramente materiales , la vanidad y el fastidioso olvido de los deberes para con Dios , para con la familia y para con la Nación .-

Antes de entrar a estudiar la vivienda obrera en la Argentina debemos referirnos a otros asuntos que tienen una gran vinculación con ella , puesto que se refieren a problemas candentes sobre población , tan de actualidad en la Argentina y en el mundo en general por la importancia extraordinaria que han adquirido .-

En todo este Capítulo hemos seguido paso a paso a ese gran educador que tuvo la juventud argentina en el Ingeniero Alejandro Bunge .-

#### EL PROBLEMA DE LA DEMAGRAMACION .-

De acuerdo con una compilación realizada con cifras oficiales y que comprende un setenta por ciento de toda la raza blanca , abarca a todos los países de importancia con predominio de la misma , el coeficiente ponderado de natalidad era de 32,2 por mil en 1900 , cayendo a 19,8 en 1937 con tendencia decreciente que permite prever haya de reducirse antes de 1950 a menos de 18 .-

Por otra parte la tasa de mortalidad bajó hasta 1938 a doce por mil con pocas perspectivas de mayor descenso .-

Estos hechos le permiten establecer al Ing. Bunge que el coeficiente de reproducción habría ya caído por debajo de la cifra necesaria para mantener la población , es decir , que el conjunto de la raza blanca habría ya entrado en la zona potencial de la despoblación .-

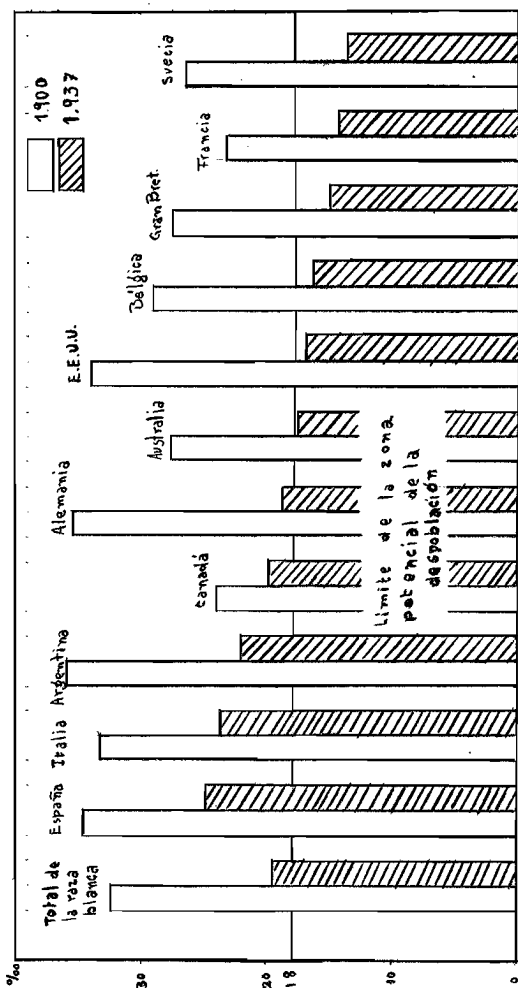
Se obtiene para aquellos países con natalidad igual a la del pro



medio , es decir , de poco menos de veinte por mil y con una mortalidad también de doce por mil , un coeficiente neto de reproducción de alrededor de 975 por mil . Esto significa que eran ya insuficientes los niños existentes en el conjunto de los países de raza blanca para reemplazar a las mujeres en edad fecunda cuando éstas la hayan superado . Hecho el cálculo con igual método cada año sucesivo dará resultados descendentes por lo menos hasta 1950 , lapso en el cual la tendencia no puede modificarse .-

Es ésto lo que le ha permitido afirmar que la raza blanca , después de alcanzar hacia 1950 unos 800 millones , empezará a decrecer .-

Entretanto se va produciendo la modificación de las edades , de modo que de la forma de pirámide que resultaba al representarlas gráficamente , se va pasando a la de urna funeraria . Por ello , sin que la cifra total empiece a reducirse , se aproximará el drama que origina una población con pocos niños y muchos ancianos con relación a la precedente proporcionalidad normal .-



El límite señalado en el diagrama con la línea horizontal ( natalidad 18 por mil ) es el límite indiscutible de la zona potencial de la despoblación , de acuerdo con el índice medio actual de mortalidad de la raza blanca , que poco puede ya bajar después de 1940 ( este último índice es de 12 por mil ) .-

Veamos el cuadro siguiente :

## DESCENSO DE LA NATALIDAD

Años	Argentina		Alemania		Francia		E.E.U.U.	
	Tasa	N.I.	Tasa	N.I.	Tasa	N.I.	Tasa	N.I.
1910	38,8	100,--	36,-	100,-	19,6	100,-	26,9	100,-
1915	35,3	92,2	28,7	79,7	11,6	59,2	25,1	93,3
1920	32,3	84,3	24,9	69,2	21,3	108,7	23,7	88,1
1925	31,8	83,-	24,3	67,5	19,-	96,9	21,5	79,9
1930	29,5	77,-	22,7	63,1	18,-	91,8	18,9	70,3
1935	25,2	65,8	18,6	51,7	15,3	78,1	16,9	62,8
1938	24,3	63,4	17,4	48,3	14,6	74,5	17,9	66,6

Veamos :

Países en guerra : Alemania y Francia .-

País en estado de semi-guerra : Estados Unidos .-

País alejado de la guerra : Argentina .-

Se vé claramente en este cuadro la no influencia del factor guerra en la natalidad , como quieren afirmar algunos autores , puesto que de no ser así la Argentina hubiese mantenido su magnífica tasa de natalidad anterior a la guerra de 1914 lo cual , desgraciadamente , no ha sucedido .-

FORTUNA Y FERTILIDAD .-

" La consecuencia general de los estudios de fertilidad diferen-  
 ( 1 )  
 " cial , dice Pearl , ha sido esencialmente idéntica en la mayoría " "  
 " de los casos . Y objetivamente se llega a demostrar que los gru - "  
 " pos o clases en las circunstancias menos afortunadas y menos favo - "  
 " rable tienden a señalar una más alta tasa de natalidad que aque - "  
 " lla de los grupos o clases de posición más afortunada y favorable. "  
 " Pero diversas personas han notado que objetivamente un fenómeno "  
 " similar no deja de ocurrir tampoco en la reproducción de otros "  
 " organismos no humanos , vegetales y animales .- "

Spencer lo expresaba como ley general biológica : " Progreso en "  
 " tamaño , complejidad o actividad , causa regresión en la fertili - "  
 " dad , y aumento en la fertilidad , causa regresión en tamaño , com - "  
 " plejidad o actividad .- "

Bertillon publicó a fines del siglo pasado un cuadro , con prome-  
 dio de cinco años , según la relación entre el grado de bienestar y  
 los nacimientos , por mil mujeres , alrededor de 1890 , en París ,  
 Berlín , Viena y Londres ( 2 ) .-

Nacimientos por mil mujeres de cinco a cincuenta años de edad

Clases	París 1889-93	Berlín 1886-94	Viena 1890-94	Londres 1891	Promedio
Muy pobres .....	108	157	200	147	153
Pobres .....	95	129	164	140	132
Acomodadas .....	72	114	155	107	112
Muy acomodadas ....	65	96	153	107	105
Ricas .....	53	65	107	87	77
Muy ricas .....	34	47	71	63	54
Promedio de todas las clases .....	79	102	153	109	111

( 1 ) .- Pearl : The Natural History of Population , Nueva York , 1939.

( 2 ) .- Warren Thompson ; Population Problems , Nueva York ,

Es decir tres veces más hijos las más pobres que las de mayor fortuna .-

Al mismo resultado llega Stevenson en un estudio publicado en Mayo de 1920 en " Journal of the Royal Statistical Society " .-

La muy pobre Provincia del Estero , con su indigente infancia , da como excedente entre los nacidos y los fallecidos en el año casi tantos hijos a la Patria como la opulenta Capital Federal con cinco veces más población .-

Varios investigadores han hecho notar que el crecimiento natural de las ciudades es tanto mayor cuanto más pobre es el barrio respectivo , tanto con cifras de relativa vieja data como recientes .- Y que en los conventillos misérrimos se encuentran las familias más numerosas . En Buenos Aires ésto lo ha comprobado el excelente Censo de 1936 en cuanto a los diferentes barrios de la ciudad .-

Finalmente , y con referencia a otras razas , Nathal , citado por Pearl , demuestra claramente cómo en la India " la fertilidad es inversamente proporcional al nivel de vida y al desarrollo intelectual " y aduce las mismas causas que para la raza blanca .-

#### EVOLUCION DE LA POBLACION ARGENTINA DESDE LA INDEPENDENCIA HASTA EL PRESENTE .-

La agrícola Argentina es ahora uno de los países del mundo con mayor proporción de vida urbana . Tres cuartas partes de la población vive en pueblos y ciudades de más de mil habitantes , dedicados a las industrias , al comercio , a los transportes , a los servicios públicos , a la vida administrativa y demás actividades no agrícolas .-

Más de cuarenta años transcurrieron después de la Independencia hasta que el escaso medio millón de habitantes , con minoría de origen europeo , se acercara la población del país a la cifra de un millón de habitantes .-

La Argentina de Urquiza y de la Reconstrucción Nacional , de mitad del siglo pasado , contaba con algo menos de un millón de habitan-

tantes de los cuales sólo una tercera parte se había concentrado en las ciudades .-

Era aquella nación , exceptuando el Uruguay , la más pobre y la menos poblada de la América del Sur . La Argentina de Mitre , de Alberdi y de Sarmiento seguía siendo rural y progresaba en todos los órdenes . En los veinte años que transcurren desde la Constitución hasta Avellaneda , la población se había duplicado , manteniendo la misma proporción entre la ciudad y el campo . De los tres millones de habitantes del año 1874 a poco más de 600.000 almas ascendió la población de los pueblos y de las ciudades .-

Al llegar el año 1895 , después de los veinte años que corren con los gobiernos de Avellaneda , de Roca , de Juárez Celman , de Pellegrini y de Luis Saenz Peña , la población de la República había vuelto a duplicar , alcanzando los cuatro millones . De esos dos millones de aumento , la mitad se incorporó a la población rural y la mitad se concentró en las ciudades . Con esto , la población urbana subía a un 42 por ciento del total .-

En los 19 años que corren de 1895 a 1914 se produce el desarrollo económico más extraordinario en la vida del país , en parte reflejo del último término de un período de prosperidad mundial . Durante ese período , con la Presidencia de Uriburu , la segunda de Roca y las de Quintana , Figueroa Alcorta y Roque Saenz Peña , se cumple un ciclo característico para principiar otro en el cual se producen grandes cambios en la fisonomía del país . Se desenvuelven y se apoyan recíprocamente entre sí estos hechos que desde entonces han recortado o determinado su paso : el desarrollo de la agricultura y la perfección de la ganadería , la expansión ferroviaria , el crecimiento de la exportación y la afluencia de la inmigración . Allega la población a ocho millones con mayoría de origen europeo y su capacidad económica alcanza a la de todos los demás países de la América del Sur sumados .-

De los cuatro millones de aumento en los diez y nueve años , un millón se dirige al campo y tres a las ciudades . El invierte así la

proporción de 1895 , resultando rural un 42 por ciento y urbana un 58 por ciento .-

### Detección de la población rural .-

Desde entonces no se ha realizado un nuevo censo ; pero por medio de investigaciones realizadas se ha comprobado que de 1914 a 1950 la población rural había aumentado muy poco : de 2.715.000 a una cantidad de 2.580.000 .-

De 1950 a 1958 las cosas toman un giro inesperado. Las ciudades no solamente han absorbido todo el aumento sino que han atraído una parte de la población del campo , precisamente lo poco que la campaña había recibido después de 1914 . En los 34 años posteriores a éste último censo el aumento fué de cerca de cinco millones , que íntegramente se sumó a los pueblos y a las ciudades de más de 1000 habitantes , duplicando la población urbana del país . El campo no retuvo siquiera una parte de la población originada en el crecimiento natural .-

Se llegó el 1º de Enero de 1958 con una población urbana de 9.440.000 y una población rural de sólo 2.320.000 habitantes . Con relación al total de 12.760.000 , la que vivía en las ciudades representaba un 74 por ciento , o sea las tres cuartas partes de la población de la República . En el núcleo urbano que forma la Gran Buenos Aires, se ha concentrado casi tanta población como la suma de la que vive en todo el territorio de la República , en el campo y en los pueblos de menos de mil habitantes .-

---

### Población rural y urbana de la República Argentina .-

Urbana : pueblos y ciudades de más de mil hab.-

## LA ACCION DEL GOBIERNO .-

Qué es lo que pueden hacer los dirigentes? Quizá atenuar el proceso. Antes de examinar si el hecho es conveniente o inconveniente, y en este último caso si pudo o nó atenuarse en el pasado y si se puede evitar en el futuro y de cuál modo, examinaremos brevemente algo de lo que los dirigentes argentinos hicieron en esos 24 años para acelerar el proceso y lo que han dejado de hacer para atenuarlo.

Bunge realiza esta crítica con una visión extraordinariamente acertada del problema .-

En 1914 las cargas fiscales de la Nación, las Provincias y los Municipios sumaba 603 millones de pesos. Su aumento ha sido tan constante y progresivo que pasas de 1.900 millones en 1940. La mayor parte de esa suma se gasta en las grandes ciudades y en salarios de empleados que residen casi todos en ellas, cuyo número se ha multiplicado desorbitadamente. Se han estado aumentando las cargas fiscales en favor de la vida urbana y en cierto modo con detrimento de la vida rural. De un quince por ciento que sobre el valor total de la producción argentina representaban esas cargas de 1916 a 1920 se llegó a un 31 por ciento. La producción agrícola y ganadera es la que con menos agilidad puede transferir los gravámenes que directa o indirectamente pesan sobre ella. En una palabra esos millones del extraordinario crecimiento de las cargas fiscales en el curso de un cuarto de siglo han favorecido el desarrollo de la vida urbana .-

En el transcurso de esos años, y en mayor medida después de 1929, fué desapareciendo un instrumento de crédito con que contaba el pequeño agricultor. Los comercios de campaña de " Ramos Generales " les otorgaba todo lo necesario que ellos, a su vez, recibían de las grandes entidades proveedoras y éstas de los Bancos. Esta forma de crédito, típicamente argentina, y que ha quedado muy reducida después de las sucesivas crisis, no ha sido aún substituída con igual alcance, pese a los valiosos esfuerzos del Banco de la Nación, que van llenando ahora ese vacío. Se ha carecido de instrumento de crédi



to habilitador a largo plazo y de crédito comercial en la forma y en la medida que requiere el pequeño productor agrícola . Con frecuencia se ha hecho mención en el Gobierno y en las Cámaras a la necesidad de crear órganos especialmente destinados al crédito agrario . Se han formulado proyectos nacionales de instituciones de colonización rural y de crédito agrícola . Pero , salvo las disposiciones dictadas para el Banco Hipotecario Nacional , de pobres resultados en la práctica - y para el Banco de la Nación , ninguna iniciativa prosperó , ni de carácter de emergencia , en el curso de la gran crisis que tanto afectó a los agricultores . Ha perdurado el concepto crudamente comercial de la tierra , sin que aparezcan normas basadas en la función social de la misma que favorezcan al pequeño agricultor . El resultado , unido a otras circunstancias que sería largo enumerar , es paradójico . Se ha reducido el número de las pequeñas explotaciones y ha aumentado el de las de carácter extensivo con su equipo de maquinaria agrícola moderna . Esto hace que con igual superficie cultivada alrededor de 1930 se requieran menos personas que en aquél año . De ahí posiblemente la disminución de 260.000 habitantes rurales .-

Estos son quizá los dos hechos más destacados entre los que han contribuido a acentuar la tendencia en el desarrollo urbano , aparte de las causas lógicas y fundamentales en el momento histórico de la economía argentina , como el natural desarrollo de las industrias , acelerado después de 1939 por la repercusión del general bloqueo del comercio internacional .-

Y nunca podría ser utilizado en la Argentina el medio a que se llegó en Italia para detener el éxodo de la población rural a los centros urbanos , medio de que da noción el siguiente artículo de una ley italiana , sancionada el 6 de Julio de 1939 :

"Artículo 1º .- Ninguna persona puede trasladar su residencia " a Comunas del Reino , Capitales de Provincias , o a otras Comunas " con población superior a 25.000 habitantes , o a Comunas de notable importancia industrial , aún con población inferior , si no es "

" vos justificados , siempre que preventivamente se aseguren medios "  
" adecuados de subsistencia .- "

Entre lo que han dejado de hacer los dirigentes bastará señalar lo más importante . No han hecho nada en un cuarto de siglo para difundir el hogar rural en propiedad , la pequeña propiedad de la familia productora-consumidora . Esta afirmación no significa olvidar lo que algunos gobiernos han hecho y están haciendo , que es mucho por su valor sintomático y por los propósitos que revelan , pero que resultan gotas de agua sobre una gran esponja reseca , la del gran territorio fértil argentino , árido de población .-

### LA FUNCION DEL ESTADO .-

No hemos de detenernos en las razones económicas y políticas en favor del concepto social de la tierra , ellas son obvias y no escapan ni al espíritu menos sagaz y desprevenido .-

Crée algún banquero o colonizador , sinceramente , que puede ahora una familia de agricultores pagar la tierra con interés de seis o cinco por ciento y cinco o diez por ciento de amortización ? Todos sabemos que nó , si ello ha de salir de los excedentes por arriba de lo que requieren para vivir dignamente dentro de nuestro grado de cultura .-

Sostiene Bunge que la tierra en una obra de colonización , debe entregarse a muy bajo costo , y se adhiere - aunque con reservas - a las medidas de protección de las familias muy numerosas . Sigue diciendo :

La tierra será sólo el instrumento del trabajo , de un trabajo digno pero vilil y esforzado . Las asignaciones familiares deberán ser otorgadas predominantemente en especie - tierra , vivienda , asistencia médica , medicamentos y educación - no deben sustraer recursos

---

del resto de la sociedad sino que se trata de familias con más de cuatro hijos y muy escasos medios, y ello en vista de las actuales tendencias demográficas; de la necesidad de que se formen en ambiente sano y con buena alimentación los niños de la clase menesterosa. Esto, porque son estas las familias que se mantienen prolíficas y las que proveen predominantemente los futuros ciudadanos y los futuros magos, además de las razones de orden social y cristiano. -

Como el Estado no es dueño de la tierra necesaria debe adquirirla. Y habrá de poderlo hacer en las medidas y en las condiciones en que ha de darla, y dentro de nuestras normas constitucionales. La palabra darla no tiene en este caso un sentido absolutamente literal. Hasta ahora vender la tierra implicó un concepto comercial, pero venderla al dos por ciento de interés y medio por ciento de amortización es prácticamente darla. Por otra parte quien la adquiere en tales condiciones puede aceptar limitaciones contractuales al derecho de propiedad, como la prohibición de dedicar toda la superficie a un sólo cultivo o de dedicarla al que no resultare adecuado a las conveniencias de la región y del país. -

Instalar 100.000 hogares rurales en veinte años es, a juicio de Bunge, un plan mínimo. Ello requerirá no los cien millones de la nueva ley de colonización, sino de 1.500 a dos mil millones de los cuales quizá no más de un tercio podrá ser cubierto por los beneficiarios, si se considera el precio que ha de venderseles la tierra con la vivienda y el utillaje y, por otra parte, los descuentos a las familias agrícolas numerosas. Pensemos así que lo que exigiría ese plan podría estimarse en unos 1.800 millones, de los cuales 600 cubrirían los beneficiarios, 600 la emisión de títulos en el curso de los veinte años y el resto, equivalente a unos treinta millones por año, habría de ser cubiertos por las personas que poseen tierra muda de valor superior a más de un millón de pesos. En el proyecto de Bunge, unos quince millones de pesos serían cubiertos por un impuesto al "latifundio social", y otros quince millones en diferencia de precios al poder comprar el Estado fracciones de tierra, a

los grandes latifundistas sociales , con títulos de interés muy bajo .-

Si no se ha de recurrir a nuevos impuestos , cómo habrían de cubrirse los déficits que nos ha conducido la desorbitación de los gastos en los últimos años y los recursos que requieren estas obras sociales ? Recuérdese que también las inversiones en obras públicas y caminos son elevadas . Quizá superen los 500 millones en el orden nacional . Habría que reducirlas por algunos años a 150 o 170 millones . Con el resto de esa capacidad financiera se puede cubrir el déficit ( de unos 80 a 100 millones en 1940 y algo menos en 1941 , como es de esperar ) ; y dedicar unos cuarenta millones anuales a estas obras públicas por excelencia , es decir , a la vivienda popular y la colonización . Por otra parte la capacidad de absorción de títulos habrá de recuperarse y aumentar si no se estrangula con cargas crecientes al país .-

El proyecto de colonización del Poder Ejecutivo , de 1936 , con el recurso de veinte millones de pesos estaba destinado a producir una edición rural de la " Comisión Nacional de Casas Baratas " , que otorgaría 700 hogares rurales en propiedad , como pudo esa Comisión construir 700 viviendas en 25 años . Los cien millones que se le acordaron al Consejo Agrario , sólo mejoran algo las cosas . Es por eso que se ha propuesto el recurso de títulos por valor de treinta millones y otros treinta en la forma que ya volveremos nuevamente mas atrás .-

## LA EDIFICACION EN BUENOS AIRES .-

Tanto el aspecto social y el económico como el edilicio colocan a la metrópoli argentina precisamente en su " record " mundial de elevados alquileres en una posición altamente ~~favorable~~ desfavorable , nefasta y peligrosa .-

La inversión de una cuarta parte de los haberes reduce la nutrición y produce endemias y epidemias o enfermedades facilitadas por la anemia .-

En la Ciudad de Buenos Aires 1.200.000 - entre más de 2.500.000 habitantes - alérgase en 29.546 conventillos y moradas eventuales .-

Un gran número de familias - 106.518 en 1936 - compuestas de padres , madres y tres hijos menores de catorce años ocupan un mal cuarto cuyo alquiler mínimo oscila en treinta pesos mensuales .-

En uno de los barrios porteños más poblados , la Boca , se hallan 931 primitivos o pésimos conventillos donde se alojan 34.000 personas .-

En cualquier sector de la Ciudad , por otra parte , se advierten los pequeños , los improvisados y los viejos departamentos fuera de todo orden común en materia de salud pública, elemental comodidad y precio de locación .-

Es , pues , infamante la persistencia de cuantiosos tugurios , cochitriles , mazmorras y covachas como las taperas e inmundos galpones y ranchos en la vida rural en el país que precisamente , paradójicamente , su mal reside en la considerable extensión .-

## LOS HOGARES DE UNA SOLA PIEZA .-

En el año 1913 el 80 por ciento de las familias obreras residentes en la planta urbana de la Ciudad de Buenos Aires , ocupaban una sólo pieza . En el año 1937 el Departamento Nacional del Trabajo publicó los resultados de una encuesta realizada en la Capital , que abarcaba 2.986 familias , clasificadas por el número de hijos y el número de habitaciones que ocupaban cada familia. De esta investigación

se deduce alguna mejora en el conjunto del Municipio con relación a 1913 . Ocupaban una sólo pieza solamente alrededor del sesenta por ciento ; dos piezas alrededor del treinta por ciento y más de dos el diez por ciento .-

El número de familias que existen en el país es más o menos de 3.300.000 y de ellas unas 2.400.000 el de las civilmente constituidas. De estas últimas estimamos que tienen hijos de 0 a 18 años de edad alrededor de 1.400.000 . Aproximadamente un setenta por ciento de éstas cuenta con recursos inferiores a dos mil pesos al año , o sea un millón de familias , que son las que por lo general tienen vivienda deficiente .-

No es fácil establecer con precisión la proporción de familias de escasos recursos que en el conjunto del país viven en una sólo pieza . Pero teniendo en cuenta lo que acaba de exponerse , consideramos que puede ~~expresarse~~ estimarse que han de representar aproximadamente un cuarenta por ciento , o sea unos 400.000 casos en toda la República . Suponiendo la misma proporcionalidad de hijos por familia observada en la Capital Federal en las familias obreras , tendremos una distribución posiblemente muy cercana a la realidad , de acuerdo con el siguiente cuadro numérico :

<u>Número de hijos :</u>	<u>Número aproximado de casos :</u>	
Sin hijos .....	81.400	
Con 1 hijo .....	32.600	
" 2 hijos .....	77.400	221.400
" 3 " .....	64.200	
" 4 " .....	48.800	
" 5 " .....	28.600	
" 6 " .....	19.800	
" 7 " .....	9.300	
" 8 " .....	5.900	
" 9 " .....	1.400	
" 10 " .....	700	
" 11 y más hijos .....	900	178.600
		<u>400.000</u>

Como puede verse por las cifras que preceden, alrededor de 180.000 familias deben sanar las que vivan en una sola pieza con tres y más hijos. Es por ello que se ha estimado entre 150.000 y 200.000 el número de viviendas necesarias para suprimir el hoga de una sola pieza que ofrece aspecto dramático. -

Consideramos que la adjudicación de las viviendas a construir ha de hacerse dando preferencia a los casos de familias numerosas dentro de las de escasos recursos, para seguir luego con aquellas que con más urgencia la necesitan por razones de edad y sexo o bien de salud de los hijos. -

#### HACINAMIENTO .-

Leemos en los Anuarios Estadísticos del Trabajo de 1913 y 1914:

" En la Capital un ochenta por ciento de las familias obreras "

" que viven en la planta urbana ocupan una sola pieza, cualesquiera "

" sea el número de hijos. De cada cien de estas familias que sólo "

" lo disponen de una sola pieza para dormir , tres se componen de  
" nueve o más personas ( de nueve a once personas por pieza ) ; do-  
" ce por ciento se componen de siete u ocho ; treinta y uno por  
" ciento están formadas por cinco o seis y cuarenta y cinco por  
" ciento por tres o cuatro . En diez casos de cada cien la familia  
" es un matrimonio sin hijos .- "

En 1937 el Departamento Nacional del Trabajo realizó una nueva investigación sobre el hacinamiento , a cargo del Doctor José Higuera la ; las cosas habían cambiado muy poco .-

#### El Censo Escolar de 1943 .-

El 28 de Abril de 1943 , levantóse el Censo Escolar de la Nación , en el que , debido a una feliz inspiración de su ilustre organizador , el ingeniero Bunge , se incluyó una pregunta relativa a la vivienda , que permitirá tener una idea concreta de las condiciones en que se habita en el país .-

Los datos provisionarios que se han dado a conocer se refieren a las familias que vivían en una sola pieza el día del levantamiento del Censo . Tales datos corresponden a la Capital Federal , Capitales de Provincias y Gobernaciones , y a las ciudades cuya población se considera superior a 25.000 habitantes , y se refieren únicamente a las familias con uno o más miembros a su cargo , menores de veintidós años . Los resultados no pueden ser más pavorosos :

Sobre un total de 422.122 familias que viven en una sola pieza , 349 se componen de doce y más personas ; 3.859 , de nueve a once personas ; 36.241 , de seis a ocho personas ; 156.595 , de cuatro y cinco personas ; el resto , 227.078 familias , de dos y tres personas .-

Como vemos , a pesar de cierta aparente disparidad entre las cifras de los Censos y las calculadas por Bunge , todas convienen en que el problema de la vivienda es pavoroso en Buenos Aires y en la Argentina en general .-



UN IMPORTANTE PROBLEMA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES .-

La situación geográfica de la ciudad de Buenos Aires permite creer que su crecimiento será apreciable y constante . Pero ese crecimiento no está contenido , felizmente , dentro de la jurisdicción de la Capital Federal . Crecerá la " Gran Buenos Aires " , dentro de un área abarcada por un arco de círculo con centro en el Puerto y un radio de unos veinte o treinta kilómetros . Dentro del área económica de esa " gran Buenos Aires " quedan incluidos por completo los siguientes partidos de la Provincia de Buenos Aires :

Avellaneda , Lomas de Zamora , Vicente López , San Isidro , San Fernando , San Martín , Seis de Septiembre ; y en parte los de :

Las Conchas , Almirante Brown , Vilma y Matanzas .-

Entre los muchos problemas urbanos y suburbanos de la " Gran Buenos Aires " se le tocan estos dos : ubicación de las nuevas industrias y ubicación de las viviendas obreras dignas , a construir en gran escala .-

Quedan sin duda algunos espacios libres dentro de los límites políticos de la Capital utilizables para ambas cosas . Pero como debe tenderse a que las grandes fábricas y las viviendas higiénicas de sus obreros se instalen tan lejos del centro como sea posible , habrá de procederse , sin duda , en forma coordinada entre las autoridades de la Capital y la de la Ciudad de Buenos Aires .-

Los medios modernos de transporte urbanos y suburbanos hacen ahora posible lo que hubiera sido difícil hace algunos lustros . Los ferrocarriles , los subterráneos y los automotores permiten establecer las fábricas , ciertos comercios y muchas viviendas , que en su vida económica necesitan estar vinculados a la Capital , hasta muchos kilómetros más allá de sus límites políticos , en busca de tierras baratas , aire y sol .-

La " Gran Buenos Aires " con sus tres o más millones de habitantes ha de requerir , cada año , la construcción de unas cuatro o cinco mil casas higiénicas para estas familias obreras y de empleados no

destos , que viven hasta hoy en una sola pieza . Y habrá de requerir-  
las durante no menos de diez años , o más probablemente , de un modo  
definido e ininterrumpido . Por provisión física esta gran obra ha  
de emprenderse de un momento a otro . El , pues , de sana política  
proceder desde ahora al estudio de los problemas que eso plantea , y  
tratar de coordinar las soluciones : reglamentación de la ubicación  
para las nuevas fábricas , determinación de los sitios para los nú-  
cleos de viviendas obrera , previsión de las comunicaciones y de los  
servicios públicos para los nuevos núcleos . Una distribución demasia-  
do diseminada puede resultar antieconómica y perjudicial , por causas  
distintas , tanto como una aglomeración excesiva .-

No creemos que todos los espacios libres que aún existen o que  
han de surgir dentro de la jurisdicción de la Capital Federal sean  
convenientemente para las referidas necesidades , pues buena parte de ese  
espacio será requerido para parques y otros destinos de uso común .-

No hay que pensar tampoco en grandes edificios colectivos de va-  
rios pisos , poco aconsejados ya por la experiencia mundial , sino en  
casas individuales de dos , tres , cuatro piezas , cosa que reclama  
mucho espacio , pero espacio realmente disponible en abundancia con  
los medios modernos de comunicación .-

Con una suma igual a la que ha costado la Avenida Nueve de Julio  
se podría construir diez a quince mil casas higiénicas , dignas y ba-  
ratas para los obreros y empleados de la Capital y los suburbios . Ca-  
sas de dos , tres y cuatro piezas que cada familia podría alquilar o  
adquirir en sumas comprendidas entre diez y cuarenta pesos por mes .  
La Avenida Nueve de Julio se ha ejecutado en meses . Las viviendas  
dignas referidas se habrán construido en unos diez años . Es una obra  
física y financieramente mucho más fácil que la de hacer esa plaza .-

Por otra parte esas viviendas son urgentemente reclamadas por la  
diversidad de la raza , por la moral , por la higiene , por el orden y  
por la justicia social .-

El Plan de reactivación Económica , propuesto por el ex-Ministro

de Hacienda de la Nación , Dr. Federico Pinedo , encaraba resuelta y fundamentalmente una vasta construcción de viviendas económicas .-

Dando empleo grandes sumas de capitales inmovilizados se solucionaba al mismo tiempo varios y trascendentales problemas de interés nacional .-

Desde luego se ofrecía la oportunidad de emplear cuantiosos capitales inactivos o destinados a renta bancaria pudiendo obtenerse más beneficiosamente útil inversión en edificios populares .-

Está visto , empero , que habría de permanecer aún librado al albur los propósitos esenciales de una coordinación de factores decisivos del presente y el futuro del Estado .-

### CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA POBLAR .-

Dos géneros de vivienda bien distintos ocupa la familia obrera de nuestro país : la habitación rural o suburbana y la casa de la ciudad . Las del campo son generalmente muy pobres y estrechas , con frecuencia de barro , sin vidrios en las puertas y ventanas , con piso de ladrillo o simplemente de tierra . Influyen en ello el elevado costo de la buena construcción en nuestro país , en particular en el campo , y la circunstancia de tratarse con frecuencia de habitaciones de colonos nómades .-

Las penurias de una mala habitación , que serían grandes en regiones inclementes , se atenúan en muchas partes del país por el clima benigno . Se vive más tiempo al sol y al aire que bajo ese rústico techo .-

En la vivienda urbana es frecuente la pequeña casa confortable , el pequeño y simpático hogar individual del obrero , cuyo carácter y significación social hemos definido hace un tiempo . Están por lo menos bajo techo propio y rodeados de aire y luz . Probablemente cerca de una de cada diez familias obreras de la Capital y demás grandes ciudades del país es dueña o está pagando la casa en que vive de los suburbios .-

Llegamos al conventillo , siempre alarante , siempre denunciado como una llaga nacional , siempre combatido con la palabra y el proyecto , pero siempre inconvertible .-

Ha faltado y falta la decisión enérgica y alta para plantear y resolver el problema en la medida que el mal lo exige .-

De las 900.000 familias obreras , quizás más , con que contaba el país en 1919 , cerca de 200.000 vivían en la Capital y sus alrededores ; de ellas quizás hasta 20.000 hayan sido propietarias . Posiblemente otras treinta o cuarenta mil viviesen como las anteriores en los suburbios .-

Las 140.000 o 150.000 familias restantes son las que habitaban , en su mayor parte , en conventillos , y estaban reducidas a vivir en

una pieza y a pagar por ella dese un quinto hasta un tercio de sus salarios .-

Tócale a la Gran Capital , a la novena ciudad del mundo , a la segunda ciudad latina en población y en actividad comercial , esconder bajo sus pulcras ropas tan dolorosa llaga .-

### INSUFICIENCIA DIRECTIVA .-

Sería necesario creer , dice Bunge , ante las deficiencias de la vivienda y del hacinamiento que nos falta una o varias de estas tres cosas : capacidad económica , capacidad técnica , capacidad administrativa .-

En cuanto a la capacidad económica bastará recordar , para comprender que de un modo global no nos falta , que de 1905 a 1914 se edificó en la Ciudad de Buenos Aires por valor de 1.300 millones de pesos . El Consejo Ingeniero Ortúzar demostró que podía construirse en esa época una casa decente , de tres piezas , por cinco mil pesos . Si una tercera parte de los recursos aplicados a la edificación en los años citados se hubiese dedicado a viviendas populares - rentables - , 86.000 familias modestas disfrutarían de casas decentes en alquiler o en compra .-

Teniendo capacidad económica , y hasta cierto punto técnica , hay que reconocer que lo que nos falta es capacidad administrativa . Nos llamamos la atención a todos los que en alguna forma tienen responsabilidad directiva en el país , en los municipios , en las provincias y en el orden nacional , sobre la urgencia de dar comienzo a la construcción de casas higiénicas y baratas , en la medida y en la forma requerida , estimulando al capital privado y cooperando con él . No olvidemos la equidad social , la unidad de la Nación y la salud física y moral de nuestra raza .-

Dijo Bunge , en 1919 , a propósito de la ley de casas baratas :

" El Dr. Castrenata dijo , con respecto de Casas Baratas de que es autor , un caso cuyo significado es el mantener vivo el interés y se-

hacer uno de los caminos . Esta ley dará , según lo informa la Comisión , un tres mil casas en veinte años . Si se tiene en cuenta que de las 200.000 familias de trabajadores que habitan en la Capital y sus alrededores , unas 150.000 ocupan cada una , una sola pieza , se comprenderá que el paso , inducido a este primer impulso , sería lento . Sólo podría consistir en lo que se ha emprendido de lleno la obra iniciada con la Ley Callesata , cuando se invirtieran no menos de diez , veinte o más millones de pesos al año . Si esta obra no es exclusivamente una obra del Gobierno . Debe serlo de todos y de cada uno ; del Municipio , de las fábricas , de las empresas , de los capitalistas ; el Estado puede y debe fomentarla y ser un factor consubstancial . - "

Ya han transcurrido con exceso los veinte años a que él se refería en 1910 a poco de sancionarse la ley . Hizo optimismo al estimar en tres mil viviendas las que esa ley originaría en veinte años . Lo han llegado , desgraciadamente , a 700 . Los recursos han sido previstos por la Ley pero , en parte , cercenados ; y el costo de las casas y de los departamentos , ajustados a las condiciones reglamentarias del Municipio , resultó mucho más elevado de lo que entonces pudo suponerse . -

No cabía duda que una Ley de Casas Baratas no era sino un tímido primer paso que debió alentar a los poderes públicos a dar pronto los pasos decisivos que el problema reclama . Sólo se logró en estimular y encadenar la justa aspiración a la casa higiénica y a la casa propia . Si alrededor de 20.000 familias obreras han podido construir su vivienda o su propia en la Capital , con escasísima o ninguna ayuda del Estado , con planes bien concebidos podría triplicarse o cuadruplicarse en pocos años esos casos . -

#### ORIGEN DE LAS CASAS HUELLAS . -

La historia de muchos de las pequeñas casas de huérfano condición , construidas en los alrededores de Buenos Aires , constituiría probablemente una de las colecciones más interesantes y acritorias , por cuanto bien

cabido es que el obrero maestro , a falta de facilidad para llevar a cabo su aspiración de poseer un techo propio ha recurrido al sistema creditivo de hacer directamente su vivienda , aprovechando de toda ayuda y valiéndose de sus economías y de su mismo esfuerzo personal . Los suburbios de la metrópoli , por ejemplo , en su casi totalidad , exhiben innumerables casas de aspecto tal vez poco estético pero que , consideradas a fondo , revelan una acción empeñosa y la noble ambición de sus dueños por conquistar para sus familias una vida desahogada y tranquila .-

Preciso es aceptar que las condiciones de presencia y aún asimismo de ejecución de tales construcciones no son siempre de las más satisfactorias . El tipo de viviendas es uniforme , las estructuras se hacen conforme a los recursos que dispone paulatinamente su dueño , y , en general , la parte externa dista mucho de ser pintoresca o agradable . Pero la enseñanza que surge de la contemplación del esfuerzo realizado , la apreciación cabal de los hábitos de economía y de orden revelados por tales obreros y , en menos palabras , la comprobación de un anhelo tan respetable y digno de estímulo como el que hemos señalado nos lleva necesariamente a la conclusión de que existe campo muy amplio para desarrollar entre nosotros , la obra positiva y verdadera de la construcción de casas económicas , dado que se cuenta por anticipado con el propio concurso de quienes deben aceptarla y prestigiarla con su acción honesta y decidida . Y a propósito de estas observaciones , citaremos el caso , a título de contraste , del Emperador Napoleón III que , aplicando ciertas ideas en su época muy personales , dispuso construir con fondos de su peculio particular , algunas viviendas destinadas a los trabajadores , ignorando al momento que no habría de encontrar después quien se interesase por alquilarlas o comprarlas .-

Análoga situación se produjo con los barrios obreros creados en París por el Barón de Rothschild , que , en un principio , crecieron de apoyo entre los mismos a quienes debía beneficiar . Todo lo cual

confirma nuestra anterior opinión de que la colaboración indispensable de los obreros radicados en el país, no faltará jamás en cualquiera ocasión en que se emprenda la construcción de casas destinadas a albergar a sus familias .-



LA VIVIENDA OBRERA EN BUENOS AIRES .-

Cada vez que se habla de la vivienda popular limitada a las grandes ciudades como Buenos Aires , pocas son las personas que tienen idea exacta de lo pavoroso que es el problema ; el examen de unas cuantas cifras al respecto nos tiene por fuerza que alamar .-

La escasez de datos fehacientes provoca , aún en las gentes que se interesan por el problema , errores de concepto surgidos de cifras estadísticas contradictorias , como ocurrió en ocasión de las conferencias radiales que tuvieron lugar cuando el Primer Congreso Pan-Americano de la Vivienda Popular , en el año 1939 . Mientras el Intendente de la Capital Federal decía que , según estadísticas conocidas , en el Municipio existían de 150.000 a 200.000 hogares constituidos en una sola habitación , simultáneamente el Ministro de Hacienda daba por establecido que en Buenos Aires " se necesitaban 50.000 viviendas populares " y uno de los concejales decía que " hacían falta más de 50.000 " .-

Lo más aparentemente cierto es el dato a que arriban los Pregoneros Social Católicos , según el cual en nuestra urbe existen casi 30.000 inquilinatos o "conventillos " que alojan a la desconcertante e increíble cantidad de 1.213.828 personas ! . Pensemos un instante en esta cifra : de cada dos habitantes de la Capital Federal , orgullo y prez de todo argentino , uno de ellos vive sórdidamente en una casa de inquilinato , sin comodidades , con menos higiene que la aceptable , usando de baños ( ! ) y cocinas ( ! ) comunes , viéndose irremisiblemente obligado a la convivencia promiscua con sus vecinos de pieza ( 1 ) . Pero no creamos que es ése todo el problema ; de la otra mitad de la población ( otras 1.200.000 personas ) que tienen la suer

( 1 ) .- En el editorial de La Prensa del 18 de Febrero de 1944 se dice que la Municipalidad de Buenos Aires ha comprobado que el sesenta por ciento de la población vive en casas de inquilinatos.

te de no habitar una casa de inquilinatos , una considerable proporción formada por empleados y artesanos modestos ( y maestros , y profesores , y aún profesionales ) vive , con muy pocas diferencias , mejor ( ? ) que en aquellos , en " departamentos " que por su exigüidad y criterio constructivo-usuario no se diferencian gran cosa de los conventillos .-

Según el Ingeniero Emilio Renhardtson solamente en la Capital Federal se hacen necesarias 250.000 unidades de viviendas para obreros y 100.000 para empleados modestos ; en total 350.000 unidades .-

Estos guarismos forzosamente deben causarnos inquietud y mover nuestro ánimo a contemplar la tarea que requiere su realización dentro del éjido de Buenos Aires ; ésta no es tan sencilla como a muchos espíritus parece , pues la ubicación de las viviendas es difícilísima en ciudades tan conglomeradas como la nuestra .-

La falta de grandes espacios libres de edificación , para emplazar nuevos barrios , hace meditar en seguida que no hay otro remedio que recurrir a la expropiación de las zonas adecuadas : en efecto , salvo alguna que otra extensión de propiedad municipal no siempre bien ubicada no queda otro recurso que declarar del dominio público las barriadas de conventillos y rancheríos de lata y madera , expropiarlas , y luego edificar en ellas nuevos barrios . Y es entonces cuando se nos ocurre preguntar qué extensión de terreno se necesitaría expropiar para las 350.000 viviendas mencionadas ; no se puede responder a ello si antes no se aclara otra cuestión anexa : Las viviendas deben ser individuales o colectivas ? Uno y otro tipo tienen sus ardientes defensores y detractores ; la polémica , que sin embargo es tan clara , y que ya la hemos resuelto en páginas anteriores , no parece agotarse y en general resulta que todos tienen razón , pues el problema debe resolverse salomónicamente , en su justo término medio , cada vez que se hable de vivienda urbana popular .-

Si admitimos de lleno , sin perder tiempo en discusiones , que la única solución consiste en edificar barrios de casas individuales

en la periferia y bloques en el centro debemos pensar inmediatamente que su construcción no puede estar por entero a cargo del Gobierno como muchos creen . Trescientos cincuenta mil viviendas cuestan por sí solas unos 2.450 millones de pesos ; suponiendo que el gobierno de Buenos Aires solamente gastara cada año cincuenta millones de pesos tardaría 49 años en hacer la totalidad de aquellas ; para ese tiempo la población habrá crecido a ojos vistas y volveremos a estar faltos de viviendas . El problema debe tratarse de resolver en un máximo de veinticinco años y , fatalmente , la iniciativa privada debe cargar con la mayor parte de la tarea , así se aseguraría un ritmo constante y seguro a las industrias de la construcción , con todas las derivaciones económicas y sociales que pueda suponerse de la permanencia de una fuente de trabajo como es la construcción edilicia .-

Los conventillos en la Capital Federal .-

Según los datos obtenidos por el Censo de Edificación de 1936 se dan a continuación el número de conventillos existentes en la ciudad de Buenos Aires de acuerdo a cada Circunscripción . Es importante afirmar que sólo las casas que albergan a más de cinco familias han sido censadas, vale decir , que han escapado al Censo numerosas viviendas en las que habitan cinco o menos familias , pero que , por las condiciones que alojan a las personas que las habitan , merecen también el nombre de conventillos . Esta reflexión afirma más la cifra que dan los Pregoneros Social Católicos sobre el número de personas que viven en casas de inquilinato en la ciudad de Buenos Aires .-

1a - Velez Sarsfield . . . . :	553	8a - San Cristóbal Norte . . . :	654
2a - San Cristóbal Sud . . . :	779	9a - Balvanera Oeste . . . . . :	771
3a.-Santa Lucía . . . . . :	788	10a - Balvanera Sud . . . . . :	248
4a - S. Juan Evangelista . . :	931	11a - Balvanera Norte . . . . . :	187
5a - Flores . . . . . :	162	12a- Concepción . . . . . :	575
6a - San Carlos Sud . . . . . :	413	13a - Montserrat . . . . . :	459
7a - San Carlos Norte . . . :	307	14a - San Nicolás . . . . . :	159

15a - San Bernardo .....: 763	18a - General Las Heras ...: 750
16a - Belgrano .....: 254	19a - Pilar .....: 493
17a - Palermo de San Benito : 420	20a - Socorro .....: 110

### LA PEQUEÑA VIVIENDA .-

Haremos a continuación algunos distingos sobre un tema que no por lo modesto deja de tener su gran importancia , cual es el de la construcción de la pequeña vivienda .-

Es indudable que de todas las ambiciones , la del hogar propio es una de las más explicables , pues pone a la familia a cubierto de la situación angustiosa que representa el no tener un techo donde cobijarse . Pocos son los que pueden confesar que alguna vez en su vida no han planeado la casita o el palacio donde ambicionaron pasar la vida y que proyectaron de acuerdo con sus modalidades , gustos o recursos .-

### Rutina de la Pequeña vivienda .-

Una rápida recorrida por los barrios suburbanos de nuestras ciudades , nos hará resaltar la rutina que ha privado en la construcción de todas las pequeñas viviendas que forman los suburbios y que tanto afean nuestras ciudades . Se desprende de su análisis la falta de consejo oportuno de una persona entendida que hubiera enseñado a aprovechar los mismos materiales con un poco más de gusto y de más conocimiento en el arte de construir . La monotonía de las construcciones llega a ser en algunos barrios aplastadora . En el consabido terreno de diez varas de frente las dos piezas interiores seguidas en fila in dia por cocina y baño dejan adelante un espacio suficiente para la obligada salita a la calle a construir cuando los recursos lo permitan .-

No se puede pedir disposición más elemental ni menos cómoda pero así y todo es el modelo obligado al punto que cuando aparece algo bien dispuesto y alegre , hace la misma impresión que debe hacer un

oasis en medio del desierto . En construcciones de lujo y también en chalecitos de más importancia , pero de costo relativo , se pueden apreciar en nuestras ciudades verdaderas obras de gusto y confort , pero en lo que podríamos llamar vivienda pobre , parecería que se hubiera esperado en hacerla lo más antiestética y falta de confort posible .-

Una disposición más cerrada , que haga más accesible la dependencia de servicios , significa una verdadera ventaja sobre todo en los meses de invierno , pues evita las salidas a la intemperie que , principalmente de noche , suelen acarrear desagradables resultados . Un W. C. poco más amplio que lo acostumbrado permite disponer en su interior de una ducha y también un pequeño lavatorio con lo que el conjunto ganará en higiene y confort . Por insignificante que sea una casa , siempre cabrá trazarse una distribución de acuerdo con estos principios y el recargo que el trazado represente en el costo de la obra , resultará fácil sacarlo de la reducción de las dimensiones y altura de las habitaciones y también del espesor de las paredes , todo lo cual se hace actualmente sin una razón de proporciones que lo explique . Una tesonera campaña y una inteligente propaganda influirán mucho en el sentido de mejorar la casa del pobre , haciéndola más confortable y alegre , con lo cual no tan sólo saldrían ganando sus moradores , sino también los baldíos y las ciudades .-

#### Destino de las construcciones económicas .-

En la Capital Federal las cuestiones relativas a las construcciones económicas , giran alrededor del destino que debe darse a las mismas , del carácter aislado o colectivo que puedan tener y de su ubicación dentro de las zonas fabriles de la metrópoli .-

Respecto a la categoría esencial de las personas para las cuales se construye las viviendas económicas , claro está que solo debe existir un concepto único y concluyente . La vivienda barata - dejando de lado el problema más amplio y general de la reducción del costo de

las construcciones de toda categoría - no debe ni puede hacerse , por el momento , para uso del pequeño empleado ni de los elementos de esa vasta burguesía que , si bien padece de necesidades y apremios , se hallan en segundo término en el orden de preferencia a establecerse con toda justicia al adjudicar las casas de bajo precio . Se ha hablado siempre de viviendas obreras como sinónimo de ~~carísimas~~ casas baratas , pero con ambas denominaciones sólo se ha comprendido a un único problema social , que es el de favorecer al obrero y el de tratar de suavizar asperezas siempre peligrosas y perjudiciales . La pequeña residencia económica para el oficinista u el hortera no resuelve ningún asunto de necesidad inmediata aún cuando se alague que los empleados de escaso sueldo constituyen un premio importante y digno de toda ayuda . No lo negamos . Pero sólo extravío de concepto significa beneficiar a éstos en primer término relegando o dejando olvidados a los trabajadores manuales , en especial a los más humildes de los mismos , a los pobres absolutos , por decirlo con una expresión que juzgamos adecuada .-

En lo que se relaciona con las costumbres y los hábitos de esa misma población menesterosa , poco o nada podemos agregar a lo que es sobradamente conocido por los que viven en la metrópoli o por los que han viajado por las ciudades del interior del país . Aquí , en la gran urbe latina del Plata , en la cual se refunden millares de vidas , y en la que pulula una población heterogénea y de multiforme idiosincracia , la observación de los hábitos de los hijos del país y de los extranjeros de condición humilde , se presta para formar una apreciación de conjunto , al atribuir a unos y otros una falta colectiva visible , que los lleva , en parte por su misma escasez de recursos , a vivir hacinados y sin comodidades de ninguna especie , cuando no en medio de un desaseo peligroso y de una promiscuidad propicia para toda suerte de inmoralidades .-

En cuanto al problema de si deben ser viviendas individuales o colectivas las que se construyan y de su ubicación dentro de las zo -

nas fabriles ya hemos hablado de ella anteriormente , sin perjuicio de volver sobre el mismo tema cuando así lo creamos conveniente a los objetivos de nuestra exposición .-

### ASPECTOS DE LA REALIZACIÓN DE LA VIVIENDA URBANA .-

El problema de la vivienda familiar , obrera o media , puede ser enfocado de varias maneras : cuantas más haya mejor /, pues siempre que respondan a directivas generales ya consagradas de confort , higiene y economía , tanto mejor para el pueblo que podrá elegir el sistema que más se adapte a sus condiciones . Pretender que la vivienda popular se enfoque desde un sólo punto de vista financiero , así como creer que un sólo organismo se encargue de su realización , es no ver más allá de las narices ; debe dejarse el más libre campo a la iniciativa privada , la que en las grandes ciudades debe hacerse cargo del cien por ciento del problema . El Estado tiene bastante que hacer en las provincias pobre y en todos los territorios .-

Desde el foco de la realización económica se puede visualizar de dos modos la " vivienda individual " suelta , en cualquier lugar y hecha de cualquier modo , encarada su adquisición por el propio futuro dueño mediante dinero prestado ( hipoteca , crédito recíproco ) a ahorro ; y la vivienda individual o colectiva edificada por entidades privadas o por el Estado , que se arrienda o se vende al ocupante .-

En el primer caso se trata de casas individuales , no ejerciendo se sobre ella más control que el del Reglamento local ; el propietario goza de todos los derechos del dominio privado . En el segundo caso si las casas son individuales y sueltas , o a lo sumo en grupos que no forman un barrio , estos pasan a ser propietarios con iguales derechos que los primeros ; sobre las casas tampoco hay otro control que la observancia de los reglamentos locales .-

Pero cuando las casas , individuales y colectivas , no están sueltas sino formando parte de una comunidad remodelada o nueva , tanto si se arriendan como si se venden , debe hacerse mediante un con

trol que asegure para siempre y para todas las condiciones de confort, luz , aire , arbolado , espacios verdes y belleza iniciales del conjunto : cada casa es parte de un todo que ya no puede ser manejado al arbitrio de su dueño .-

### EL ALTO PRECIO DE LA EDIFICACION EN NUESTRO PAIS .-

Una serie de circunstancias se han conjurado , desde mucho tiempo atrás , con el resultado de un excepcionalmente alto costo de la edificación en la Argentina con relación al de otros países . En 1920 realizó el Ingeneiro Bunge un estudio que revelaba lo siguiente : edificar en nuestro país una casa que en Alemania costaba cinco mil marcos ( cuando un marco equivalía a menos de un peso en nuestro país ) costaba aquí catorce mil pesos . Medido el respectivo costo con el jornal diario de un obrero calificado , en cada uno de los dos países esa casa requería en Alemania el salario de 1,250 días y 3.500 en la Argentina . A idéntico resultado conducía la comparación entre Buenos Aires y Washigton o Nueva York . Y en idéntica proporción estaban los alquileres de viviendas modestas entre Buenos Aires , por una parte , y las grandes ciudades de Francia , Inglaterra , Alemania y Estados Unidos .-

Un albañil o un herrero que ganaba antes de la guerra de 1914 cuatro pesos diarios en Buenos Aires , tenía que destinar el salario de cinco días de trabajo de cada mes para pagar el alquiler de una pieza y de diez días para pagar el de dos piezas . El albañil o el herrero alemán que ganaban cinco marcos , tenía que destinar solamente tres días de su salario para pagar el alquiler de una casa de tres piezas . El obrero francés de igual oficio necesitaba tres días de su salario de seis francos para pagar igual casa . Y lo mismo ocurría con los de algunos otros países .-

Las cosas no han cambiado mucho desde entonces . Para solucionar el problema de la vivienda popular es así necesario solucionar también el de su elevado costo .-



Han concurrido y concurren , según Bunge , a la carestía de la vivienda en el país los siguientes factores :

- 1º ) .- Falta de eficiencia obrera ;
- 2º ) .- Falta de eficiencia técnica ;
- 3º ) .- La mala distribución urbana ; y
- 4º ) .- Los reglamentos municipales .-

1º ) .- Falta de eficiencia obrera .- Dice Bunge que recorriendo, en cierto momento , las calles de Washington , se detuvo a mirar un edificio en construcción . Cuando entré en la obra - son sus palabras y ví trabajar a los obreros sufrí la misma impresión que produce una cinta cinematográfica , cuando el operador duplica la velocidad . Los obreros iban y venían con una rapidez sorprendente , colocaban materiales , martillaban , manejaban toda clase de herramientas con velocidad vertiginosa , como si estuvieran poseídos de un ataque de locura . Pero al examinarlos con detención podíase notar cuan naturales eran todos esos movimientos , no había nerviosidad ni fatiga ; era visible el más absoluto dominio de la atención y de los músculos . Ningún paso de más , ningún movimiento innecesario , ninguna actitud de vacilación o de duda , ninguna confusión entre todos ellos , Se trataba indudablemente de su trabajo normal .-

Algo semejante le había ocurrido diez años antes en algunos países de Europa , aún cuando en los movimientos de los obreros europeos no se notaba lo que podría considerarse en los norteamericanos como el acto de subrayar , con cierto grado de brusquedad , todos los movimientos y como una expresión de energía física , estimulante .-

Unos meses después - sigue diciendo el autor que estamos comentando - mostrando la ciudad de Buenos Aires a Mr. William W. Davies , nos detuvimos en un edificio en construcción . Davies se puso a examinar el trabajo de los obreros , preguntando luego que pasaba en dicha obra , Contesté que no observaba nada anormal , pero pude luego entender su pregunta . Le pareció que todos los obreros estaban enfermos , como poseídos de una especie de grippe que les impedía caminar , ha -

cer uso de su vista , de su voluntas y de sus manos . Aparte de los movimientos inútiles , de las vacilaciones y del aparente desganó que notaba , la impresión del conjunto era , para él , la de una cinta cinematográfica en la que el operador hubiera reducido la velocidad a la mitad de la normal .-

A menudo las organizaciones obreras revolucionarias , de muchos años atrás , han adoptado el can-canny , en la lucha que deseaban entablar contra lo que se denomina , sin que sea fácil definirlo siempre , " el capitalismo " . Se trata en estos casos de acortar deliberadamente y de común acuerdo el paso del trabajo ejecutándolo con mayor lentitud disimuladamente , a fin de producir menos y perjudicar al capitalista que le encomienda el trabajo .-

El obrero americano del Norte percibe salarios que , en pesos moneda nacional , representan el doble de los que perciben los nuestros y que , según el respectivo poder de compra de dicha moneda , son un treinta por ciento más altos que los nuestros . A pesar de esto los salarios específicos , es decir , los salarios con ~~respectiva~~ relación al respectivo trabajo efectuado , son allí la mitad más bajo que aquí , porque un obrero americano de la construcción hace , en igualdad de tiempo , cuatro veces más trabajo que uno de los nuestros .-

Esta es pues una de las varias causas que concurren para que los edificios cuesten en la Argentina el doble , y en ciertos casos el triple , que en otros países .-

Las causas de la falta de eficiencia de nuestros obreros no son imputables a ellos mismos . Se han sumado una serie de circunstancias concordantes que conspiran contra la capacidad de nuestros obreros . Trataré de enumerarlas :

- 1<sup>o</sup> ) .- El hecho de que en su origen la mano de obra está formada , en su mayor parte , de inmigrantes europeos sin oficio ;
- 2<sup>o</sup> ) .- La importancia excepcional que tiene en la Argentina la inmigración interprofesional , o sea , el cambio continuo de la clase de ocupación de los obreros ;

3º ) .- La escasez de facilidad post-escolar en general y para la formación profesional en particular .-

En la Argentina tienen los obreros tan escasa educación manual y de la atención , que las tareas del oficio no sólo no les aguzan los sentidos sino que se los entorpecen . Resulta el trabajo como un factor de atrofia o destrucción por desgaste en lugar de serlo de desarrollo por la función .-

Estas deficiencias no son del obrero argentino o de tal o cual nacionalidad , son de nuestros obreros de cualquier origen , todos con deficiente educación escolar y profesional . No es posible que tenga el dominio de la atención , de la voluntad y del sistema muscular que exige la civilización moderna , quien no ha aprendido a dibujar , quien no tiene alguna noción del ritmo y de la armonía adquirida por el canto , por los ejercicios corporales , practicando algún ejercicio muscular , racional y sistemático , y por el empleo elemental de los colores ; y , en general , no aguza su sentido profesional quien no ha hecho un aprendizaje ordenado de su profesión .-

Para reducir los efectos de la incapacidad manual como factor de encarecimiento , y para contribuir con ello al abaratamiento de la vivienda , se necesita , a mi juicio , lo siguiente :

No abandonar nuestra actual tendencia hacia una política de selección inmigratoria :

Crear organismos que realicen mejor que hasta hoy la coordinación de la oferta y la demanda de trabajo , acortando el período de la desocupación individual y contribuyendo a evitar la inconstancia profesional ;

Fomentar las corporaciones gremiales ; y

Aumentar la educación en el oficio multiplicando el número y la diversidad de las facilidades post-escolares .-

En resumen , tratar por todos los medios posibles de que el país eleve cuanto antes el nivel profesional de sus trabajadores , que está hoy muy por debajo del que corresponde a nuestro grado de civilización

ción .-

Con ésto se habrá conseguido también algo más que abaratar la vivienda : levantar el nivel de vida de los trabajadores de la República y mejorar el bienestar de la población .-

2ª ) .- Falta de eficiencia técnica .- Estamos comentando hechos que no son nuevos , que tienen un origen muy remoto y también profundas raíces en nuestro suelo .-

En la época colonial no se dió a Buenos Aires la importancia que a Méjico , a Lima y a otras grandes ciudades que alcanzaron a engrandecerse rápidamente . No vino a Buenos Aires ni uno/sólo de los grandes maestros de obra y de los artistas españoles que se radicaron por muchos años en otros puntos de nuestro continente levantando ciudades que igualaban , en obras monumentales , a otras importantes del continente europeo .-

No hemos contado aquí sino con lo más mediocre , antes y después de la Revolución . Nuestros ingenieros y arquitectos no han tenido generalmente , durante muchos lustros , más educación que la librecsa con particular dedicación a las matemáticas , no sólo por las circunstancias expuestas , sino porque a éstas se han asociado los errores de los métodos de la enseñanza superior , que no han producido en nuestro técnicos la inquietud de la lucha por la propia eficiencia, por la eficacia de los métodos de trabajo , por la eficacia de los trabajadores a sus órdenes y del mejor empleo de los materiales .-

Todo es rutinario en nuestros métodos de construcción . Ningún ingeniero o arquitecto argentino ha trabajado seriamente por la referida eficiencia . En cambio muchos de ellos han hecho todo lo que era humanamente posible por encarecer la construcción , conservando lo malo de la edificación colonial : muros gruesos , techos altos , distribución costosa , y tomando de ella poco de lo bueno . A ésto añadieron los materiales importados y caros . En las últimas décadas se notan esfuerzo no siempre felices , sobre todo en la mejor distribución de las plantas , No se han ideado ni importado herramientas ni máquinas

adecuadas para acelerar y abaratar la edificación y para abaratar la fabricación de los materiales necesarios para construir .-

Creemos que no hay en Buenos Aires un ingeniero o un arquitecto que haya pasado nunca durante algunos días , tres o cuatro horas seguidas en un edificio en construcción estudiando racionalmente los métodos de trabajo con el propósito de contribuir a mejorarlos . Generalmente llaman a los contratistas a su estudio . Allí se resuelve todo hablando a mucha distancia de las obras . Las visitas que hacen a los edificios cuya construcción dirigen son cortas y pulcras como las visitas de cortesía .-

Los constructores se ven obligados a invertir sus doce horas de acción más o menos en la siguiente forma : tres horas en las oficinas municipales o en las obras de salubridad para procurar que los expedientes de construcción no queden olvidados en alguna de las varias docenas de oficinas creadas para dificultar su trámite ; tres horas en las oficinas del ingeniero o arquitecto ; tres en las casas proveedoras buscando y tratando los materiales y otras tres en traslación . Total doce horas . No les queda tiempo alguno para vigilar las obras . Para poderlo hacer dejan un día a medio tramitar los expedientes municipales , y otro día postergan su visita a algún ingeniero ; sólo así pueden disponer de algún momento para dirigir la obra . El capataz ve poco porque sabe poco . El resultado de todo esto es bien evidente : el encarecimiento de la vivienda .-

El remedio que cabe para este factor es una enseñanza superior que convenza a los futuros técnicos de que su función exige algo más que dibujar planos bonitos y algo más que la concepción de los proyectos . Esta enseñanza debe inculcar la necesidad de relacionar los problemas de ingeniería y de estética con los de orden industrial y económico ; debe entenderse que la ciencia y el arte de la construcción han de incluir la de los materiales y los métodos de trabajo ; que si la honrada profesional consiste , ante todo , en procurarse el máximo de la propia eficiencia , debe entenderse que dentro de la propia

eficiencia está la de sus propios subordinados .-

Es conveniente hacer una distinción entre la eficiencia profesional desde el punto de vista económico y el talento artístico , o la capacidad científica . Nuestras universidades han producido notables hombres de ciencia , buenos matemáticos , buenos químicos y hasta han conservado , a veces , el gusto artístico de los alumnos , y quizá , en algunos casos lo hayan educado ; pero no han producido ingenieros , arquitectos , sobrestantes y constructores capaces de dedicarse con eficacia a mejorar nuestros métodos de fabricación y compra de materiales y de edificación .-

3º ) .- La mala distribución urbana .- La Capital Federal marca el rumbo a todas las ciudades de la República , las cuales tratan siempre de imitarla .-

La Municipalidad de Buenos Aires no ha omitido ninguna medida que pudiera encarecer o dificultar la edificación . Las ha tomado todas en el espacio de cuarenta años ; y creemos que será ya difícil poder adoptar una medida más de carácter técnico , para encarecerla nuevamente . Es indudable que no se trata de un propósito deliberado , sino más bien un exceso de celo ; pero es difícil que deliberadamente se hubiera obtenido un mejor resultado para encarecer , dificultar y aún afejar la construcción de esta gran ciudad , que tan buenas espaldas ha tenido para soportar sonriente tanto peso .-

En primer término si se piensa que , en sus tres cuartas partes, la ciudad ha sido delineada antes de fines de siglo , podrá comprenderse todo lo que se ha perdido para su embellecimiento , para su mejor tránsito y para su baratura .-

Se principió por esconder nuestro enorme estuario . Ha habido en Buenos Aires gente de la anterior generación , que nació , vivió hasta su madurez y murió en Buenos Aires sin haber visto nunca el Rio de la Plata . La obra del Dr. Le Breton en la costa , que tanta gente atrae en el verano , es el principio de la reacción . Hoy nos es fácil comprender lo que nos costará volver a tener frente a ese río un

horizonte único .-

En cuanto a la forma en que fueron delineadas , en esos cincuenta años , las tres cuartas partes de nuestras calles , bastará decir que se siente , desde hace mucho , la necesidad de abrir brechas , formar parques y acercar hacia los núcleos la edificación desparramada y desordenada de los barrios nuevos .-

Tampoco se ha querido considerar todo lo malo que había dentro del lote de diez varas de frente , ni escudriñar dentro del Código Civil los inconvenientes de las disposiciones de servidumbre , y las relativas a la estética y a la salubridad de la edificación .-

Qué distinto aspecto tienen los barrios nuevos de las grandes ciudades de otros países con sus edificios de altura más o menos uniforme , sin alejarse nunca demasiado de los núcleos capaces de dar , en forma económica , pavimentos , luz , obras sanitarias y medios de comunicación ; con sus cuatro frentes llenos de ventanas , aún cuando no medien en ciertas partes de los edificios ni dos metros de distancia entre unos y otros , o bien , uniformemente unidos para permitir la luz y el aire por el frente y por los fondos , o para formar enormes patios interiores .-

Una Municipalidad previsora e inteligente habría trazado sus planes sobre calles y avenidas modernas en todos los rumbos , provistas de todos los servicios públicos , autorizando la edificación sólo cuando éstos estuvieran , por lo menos , en vía de realización , es decir , extendiendo la ciudad lentamente del centro a la periferia en cada uno de sus núcleos sin dejar claros excesivos .-

La dispersión de los edificios y su achataamiento hacen que el gravámen proporcional a la vivienda , representado por los gastos de pavimento , de luz , de obras sanitarias y de tranvías , sea tan alto que no tenga parangón ni precedente . Mejoras que con una edificación más compacta representarían un cinco por ciento sobre el valor de la propiedad , llegan hasta un treinta o cuarenta por ciento .-

Las sumas derrochadas en paredes medianeras son también únicas

en Buenos Aires . La falta de uniformidad en la altura la transforman a esta gran ciudad en una especie de Museo en el cual alternan edificios enanos y gigantes , dispuestos los últimos de tal manera que se alzan sobre los demás para ostentar , como enormes e inciviles espaldas , esas enormes e interminables " medianeras " .-

Existe el prejuicio de que haciendo un frente digno , o con pretenciones de tal , de diez varas , se ha pagado completo tributo a la estética edilicia , olvidando que lo único realmente visible son las formidables medianeras de veinte metros de altura por cincuenta y aún sesenta metros de fondo , levantadas al costado de edificios de una sólo planta . Toda esa medianería está siempre cerrada y desierta , sin una ventana , sin una moldura , sin el menor asomo de gracia o de dignidad . Se ha olvidado que esos costados son prácticamente los frentes visibles desde larga distancia , mientras que la fachada se ve en muchos casos sólo tomando cuidadosamente la puntería desde la vereda de enfrente . Y el régimen , que tendría muchos atenuantes en la parte céntrica , se reproduce en los barrios nuevos de la Capital, cuya edificación llegará a ser compacta cuando las medianeras se hayan demolido por viejas e inútiles .-

No se ha realizado ningún esfuerzo para evitar este derroche de dinero y de fealdad . Pensamos que ha llegado el momento de reaccionar y que tanto los legisladores como las comunas y los propietarios deben tratar de hacer lo que les toca para suprimir en lo futuro tantas espaldas a los edificios y de reformar el mayor número posible de medianerías , abriendo ventanas , por lo menos de tres metros arriba de la azotea del vecino , por las cuales entren el aire y la luz que tanto necesitan sus moradores . Lo probable es que pudieran disfrutar de esas ventanas sin incomodar a nadie , hasta que el edificio vecino se levantara a igual altura , es decir , en la mayoría de los casos , hasta después de una segunda o tercera generación .-

4º ) .- El Reglamento de Construcciones .- Otro factor de carestía , y con esto entramos en materia del Reglamento de Construcciones,



consiste en la altura mínima reglamentaria de cada piso . Se edifican todavía casas modestas con un espacio de cuatro metros y aún más entre el piso y el cieloraso , lo cual es sencillamente un despilfarro que nada justifica , porque esas alturas no traen ninguna utilidad , y forman cajones de aire inmovilizado desde los dinteles de las aberturas hasta el cieloraso . No se trata siempre de errores de ingeniería o de arquitectura imputables a los constructores , sino también de los reglamentos municipales .-

El Código de la Edificación ha venido a resultar un paliativo pero no una solución de los problemas de la edificación .-

Otro factor de carestía ideado por las disposiciones legales son las paredes ; pero más importante aún que el anterior son los entrepisos de bovedilla , perfectamente inútiles , sobre los cuales se pone un costoso piso de madera y debajo un cieloraso igualmente costoso . Ha contribuido también a encarecer la edificación en Buenos Aires el anatema lanzado contra la madera , tan excelente material empleado en todo el mundo desde hace muchos siglos , sin que se la haya podido condenar , sino por excepción , como en Buenos Aires .-

Finalmente debo referirme a la distribución chata que , si en muchos conceptos ofrece beneficios , justifica pocas veces su enorme costo . Estos edificios de una planta , con una serie interminable de cuartos corridos , con patios y corredores , reclaman extensos ci- mientos , muchas paredes gruesas , mucho techo y colosales muros medianeros con relación a la superficie habitable .-

#### LUCHA CONTRA EL CONVANTILLO .-

Es indudable que el problema en nuestro país , donde se calcula una necesidad de 100.000 casas y de las cuales 50.000 en la Capital Federal , no presenta la dificultad anorme que enfrentaron Estados Unidos e Inglaterra . En este último país desde la anterior guerra se construyeron más de tres millones y medio de casas con préstamos por casi 1.350. millones de libras y se calcula que faltaban aún un millón de casas . De los tres millones de casas construídas , casi dos

millones y medio lo fueron por empresas particulares de crédito .-

La ciudad de Buenos Aires con 19.000 hectáreas de superficie tiene sólo 16.000 hectáreas edificadas , lo que arroja una densidad de 154 habitantes por hectárea .-

Las 3.000 hectáreas sin edificar corresponden : 1.000 a espacios libres , parques y plazas , y 2.000 hectáreas a los 42.610 terrenos baldíos . En cambio posee 1.120 inquilinatos ocupados por 33.989 adultos y 12.633 menores . En la Boca existen 931 conventillos , donde se alojan 30.147 personas .-

Debemos tener presente que según el Censo o Institución que lo realice y según la fecha del mismo las cifras varían , pero , como ya hemos dicho , todas ellas tienden a afirmar lo gravísimo del problema de la edificación en nuestro país .-

Recuérdese que la Avenida Nueve de Julio costó 94 millones de pesos y se calcula que faltan aún invertir 54 millones más para dejarla definitivamente terminada , y que , en cambio , poco se invierte para combatir el conventillo o para corregir la mala vivienda .-

Desde el punto de vista de la calidad de las construcciones en la Capital Federal , hay casas de madera y zinc o de zinc sólo :

Número	Habitaciones	Pers. que las habitan		Total personas	Promedio por habitación
		Adultos	Menores		
9.022	33.768	66.466	57.723	124.199	3,67

teniendo en cuenta que , de acuerdo a la Memoria de la Administración de la Contribución Territorial de 1938 , la edificación de más de 25 años de antigüedad representa alrededor del 36,21 por ciento de la totalidad , la que oscila entre diez y veinticinco años , representa el 44,20 por ciento y la edificación con menos de diez años alcanza al 19,59 por ciento , con lo cual podremos darnos cuenta del estado de habitabilidad de estas habitaciones y de las casas de inquilinato .-

Se combate al conventillo , pero donde irá la gente que actualmente los ocupa ? Se debe primero buscarles alojamiento construyendo nuevas viviendas , pues hay 106.598 trabajadores que viven en ellos y pagan \$ 30,92 al mes por alquiler de cada pieza de conventillo .-

Desde hace quince años todos los grandes países han intensificado la " lucha contra el conventillo " . En casi toda Inglaterra ha desaparecido por completo el " slum " , al influjo de un perseverante y vigoroso esfuerzo oficial , en particular de los Municipios , asociándose al esfuerzo privado de los ~~municipios~~ industriales . Algo semejante ocurrió en Alemania y en otros países . Sería extendernos demasiado ocuparnos de esas admirables empresas . Nosotros , pese a la mayor gravedad y a la mayor extensión del problema , no lo hemos afrontado aún sino en medida muy escasa . Es realmente un mal grave ? Es nuestra capacidad económica insuficiente para resolverlo en pocos ~~xii~~ años ? .-

Analizaremos brevemente lo que a nuestra capacidad económica concierne para resolver el problema . Desde este punto de vista el problema puede resolverse en unos diez años hasta el extremo de que no quedara en el país ninguna familia con varios hijos obligada a vivir en una sola pieza . Veremos también como esa gran empresa se puede costear a sí misma en un sesenta por ciento , pudiendo fácilmente recaer sobre la colectividad el resto del esfuerzo . La solución, estudiada por Bunge, no ha de diferir mucho de las que en otros países se han adoptado .-

Ya hemos visto que pueden estimarse en 150.000 a 200.000 los hogares de familias con varios hijos , formados por una sola pieza , que habrían de requerir dos , tres o cuatro piezas de acuerdo con el respectivo número de personas que las forman y sus edades y sexos . El costo de casas aisladas o de departamentos es muy variable en cada ciudad o pueblo , y dentro de cada uno de ellos , según el barrio en que hubiera de construirse . Puede estimarse que los extremos son dos mil o tres mil pesos y doce mil pesos , con un promedio general de

cinco mil a ocho mil pesos por casa o departamento de dos a cuatro piezas , debido a que una gran parte correspondería a la Ciudad de Buenos Aires .-

Cientocincuenta mil casas y departamentos a ocho mil pesos cada uno representa una inversión de 1.200 millones de pesos , o sea , para un plan de diez años , 120 millones de pesos al año . Y bastante manos si el promedio del costo pudiera bajarse hasta siete , seis o cinco mil pesos . Es prudente suponer que la cooperación que con apoyo de los Bancos pudieran aportar los Municipios , las Cajas de Seguros , las empresas de ~~servicio~~ servicios públicos y los industriales , llegaría a un tercio , o sea , a unos cuarenta millones de pesos al año . Tendría el Gobierno Nacional que colocar títulos en el país por unos ochenta millones de pesos al año . Todo hace pensar que la capacidad de absorción de títulos de Estado , a poco que se la estimule en la Argentina , supere los 25 millones al mes . Tenemos ya la prueba experimental de que puede ser así . Es admisible suponer que el país puede fácilmente absorber lo que éste plan habría de requerir , más lo que las demás necesidades demandan , con las excepciones de los años malos .-

El servicio de los valores y capitales por esos 120 millones de pesos para vivie da barata , al cuatro y medio por ciento de interés más uno por ciento de amortización acumulativa , sería de 6.600.000 pesos al año , suma que se iría agregando de año en año hasta alcanzar a 66 millones anuales al quedar terminado ese plan decenal contra la vivienda de una sola pieza .-

Entre el posible consurso del Estado y de los Municipios estaría en primer término la libe-ación de impuestos y tasas a este tipo de viviendas . Pero si no se agregan tales gastos a los 66 millones de pesos , se agregarían los de administración , conservación y desalquilar ~~par~~ o falta de pago , quizá en un veinte por ciento , lo cual representaría un costo anual máximo de ochenta millones de pesos , sumados los servicios financieros y los referidos gastos .-

Si el total de ese servicio estuviera a cargo de las familias que habitan esas casas o departamentos , el promedio a pagar por mes sería de 44 pesos por familia , lo cual es alto , con relación al promedio de los respectivos recursos . Consideramos equitativo , desde el punto de vista social , que esas familias pagaran solamente un sesenta por ciento del costo del servicio , y el cuarenta por ciento restante la colectividad , en particular los solteros . Esos treinta y dos millones de pesos a cargo del Estado representarían , dentro de diez años , una suma insignificante con relación a los recursos fiscales de la Nación , los cuales ya en 1937 superaban los 1000 millones de pesos y que dentro de diez años pasarán los 1.500 millones .-

La parte que recaería sobre los recursos generales del Estado en este plan sería el primer año de sólo 3.200.000 pesos , e iría creciendo de año en año hasta alcanzar a los 32 millones cuando el Presupuesto de Gastos y Recursos de la Nación habría superado la suma de los 1.500 millones de pesos y la de 2.200 millones si se tiene en cuenta , además , los de las Provincias y los de los Municipios , que también crecerán . Es excesiva una contribución de 32 millones de pesos al año para el plan de extirpación del hogar de una sólo pieza en todo el país , con un presupuesto de gastos fiscales de la Nación , las Provincias y los Municipios de 2.200 millones de pesos ? Es evidente que nó , que es una contribución insignificante con relación a la magnitud de la empresa que reclama la dignidad de la raza y la equidad social y con relación a ese conjunto de gastos fiscales . Tampoco serían sumas desmedidas las que se dejarían de cobrar por la exención de impuestos y tasas , las cuales se reparten en varias administraciones .-

De ese modo el promedio del costo mensual de compra o de alquiler de cada una de las viviendas de dos a cuatro piezas sería sólo de 27 pesos por mes , quizá con mínimo de diez pesos y un máximo de cuarenta pesos .-

Si se tiene en cuenta el natural interés de los empleadores en

que su personal tenga vivienda digna , no ha de considerarse excesivo pensar que la iniciativa privada , coordinada con la acción del Estado , pueda aportar a bajo interés un tercio o un cuarenta por ciento del capital necesario para resolver este problema nacional .-

### EL AUMENTO DE LOS SALARIOS Y LA VIVIENDA POPULAR .-

Cada vez que se proyectaron aumentos de sueldos y salarios para los servidores del Estado , a partir de 1918 , el Ingeniero Bunge levantó su voz para hacer notar la conveniencia de hacerlo no en dinero en su totalidad , sino , por lo menos parcialmente , en forma de vivienda digna ; lo cual , por otra parte , libraba el equivalente de los sueldos y salarios para cubrir otras necesidades . En 1921 estimó en 38 millones al año los aumentos , en cerca de ochenta millones de pesos los que se proyectaban en 1925-26 . En esa oportunidad dijo :

" Vótense en buena hora los ochenta millones de pesos anuales " a favor de los empleados y obreros modestos del Estado , pero no " en dinero , que no les alcanza para mejorar su calamitosa vivienda " " Vótense los ochenta millones para edificar casas baratas y dignas , " para arrendarlas o venderlas económicamente a quienes las necesi " ten . No se habrán malgastado así los dineros del Estado .- "

" Si los cuatrocientos millones que han representado los aumen " tos de salarios y sueldos menores , en el orden nacional , del 19 " a 1924 , se hubieran invertido en esos cinco años en edificar y " en fomentar las viviendas baratas , más de 50.000 familias de las " que hoy se hacían lamentablemente en una pieza vivirían en casas " o departamentos de tres o cuatro piezas higiénicas . Esto debe ha " cer reflexionar a los legisladores cuando se les presente una " cuestión de salarios . Más aún , no será el caso de un "reajuste" ? " Quizá valdría la pena meditar sobre esa suma de ochenta a ochenta " y dos millones de pesos anuales y dedicar la mitad de ella a edi " ficar casas baratas o a servir empréstitos con igual destino , " Acumulando esa suma anual con un interés módico por alquileres "

" ( por ejemplo tres por ciento ) se resolvería el problema de la " " vivienda para los empleados nacionales en menos de diez años . Pe " " ro no abrigamos muchas esperanzas de que una Cámara electoralista " " afronte una empresa de este género " .-

Los aumentos de salarios mínimos y sueldos menores votados después de 1921 representaban en 1938 , 1.100 millones de pesos . Y si dos tercios se hubieran invertido en viviendas populares para otorgarlas en arrendamiento libre de costo o en venta , en iguales condiciones , como aumento de salario en especie , en forma de vivienda , no quedaría ya un sólo servidor modesto del Estado que no contara con vivienda digna .-

ANALISIS DE LOS PROYECTOS SOBRE PROTECCION A LA FAMILIA NUMEROSA .-

Cuando se trataron ante la Comisión Interparlamentaria , en 1939, los proyectos de ley sobre vivienda popular y protección a la familia numerosa , una de las sugerencias de mayor significación , hecha por Bunge , era la de un apreciable descuento al adquirente de vivienda o de predio rural en manos del Estado , por cada hijo después de un determinado número . Esta norma fué hecha suya primeramente por el ex - Ministro Ingeniero José Padilla , aunque en medida menor , ante la Cámara de Diputados , al tratarse la Ley de Colonización , y más tarde el Senado , elevándola al cinco por ciento por cada hijo , a iniciativa del Senador Dr. Alfredo L. Falacios , quien propuso un descuento mayor . Es de desear que se adopten análogas normas cuando se dicten leyes de vivienda popular .-

Bunge analiza los beneficios que se proponían otorgar esos proyectos, entre sí vinculados , y las fuentes de recursos y las formas de aplicarlos .-

Los beneficios a otorgar .-

El país tiene 4.300.000 niños menores de quince años , de los cuales unos 3.200.000 hijos de padres con entradas menores de dos mil pesos al año . La asignación familiar de diez pesos al mes desde el momento de nacer hasta esa edad , para todos ellos , requeriría una suma igual a cuatrocientos millones de pesos anuales y unos quinientos millones si se incluyen los niños cuyos padres perciben hasta cuatrocientos pesos al mes . Si a esto se agregan las asignaciones para la nupcialidad y las de maternidad y lactancia , llegamos fácilmente a setecientos millones que un sector de la sociedad tendría que apartar para ser transferido al otro sector . Eso representaría en veinte años catorce mil millones de pesos . Y consideramos el término de veinte años porque es el que se estima necesario para extender la vivienda y la colonización en medida apreciable .-

Esas asignaciones en efectivo , al importar alrededor de sete -



cientos millones al año tendrían como efecto inevitable la elevación del costo de producción y del costo de la vida de manera que lo que se tratara de dar con una mano se lo quitaría en buena parte con la otra .-

Para apreciar la magnitud del monto requerido para otorgar esas asignaciones valdría la pena compararlas con otro tipo de beneficios que se pueden otorgar en especie y que surgen de esos mismos proyectos que responden a necesidades sociales urgentes : en primer término la vivienda , es decir la construcción de una 200.000 viviendas para resolver el problema del hogar de una sola pieza , que es el más dramático , el más necesario por razones de justicia social , de moral , de educación y de formación del individuo . Representaría la inversión de 1.200 a 1.500 millones de pesos . Del mismo modo la entrega de 100.000 parcelas de campo para vincular al productor a la tierra en forma emotiva y arraigada representaría otro tanto . Las asignaciones en especie de otro tipo , como la asistencia médica y hospitalaria y la entrega de medicamentos , las estimamos , otorgadas a las familias numerosas y de escasos recursos , en unos quinientos millones a los veinte años . Y la asignación familiar en dinero que pensamos debe otorgarse a partir del quinto hijo representaría otros quinientos millones de pesos . Se trataría de un conjunto de beneficios en especie y en dinero por unos cuatro mil millones de pesos en ese plazo , que a juicio de Bunge resolverían realmente los problemas que se tratan de solucionar con estos proyectos . Y ello se lograría sin introducir un elemento de desorden en la economía , en la producción y en la moneda , como podría ocurrir con la asignación familiar , extendida a todos , o casi todos , los niños de menos de quince años de edad .-

Fuente de recursos y forma de aplicarlos .-

Pasando a considerar las posibles fuentes de recursos , pensamos ante todo que alrededor de un tercio de las sumas requeridas podrá

ser cubierto por los propios beneficiarios , quizás un cuarenta por ciento . Nos referimos a una cuota muy baja de arrendamiento o alquiler , o de compra , tanto más baja cuanto mayor sea el número de hijos . Los otros dos tercios habrán de ser aportados , a nuestro juicio , por el resto de la sociedad sin hijos que sostener y , en particular y en mayor medida , por el que tiene realmente capacidad contributiva y grandes rentas , para transferirlas a este sector de la sociedad , de familias prolíficas y de pocos recursos , que se desea amparar .-

Consideramos que una de las cuestiones fundamentales es descartar de una manera radical y definitiva toda intención de arbitrar recursos por medio de nuevos impuestos indirectos que recaen sobre la gran masa de la población . Hay en cambio una materia contributiva que está casi virgen del impuesto si se la compara con la forma que ha sido gravada en el resto del mundo , límite , naturalmente , con el cual la Argentina puede y debe guardar una gran distancia . Nos referimos a las altas rentas netas .-

#### Beneficios en especie y en dinero .-

En cuanto a la ~~praxia~~ conveniencia de otorgar los beneficios o asignaciones con preferencia en especie , permítasenos recordar dos antecedentes que vienen en apoyo de lo que acabamos de exponer al respecto . El mayor salario , desgraciadamente por razones de grado de cultura , no se traduce generalmente en la solución de los problemas fundamentales del punto de vista de los dirigentes , que son , en nuestro concepto , la buena vivienda, la buena alimentación y la buena educación . Tenemos la prueba experimental de que en muchos casos el salario mínimo no ha logrado otra cosa que aumentar el consumo de almacén , y que se ha seguido viviendo en una pieza como antes del aumento del salario .-

Otros beneficios que conviene acordar además de la vivienda .-

En resumen , la proposición de esos beneficios , además de vivienda y tierra , se completaría con asistencia médica y hospitalaria y medicamentos a las familias numerosas , asignaciones en dinero a parti. del quinto o sexto hijo , y beneficios de orden educacional y de tarifas de servicios públicos .-

La cuestión medicamentos no es muy secundaria . En la acción práctica de ayuda a las familias numerosas pobres los problemas de la asistencia médica , de leche y del pan , son relativamente fáciles de afrontar ; pero los medicamentos son la bancarrota , no sólo del presupuesto familiar en caso de enfermedad , sino también de estas Instituciones de beneficencia . La asistencia médica cuesta muy poco , muchas veces nada , pues el espíritu de humanidad está muy arraigado en nuestros médicos . Pero los medicamentos , entre diez o veinte pesos o mucho más , a veces cincuenta , como cuando se requieren inyecciones , son el descalabro de esos presupuestos , que no admiten fácilmente la creación de recursos .-

Quizás se objetará que otorgar la vivienda o la tierra a un precio , aún siendo bajo , no equivale a asignaciones en dinero . Comenzamos por formular este principio como aconsejable : del conjunto de las viviendas no debe obtener el Instituto más de un tres por ciento como interés y amortización , o como alquiler . Y del mismo modo la Comisión Colonizadora . Por otra parte entendemos que ese tres por ciento del conjunto puede traducirse individualmente en cinco , cuatro o dos por ciento y aún menos , tanto menos cuanto mayor sea el número de hijos al instalarse o adquirirla , y aún reducirse con el nacimiento de cada hijo .-

Sin embargo , no satisfecho aún con esto , Bunge propone algo más fundamental : que se haga un descuento del 25 por ciento de la deuda original al cumplir dos años de edad el cuarto o quinto hijo , y así sucesivamente hasta que al séptimo o al octavo se recibe la propiedad libre de gravámenes si se obtuvo en venta , o se deja de pagar

alquiler o arrendamiento , mientras el número de hijos menores a su cargo no descienda de cuatro .-

Por otra parte el amparo que propone , salvo la vivienda o la parcela a tres por ciento , no alcanza a la familia con sólo tres hijos . Cuando ha empezado a dar a la Patria más hijos de los que conservan numéricamente la sociedad , y en vista de la penosa trascendencia demográfica actual , lo que antes era natural empieza a ser un acto meritorio por razón de las circunstancias , y es por eso que se justifican esas reducciones después del cuarto o quinto hijo . Ocurre además que el almácigo de ciudadanos y de futuras madres están en las clases menesterosas y las del campo , que son las que se conservan prolíficas . Se agrega así a las razones de carácter cristiano y humanitario , y de justicia social , la necesidad de que esos niños se desarrollen bien alimentados , vivan en un ambiente decente y reciban instrucción y buena educación .-

#### Las asignaciones familiares .-

Como hemos visto existen en el país aproximadamente 3.300.000 familias . De ellas unas 2.400.000 están civilmente constituidas .-

De esos 2.400.000 hogares unos 450.000 son los matrimonios actualmente sin hijos o cuyos hijos , por razones de edad , no viven con los padres .-

Estimamos asimismo que las familias con hijos legítimos suman alrededor de 1.950.000 . De éstas son , con hijos exclusivamente de más de quince años , unas 550.000 .-

Son familias :

- a ) .- Con hijos menores de 0 a 15 años , unas 500.000 ; y
- b ) .- Con hijos con menos y con más que 15 años , unas 900.000 . En total por ambos conceptos : 1.400.000 familias .-

Como ha podido verse deben existir en el país unos 4.300.000 niños de cero a quince años , de los cuales unos tres a 3.100.000 legítimos . Según las investigaciones realizadas en 1937 por el Departa -

mento Nacional del Trabajo , el número de hijos de cero a quince años, por arriba de tres , por familia , asciende a unos 425.000.-

Supuesta una asignación mensual de cinco pesos por hijo , se requeriría una suma mensual de 2.100.000 pesos , o sea veinticinco millones de pesos al año .-

En cambio , si se tratar de acordar el subsidio con prescindencia del número de hijos , se requerirían unos quince millones al mes, o sea , unos 180 millones al año . Y el doble , naturalmente , si la asignación fuese de diez pesos mensuales , como lo establecen algunos proyectos . Y finalmente un tercio más en cada caso si el beneficio se extendiera a los hijos ilegítimos . Demás está decir que estimamos esto último absolutamente improcedente , hasta tanto no se produzca , en cada caso individual , la legitimación .-

Si el beneficio hubiera de acordarse solamente cuando los recursos de cada familia no pase de dos mil pesos al año , esas cantidades se reducirían aproximadamente a un setenta por ciento en cada caso .-

Caben agregar a las razones ya dadas en la información ante la Comisión Parlamentaria , algunas razones sobre los inconvenientes de la total entrega de esos subsidios en dinero .-

Ante todo la creación de una Caja Nacional que hubiera de recibir un tanto por ciento de todos los salarios y sueldos del país para trasladar esos recursos a las familias numerosas exigiría un complicado engranaje más , que habría de agregarse a los muchos que se vienen incorporando en los últimos años a nuestra ordenación fiscal y administrativa , resultando una nueva ingerencia del Estado .-

En nuestro país ofrecería grandes dificultades hacer llegar esas sumas ordenadamente a su destino ( unas 224.000 familias , quizás más) muchas de ellas residentes lejos de los centros urbanos .-

Esos fondos serían con frecuencia mal empleados , desgraciadamente . Y entregarlos en alimentos en alimentos y efectos resultaría más complicado y difícil aún que en dinero ; y con no mucha mayor seguridad sobre su destino .-

Se presenta también el problema de la igualdad de las asignacio

nes para todo el país . Esa igualdad absoluta podría ser un instrumento de nivelación ante las enormes diferencias de formas de vida entre las regiones pobres y las ricas . Pero , por otra parte , el recurso de veinte o de treinta pesos asegurado sería motivo para reducir más aún el poco empeño para trabajar en ciertas partes del país azotadas por la desidia , lo cual requiere otro tipo de remedios más orgánicos .-

PROYECTO DE LOS PRECONEROS SOCIAL CATOLICOS /)

Los Preconeros Social Católicos han presentado un proyecto de Ley de la Vivienda Popular que soluciona este asunto de acuerdo a un concepto completamente cristiano. Por parecernos de sumo interés su contenido, tanto en la exposición de motivos como en el proyecto en sí incluimos su comentario en este trabajo .-

Exposición de motivos .-

La vivienda constituye desde tiempos inmemoriales, el fundamento del hogar en la vida terrena, y si la grandeza de los pueblos se mide por la grandeza de los valores morales, elevando la familia a una condición más digna, se habrá hecho la grandeza de la Patria y cumplido con los reclamos de la justicia social .-

Los caminos a seguir para llenar estos propósitos son distintos y llenos de matices, pero dos normas se presentan como incommovibles, cualesquiera que sea el sistema que se adopte: que el Estado contribuya con su iniciativa y aporte y que la vivienda sea individual, unifamiliar .-

Esa orientación es capital porque además de permitir la propiedad de la vivienda, cimentando la familia, la independiza del grupo social en aquellos aspectos que por íntimos, hacen principalmente a la dignidad del hombre. Y la posibilidad de que así sea es incuestionable en nuestro país, ya que por muchos años no se presentará el problema de la propiedad horizontal por la ilimitada extensión de las tierras a cubrir y porque ya es un hecho la solución del transporte, con su doble ventaja de rapidez y economía .-

Las casas colectivas representan una mala solución, que solamente se justifica en países donde la tierra tiene un valor fuera del alcance de la economía modesta y la densidad de la población las impone por falta de espacio .-

En los hechos este sistema de viviendas colectivas ha creado gravísimos problemas al Estado, como lo deja demostrado la experiencia

en otros países , si muchos son los inconvenientes y pocas las ventajas , tal forma de encarar la vivienda popular debe ser excepcional y solamente cuando razones poderosas la impongan como inevitable .-

Aspecto financiero .- Desde el punto de vista financiero, partimos de la base de que el obrero solamente está en condiciones de pagar una parte del valor de la casa , teniendo en cuenta sus ingresos . Hemos estimado esa parte en un ochenta por ciento y hemos considerado que el resto debe estar a Cargo del Estado , o sea , indirectamente , de la colectividad . Consideramos que la participación del Estado debería atenderse con recursos provenientes de impuestos que gravaran a la clase más pudiente y sobre todo a los sectores que emplean obreros , pero hemos preferido no fijar expresamente en la ley el origen de los recursos .-

En cuanto al ochenta por ciento que debe abonar el adquirente , se plantea también otro problema de financiación , puesto que no es concebible que éste pueda entregar de inmediato esa suma ; hay que anticipar los fondos en alguna forma . Hemos preferido un procedimiento similar al que rige para los préstamos del Banco Hipotecario Nacional : la emisión de títulos amortizables con los aportes de los adquirentes . Este tiene el inconveniente de que supedita el número de viviendas a construirse a la capacidad de absorción de títulos por el mercado , pero en ese sentido tenemos fé en el país . Se podría , naturalmente , recurrir a los impuestos o al aumento artificial de los medios de pagos , pero tanto uno como otro procedimiento , significa gravar al contribuyente de hoy en una proporción elevada , para obtener un capital que se puede amortizar en el tiempo , es decir , hacer recaer todo el peso de la medida ~~en~~ sobre la actual generación . Por consiguiente parecería que sólo debe usarse de este arbitrio cuando se hayan agotado todas las otras posibilidades .-

Aspecto Económico .- En cuanto al aspecto económico creemos que en las actuales circunstancias , es conveniente que la ley prevea un incentivo para los particulares que quisieran financiar la construcción



de viviendas por su cuenta . Presumimos que una parte de los fondos existentes en plaza se invertirán en la construcción de viviendas populares . No es ésta una suposición aventurada y bien puede ocurrir que así se contribuya a reactivar la economía , cuando la industria de la construcción sienta que se restringen otras posibilidades .-

Una de las principales dificultades que debe resolver una ley de viviendas es la determinación de una cuota mensual que no supere la posibilidad económica de los beneficiarios - obreros o modestos empleados - . Como puede apreciarse el proyecto excede de los beneficios de la ley a aquellos trabajadores cuyas entradas excedan de 3.600 pesos anuales . Creemos que recursos que excedan esa cifra permiten encarar el problema de la vivienda propia mediante las facilidades que otorgan las instituciones públicas o privadas de edificación , financiación , crédito recíproco , etc .

El problema se torna particularmente difícil si consideramos la situación de los presentes beneficiarios de esta ley - empleados u obreros - cuyas entradas no sobrepasan los 3.600 pesos anuales . El Censo Industrial de 1939 establece que el promedio de sueldos y salarios de empleados y obreros de todo el país es de 129 pesos mensuales , con un máximo de 142 pesos en la Capital Federal y un mínimo de 56 pesos en La Rioja . Considerando solamente a los obreros el promedio baja a 107 pesos mensuales .-

Como se vé , la deficiencia de capacidad económica de nuestros obreros y empleados de la industria es pavorosa . Aunque una parte de los censados sean individuos solteros es lógico pensar que es justamente su falta de recursos lo que les impide fundar una familia .-

La dolorosa conclusión que se desprende coincide con la realidad que observamos a diario y es que la familia obrera o bien vive permanentemente en condiciones deficientes de alimentación , vestido y demás necesidades propias de seres civilizados ; o bien peregrina de conventillo en conventillo , apremiada por perentorios desalojos , con su dignidad hecha girones por tantas trampas ineludibles , por

tantos "fiados " que nunca podrá solventar .-

La solución del problema de la vivienda popular está , pues , íntimamente ligada con el de la retribución justa del trabajo . Salario mínimo vital familiar y asignaciones familiares son contribuciones fundamentales para resolver el triste dilema que acabamos de presentar .-

Una ley de vivienda , por sí sola , no podría resolver las dificultades planteadas ni cabe esperar que las finanzas públicas , ya duramente recargadas , puedan permitir un aporte del Estado suficiente para<sup>que</sup> todos los trabajadores puedan tener inmediatamente viviendas adecuadas , pero creemos que la realización del Instituto Nacional de la Vivienda Popular , beneficiará indirectamente a aquellos que todavía no estén en condiciones de afrontar las cuotas que resulten del sistema adoptado para financiar las nuevas viviendas , mediante la descongestión y desocupación de las actuales con la consiguiente reducción del valor locativo .-

Otra dificultad surge como consecuencia de la falta de capacidad adquisitiva de los trabajadores , en muchas regiones del interior del país . Su solución dependerá en parte del desarrollo de las fuentes de riqueza que permanecen inexploradas mediante un adecuado sistema de transporte hacia los mercados consumidores , y , por otra parte , el costo de las viviendas podría ser reducido mediante un estudio inteligente de los materiales y condiciones locales .-

#### Proyecto de la realización .- Vivienda tipo .-

Se trata de una vivienda de 75 metros cuadrados de superficie cubierta a edificarse en un terreno de 450 metros cuadrados . Asignemos al terreno un costo de dos pesos el metro cuadrado . Es un precio que seguramente será más reducido al comprarse las tierras en grandes superficies en los alrededores de nuestras ciudades industriales , sin contar con que los ejidos de nuestras ciudades son muy amplios y que, aún dentro del perímetro de la Capital Federal , hay extensas fraccio

nes baldías en las que no se ha cebado todavía la voracidad de los especuladores . Agreguemos el costo correspondiente al pavimento , que puede calcularse en doscientos pesos , y el del edificio que estimado a razón de ochenta pesos el metro cuadrado , resulta de seis mil pesos . El costo total de esa vivienda individual ascendería pues a 7.100 pesos .-

El costo unitario de ochenta pesos por metro cuadrado , que usamos al solo efecto de concretar nuestro ejemplo , ha sido propuesto y aceptado en licitaciones recientes para construcción de viviendas económicas en serie y no implica , en modo alguno , anticipar o prejuzgar el costo unitario de las viviendas a construir por el Instituto . Esta determinación será objeto , seguramente , de un minucioso estudio por parte de las empresas constructoras interesadas , a quienes el Instituto facilitará el resultado de las investigaciones que deberá realizar para llegar a un aprovechamiento intenso de materiales locales de costo reducido y para determinar procedimientos constructivos en gran escala en serie . En ese sentido , creemos que , salvadas las primeras etapas de estudio y experimentación , se llegarán a obtener reducciones de costo realmente insospechadas .-

Siguiendo con nuestro ejemplo , agreguemos al costo de la vivienda individual el diez por ciento que fija la ley , para que el Instituto pueda afrontar las obras de interés general indispensables : trazado del barrio : pavimentación de calles ; formación de plazas ; construcción de Iglesias , dispensarios , oficinas de administración y asistencia social ; instalación de aquellos servicios municipales , etc . , que no pudieran ser construídos por las entidades respectivas ; y demás gastos que no corresponden estrictamente a la vivienda en sí . Tenemos así : \$ 7.100 más \$ 710 igual a \$ 7.810 , de cuyo total el Gobierno aportará el veinte por ciento , o sea 1.562 pesos . El resto , o sea 6.248 pesos ( que equivale al 88 por ciento de 7.100 pesos ) , se obtendrá colocando " Bonos de la Vivienda Popular " . Admitamos que se coloquen aproximadamente a 93 pesos por cada cien nominales ,

lo que implica la emisión de 6.700 nominales por cada vivienda .-

La cuota del adquirente deberá comprender el servicio de la amortización e intereses de los bonos emitidos al 6,5 por ciento anual . El servicio anual sería pues , de 435,50 pesos y el mensual de 36,30 pesos ( el tiempo necesario para amortizar los bonos es de casi 25 años ) .-

Como puede apreciarse se trata de una cifra encuadrada perfectamente dentro de las posibilidades económicas de un trabajador de cualesquiera de las ciudades industriales . Piénsese que actualmente paga más de 35 pesos mensuales por una mala pieza en algún conventillo sucio y ruinoso .-

Al servicio mensual habrá que agregar un porcentaje a determinar por el Instituto en concepto de retribución de servicios indispensables , como : provisión de agua , cloacas , alumbrado , barrido y limpieza , el que no debería exceder de unos diez o quince por ciento de recargo sobre el servicio ; la prima de un seguro de incendio , que es prácticamente insignificante ; y la prima de un seguro de vida del adquirente por el saldo decreciente de su deuda . Este último es un seguro de carácter social altamente recomendable y tiene por objeto asegurar para la familia del adquirente la propiedad inmediata de la vivienda liberada de toda deuda en caso de producirse el fallecimiento del jefe de la familia .-

Está demostrada la posibilidad técnica de este tipo de seguro , cuyo período de paga de prima debe ser menor que el de la amortización a fin de evitar las llamadas reservas negativas .-

Los inconvenientes que deberá resolver el Instituto serán :

1ª .- que las primas comerciales recargarían muy pesadamente las cuotas del adquirente , dificultad que podría quizás ser obviada si el Instituto estableciera su propio seguro sin propósito comercial .-

2ª .- que los adquirentes de edad madura no estarían en condiciones de afrontar las elevadas primas que les corresponderían en todo

caso . En estas condiciones sería quizás aconsejable que el seguro se limitara a una suma equivalente a cierto número de mensualidades , para dar tiempo a la familia del adquirente fallecido para afrontar su nueva situación .-

Por el carácter eminentemente social de esta ley , como por la necesidad de disminuir los gastos que debe efectuar el adquirente , ha sido necesario crear una serie de exclusiones y privilegios dentro del desarrollo del sistema que , apartándose de la legislación común, permita llegar al fin propuesto .-

Es por eso que se otorgan dentro de él una serie de franquicias y exenciones durante el período de adquisición de la propiedad y para cuando ésta haya pasado a poder del beneficiario . En este sentido, la liberación de impuestos de todo orden , como de gastos de oficina con que tuviera que cargar el aspirante , encierra un principio de justicia innegable , cual es que , al Estado , las Provincias y los Municipios , aporten en la medida en que se vean privados de ellos , a una ley que beneficia al sector de la población que más necesita de la ayuda de los poderes . Con el objeto de asegurar el cumplimiento de los principios inspiradores del proyecto , hemos incluido en su articulado una enumeración de causales que darán origen a la rescisión del contrato de promesa de venta . Podría creerse que esta inclusión no debiera figurar en el cuerpo de una ley y que debería dejarse a la reglamentación futura , pero es conveniente que figure en el articulado , porque señala , de una manera indudable , la solución que pretendemos dar dentro de la aplicación práctica .-

En cuanto a la situación en que se encuentra el adquirente que ha dejado de cumplir con el pago de las mensualidades establecidas dentro del tiempo fijado por el Instituto , creemos haber encontrado la justa solución , contemplando los derechos que aquél ha obtenido en virtud del contrato de promesa de venta , conciliadas con las exigencias financieras de éste , que debe hacer frente a las obligaciones derivadas de los títulos que se han de emitir .-

En virtud del sistema que se propone , el adquirente que se atrasa en una mensualidad , puede continuar habitando la vivienda durante el tiempo que le acuerda la ley , graduado en proporción a la antigüedad en la ocupación de la casa . Llegado ese término sin haberse regularizado el pago , podrá optar entre permanecer en la casa hasta cumplir el tiempo máximo previsto , o amortizar su deuda en el doble del tiempo de su atraso , o sea , pagar un mes y medio hasta cubrir el total de ese atraso .-

Las relaciones contractuales entre el Instituto y los adquirentes no podrán quedar libradas a las alternativas del juicio ordinario reglamentado por el Código de Procedimientos , porque la economía del Instituto no permitiría las dilaciones a que esta clase de juicios expone y ha sido necesario recurrir a un nuevo procedimiento que ya está reglamentado en todos los códigos del país y que presenta las ventajas de abreviar los términos judiciales , manteniendo todas las seguridades y garantías de la defensa en juicio . Con el mismo propósito se ha limitado a una sólo instancia , la apelación de las resoluciones del Instituto .-

Otro de los efectos de carácter eminentemente social es lo proyectado con respecto a la indivisión e inembargabilidad de la propiedad mientras haya hijos menores . Son dos medios de seguridad que resultan indispensables a los fines de la ley , porque afianzan la propiedad y la mantienen en su unidad , hasta que llegue el momento en que todos los que han vivido y se han formado en ella , estén a su vez , en condiciones de iniciar su vida independiente .-

La creación de la Caja de Ahorro , dentro del régimen económico del Instituto , tiene la singular importancia no sólo de fomentar esa virtud , tan poco desarrollada dentro de las costumbres del país , sino de permitir al adquirente llegar en menos tiempo a la propiedad de sus viviendas y prevenirse contra las contingencias de la mora en el pago de sus mensualidades . Asegura y beneficia al adquirente , no sólo por la previsión que importa , sino porque le reditúa un interés

excepcional que se capitaliza , y asegura al Instituto porque le proporciona una reserva .-

Se ha establecido que la transferencia de dominio de los Inmuebles del Instituto , quedará subordinada al pago total de las cuotas mensuales establecidas , por cuanto el adquirente no se beneficiaría en nada con una transferencia anticipada , desde que dentro del régimen proyectado , no puede ejercer actos de disposición y sería inoperante darle el dominio definitivo antes del pago total de la vivienda.

Además el Instituto se vería abocado a problemas que dificultarían gravemente su funcionamiento , al tener que recurrir a la vía judicial para ejecutar la propiedad , con los consiguientes gastos que, en definitiva , recaerían sobre el adquirente . Un procedimiento de esta naturaleza , levantaría resistencia general por la antipatía que despierta y no se ajustaría al espíritu social del proyecto .-

Hasta aquí el proyecto .Fues bien , esta es en un todo de acuerdo con el criterio de los Pregoneros Social Católicos excepto en una cosa .-

La mensualidad final resulte de 36,30 pesos , suma al alcance de cualquier bolsillo , puesto que menos que eso no se paga ni una miserable pieza de un conventillo ruinoso . Pero luego le agregan a esta mensualidad ciertas cantidades por diversos conceptos , como ser : retribución de servicios ( provisión de agua : cloacas ; alumbrado , barrido y limpieza ) que no deberán exceder del diez por ciento de la cuota mensual , es decir 3,63 pesos , que sumados a los 36,30 da cuarenta pesos en cifras redondas . A esto hay que agregar todavía la prima de un seguro de incendio y la de un seguro de vida por saldo de creciente de la deuda . Todo ello hace ascender la mensualidad a una suma entre cuarenta y cinco y cincuenta pesos mensuales . Es mucho , hay que tratar de reducirla hasta hacerla llegar a 35 pesos mensuales, como máximo esos primitivos 36,30 pesos , más no , porque entonces se haría prohibitivo para aquellos a quienes , precisamente , se quiere favorecer en primer lugar : la familia numerosa que habita en una so

la pieza .-

Pero reconocemos que esas sumas hay que pagarlas por el adquirente , puesto que han sido invertidas en su favor . Entonces se nos ocurre que el único medio de reducir el monto de la cuota mensual es aumentar el período de amortización , con lo cual , si bien el adquirente tarda más en ser propietario , se le asegura una cuota reducida , de acuerdo a sus posibilidades .-

LO HECHO HASTA LA FECHA .-

Decía el Dr. Federico Pinedo en su Proyecto de Reactivación Económica : " Lo ejecutado hasta hoy resulta pequeño si se lo compara con lo que queda por hacer " .-

En efecto , según datos aproximados , encontramos que lo ejecutado hasta hoy por las distintas reparticiones oficiales , sociedades cooperativas , es lo siguiente :

Municipalidad de la Capital Federal :

130 departamentos

180 casas individuales

5.000 casas ( Construcciones Modernas )

Comisión Nacional de Casas Baratas :

391 casas individuales

586 departamentos

El Hogar Obrero :

122 departamentos

116 departamentos en construcción

Acción Católica :

193 departamentos

123 casas individuales

Municipalidad de Rosario :

353 departamentos

599 departamentos



Hogar Ferroviario :

7.537 casas

Municipalidad de Paraná :

82 departamentos

Gobierno de Mendoza :

240 departamentos

727 departamentos en construcción

Gobierno de Formosa :

16 casas individuales

Lo que dá un total de 14.689 viviendas desde el año 1915 , en que se creó la Comisión Nacional de Casas Baratas ( 30 años ! )

CRÉASE LA COMISION ASESORA DE LA VIVIENDA POPULAR .-

El Poder Ejecutivo de la Nación creó la Comisión Asesora de la Vivienda Popular , dependiente del Ministerio de Hacienda , que se integra con representantes de dicho Departamento , del Ministerio de Obras Públicas , Banco Central de la República Argentina , Banco de la Nación Argentina , Banco Hipotecario Nacional , Centio Argentino de Ingenieros , Sociedad Central de Arquitectos y Comisión Nacional de Casas Baratas . Encomendose a dicha Comisión la preparación de un plan para la construcción , en medida adecuada de viviendas económicas de acuerdo con la orientación general expuesta en los considerandos del decreto . La Comisión podrá dirigirse directamente a todas las reparticiones y dependencias del Estado , de las Provincias y de las Municipalidades , y recabar la información que considere necesaria o útil para el cumplimiento de su cometido .-

En los considerandos del citado decreto se expresa que la vivienda popular en nuestro país adolece de notorias y graves deficiencias , que son causa de serio peligro para la salud física y moral de grandes masas de su población ; bastará mencionar que en la Capital Federal , según estadísticas recientes , el ocho por ciento de las familias obreras no dispone de más de una sola pieza ; en las ciudades

del interior las condiciones no son por lo general mejores , y aún mucho dejan que desear las viviendas de la mayoría de los trabajadores del campo . Además de deficiente - se agrega - la vivienda popular es en nuestro país sumamente cara , insumiendo el alquiler una fracción desproporcionada de los ingresos de las familias modestas .-

El medio más eficaz de luchar contra la carestía de la vivienda es fomentar la construcción en gran escala . A fin de que tales construcciones puedan hacerse en condiciones técnicas satisfactorias y al mismo tiempo a un costo que las ponga al alcance de la gran masa de nuestro pueblo , es necesario que los poderes públicos se interesen por la edificación , adoptando medidas de fomento efectivo y coordinando la acción que ya se viene realizando en forma aislada en diversas zonas del país y que , aunque muchas veces de positivo mérito , es completamente insuficiente para resolver el problema . Existe una variosa experiencia en esta materia , recogida en los vastos programas de construcciones populares que se han llevado a efecto en otros países , experiencia de la que conviene aprender . También militan a favor del fomento de las construcciones populares consideraciones de orden general ; la industria de la construcción es uno de los núcleos vitales de la economía , el impulso que ella recibe se propaga , a través de las industrias subsidiarias , a los demás sectores . El Poder Ejecutivo considera finalmente que en los momentos actuales en que dichos materiales de procedencia extranjera no pueden conseguirse , debe darse preferencia a aquellas obras que no los requieran y puedan utilizar principal o exclusivamente productos nacionales , lo que es precisamente el caso en las construcciones para viviendas económicas , y que es conveniente aprovechar los conocimientos de las distintas entidades y gremios que se han ocupado de esta clase de obras , al emprender una iniciativa de esta índole .-

Al reconocer el mismo Gobierno , de esta manera , la necesidad impostergable de una acción inmediata a favor de las clases humildes no tenemos otra palabra que agregar .

Lo que sí , es imprescindible que dejemos de una vez , definitivamente , las palabras por los hechos , los buenos deseos por las acciones cumplidas .-

Desde la creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas hemos perdido , prácticamente el tiempo , puesto que si aunque mas no sea se hubieran construido mil casas por año actualmente tendríamos unas 30.000 casitas individuales , en cambio la Comisión ha construido hasta ahora no mucho más de , entre departamentos y casas individuales , 1.000 habitaciones ! .-

La visión de esa cantidad , a través de treinta años , nos impide hacer ningún comentario .-

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LA VIVIENDA EN LAS PROVINCIAS .r

LEGISLACION Y REALIZACION .-

A la sazón cuenta el país con una ley nacional y varias provinciales sobre vivienda , más o menos diferentes entre sí , unas más completas que otras .-

De lo materializado hasta la fecha por dichas disposiciones sólo se puede contar con 1.095 viviendas hechas desde 1915 por la Comisión Nacional de Casas Baratas , órgano de la ley número 9.677 , y , si se quiere , las 800 viviendas en construcción en la Provincia de San Juan , y un pequeño número desparramado por otras ~~vixixxxx~~ provincias.-

El examen de cada una de estas piezas legislativas nos conduce a la conclusión de que todas son productos de meditados estudios , más o menos documentados en precedentes similares , caracterizándose por su contenido social que no se limita a la simple resolución del problema de construir viviendas , sino que se refiere asimismo a su composición urbanística , a la creación del espíritu de comunidad humana y a la asistencia social y organización de los habitantes beneficiarios de la ley ; y de todas ellas la más completa en ese sentido es la legislación sanjuanina , y su derivada la mendocina , todavía más amplia desde el punto de vista arquitectónico .-

Pero - el pero de siempre - muchos dirán : Cómo , entonces una legislación tan buena en letra y espíritu , no tiene efectividad más condcente ? Porque , a decir , verdad , 1.095 viviendas en treinta años no es una cifra que pueda dejar satisfecho a nadie que tenga siquiera una mínima idea del problema argentino de la vivienda popular.-

Es más , y para decirlo con todas sus letras , la obra de la Ley 9.677 por más que se encomie en detalle , al ser medida por la vara que debe medirse el problema en toda su extensión , es un rotundo fracaso . Y lo mismo sucederá con las demás leyes provinciales . San Juan terminará sus ochocientas casas y con ellas las ganas de seguir construyendo más si/ no quiere empeñarse . Y seguirán así las cosas

mientras las leyes , por mas hermosamente redactadas que estén , persistan en no darse cuenta de un detalle al que no han dado importancia : que por sí solas no pueden abarcar el problema .-

En todas esas leyes se hable de "estimular " , " fomentar " , " impulsar " a la iniciativa particular , pero en términos floridamente vagos , sin ningún valor práctico ; algunas señalan " premios " , " recompensas de estímulo " y cosas por el estilo para atraer al capital y empresas privadas ; una sólo , la ley riojana , no sabemos si con plena conciencia de sus alcances o con intuición no menos elogiosa , dice en su artículo 5º , inciso f , que entre otras facultades del organismo , está la de " estudiar y proponer al Poder Ejecutivo una forma de acción combinada entre el Estado y el Capital privado " , dejando con estas palabras una puerta abierta a la única y positiva probabilidad de éxito : la conquista de la actividad privada , sin cuya cooperación todo programa de vivienda está condenado al fracaso . Y decimos cooperación pues iniciativa privada y Estado deben darse la mano y marchar juntos , ya que separadamente ni uno ni otro pueden afrontar el problema de la vivienda para las gentes de pequeños recursos .-

#### PROBLEMA FAVOROSO .-

Se ha intentado la clasificación de grupos humanos , partiendo de las características que presentan las viviendas . Esto es posible para culturas primitivas , donde los fenómenos sociales carecen de la complejidad que ahora revisten . Pero no se podrá negar que hoy mismo el estudio de la habitación puede revelarnos no sólo las condiciones económicas , sino también las morales y psicológicas .-

Cuando el hombre deja de ser nómada no se contenta ya con el abrigo transitorio , y construye su habitación fija , que tiene relación con el estado de cultura .-

En las Provincias del norte el problema de la vivienda es pavoroso . El albergue de los pobres constituye un foco de infección , ade-

más de la desgracia que representa desde el punto de vista espiritual, por el hacinamiento y la consanguinidad, que obscurecen las más elementales normas de la moral y degeneran la raza. Pero hay algo peor que los "jacales" y los "huetes" de los indígenas primitivos. Están las habitaciones trogloditas.-

#### Habitaciones trogloditas en Catamarca.-

Sabemos por la prehistoria que en los tiempos cuaternarios fueron las cavernas vivienda, o mejor dicho refugio, de los hombres primitivos. Con las industrias mesolíticas aparecen las primeras cabañas de cabañas construidas al aire libre.-

Ni Estrabón, que escribió sobre los trogloditas del Cáucaso, ni Aristóteles, que estudió a los que habitaban en el curso superior del Nilo, mostraron tanta miseria como la que se ve en Catamarca. No hablemos de las habitaciones-cuevas de Guadix, que son palacios comparados con las nuestras.-

Los trabajadores del barrio de los Ejidos y de las barrancas del Arroyo Fariñango viven en cuevas cavadas en la tierra, a pocas cuadras de la capital de Catamarca, en la más desesperante miseria, hacinados y en plena prehistoria. Es de observar la tristeza y la resignación de esa pobre gente, que recibe salarios de hambre y que no goza de ninguna de las ventajas de la civilización. Se contempla con estupor el cuadro irritante de familias argentinas que viven a pocos metros de la plaza principal de una ciudad capital, en cuevas hechas en las barrancas de un cauce seco, abierto por las crecientes de un arroyo.-

Tales cuevas son la negación de la familia, sin cuya dignificación será imposible organizar la sociedad.-

El hogar así no puede existir, y los niños se harán hombres entre la miseria, el dolor y la ignorancia.-

El ex-comisionado federal en Catamarca, General Martínez Pita, al ocupar su cargo, después de ver las cavernas que sirven de refu-

gio a familias enteras , en las paredes de la barranca , indignado resolvió destruirlas .-

Desgraciadamente esta actitud , que revela los sentimientos generosos del ex-comisionado , no ser<sup>a</sup> eficaz , pues la vivienda miserable no es una causa , sino un efecto de múltiples factores .-

Observar como viven los hombres es el punto de partida para el conocimiento de los problemas que plantea un pueblo y por eso debemos enpaparnos bien de las condiciones en que se encuentra la vivienda . Dice Palacios consternado : " Mi impresión ha sido terrible ; toda " " La Rioja , toda Catamarca , están cubiertas , en las aldeas y en " " la campaña , de habitaciones que consternan " .-

" Construcciones de ramas , lonas , a veces adobe , latas y pa " " peles se amontonan en los suburbios de las capitales donde se " " arrojan los desperdicios .-

#### La vivienda en los barrios de La Rioja y Catamarca .-

La Señorita Alicia Alvarez , visitadora del Centro de Higiene Maternal e Infantil de La Rioja , en el breve informe que transcribimos a continuación , dice :

" En mi carácter de visitadora realizo frecuentes inspecciones " " en todos los barrios de esta ciudad y ello me ha permitido recoger " " ger una impresión más o menos real de las condiciones de vida , " " estado económico , vivienda , aseo , alimentación , etc. , de es " " te vecindario , constituido en su mayor parte por obreros . He " " comprobado así una espantosa miseria física y moral . Es doloroso " " recorrer esos barrios . Numerosas familias , compuestas por siete " " u ocho miembros , se resignan a vivir hacinadas , como animales , " " en pocilgas de lona y latas . He levantado encuestas sobre las " " condiciones de vida y he comprobado que los salarios ínfimos que " " perciben los obreros , cuando trabajan , les impiden atender las " " necesidades del vestuario , lavado , calzado , etc. , y aún en la " " alimentación , pues los Domingos y días feriados no comen . Y con " " lije as variantes esta es la situación del ochenta por ciento de "

" los obreros riojanos .- " .

Esto a pocas cuadras de las plazas principales de las ciudades .  
En las aldeas y en a campaña la situación es peor aún .-

Veremos a continuación algunas iniciativas de las Provincias o  
de ls Municipalidades , tendientes a la solución del problema que nos  
ocupa , escuetament. expuestas .-

SOLUCION DEL PROBLEMA EN LAS PROVINCIAS Y MUNICIPALIDADES .-

Provincia de Buenos Aires .- Ley de la Vivienda Obrera .-

A/  
Artículo 8º .- El Instituto tendrá un fondo permanente constituido  
por los siguientes recursos :

- 1º ) .- 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 si-  
guiente :
  - Si el valor excede de 100.000 pesos y no llega a 500.000 ,  
un cuarto por mil .-
  - Si el valor excede de 500.000 pesos y no llega a 1.000.000 ,  
medio por mil .-
  - Si el valor excede de un millón de pesos , uno por mil .-
- 2º ) .- Las sumas que abonen los adjudicatarios de las viviendas .-
- 3º ) .- Las tierras que le destine el Fisco provincial o le done  
el Fisco Nacional , las Municipalidades o los particulares .-
- 4º ) .- Los recursos que les asignen las leyes provinciales , na-  
cionales o las ordenanzas municipales .-
- 5º ) .- Las donaciones , legados , etc. que reciban de particula-  
res .-

Exime de impuestos provinciales a las casas construidas de  
acuerdo con esta ley . Además en ese mismo año en que se dictó ~~la~~ la  
Ley de la Vivienda Obrera , 1937 , se dictó otra , la 4.750 , por la  
que se exceptúa de todo impuesto provincial a las casas construidas



por el Hogar Ferroviario .-

Provincia de Santa Fé .- Comisión Provincial de la Vivienda Obrera .-

Se presentó a la Legislatura provincial en 1937 un proyecto de ley creando la Comisión Provincial de la Vivienda Obrera , en el cual se prevén : cooperativas de consumo ; seguro de vida obligatorio por saldo de precio de compra ; cajas de previsión social para el caso de enfermedad o desocupación del adquirente . Se construirán viviendas individuales y colectivas . En las zonas suburbanas viviendas tipo granja familiar sobre un terreno no menor de 2.500 metro cuadrados .

Con el propósito de despertar en el niño en amor a la casa y educar sus sentimientos desde la hora temprana proyecta el Poder Ejecutivo que en la escuela se impartan nociones de casa-habitación , las que se aprovecharán para inculcar principios de moral efectiva , consolidando la familia como núcleo básico de toda sociedad civilizada y progresista .-

Resultados de la ley 2.607 sobre la vivienda rural .- Es satisfactorio comprobar que aquella campaña hostil con que propietarios y arrendatarios se opusieron en 1939 a la aplicación de la ley 2.607 , pudo ser contenida y reemplazada por una favorable acogida , en cuanto la Comisión tuvo oportunidad de iniciarla , demostrando cual era su criterio y , sobre todo , el procedimiento que habría de regir invariablemente su conducta en las relaciones con los afectados por ella .-

Entrando directamente a su labor se han podido contralorar , hasta el 31 de Diciembre de 1942 , 6.147 viviendas de colonos o puesteros , con 22.435 habitaciones , ocupadas por 37.760 personas , restando muy pocas carentes aún de capacidad suficiente para su ocupación , y que son ampliadas de acuerdo a la necesidad a satisfacer .-

Puede citarse el caso de viviendas con sólo dos compartimentos ocupadas por doce , quince y hasta veintisiete personas .-

De esas 6.147 viviendas , 4.037 están ya dotadas de pieza de ma-

terial higienizable y 2.110 se hallan en construcción de carpeta firme .-

En cuanto a los techos se ha debido tolerar el de paja , en tanto dure en encarecimiento de otros materiales mejores , si bien cabe declarar que , en ciertos lugares , es aquél insustituible con ventajas .-

Restan sólo 113 viviendas sometidas al contralor , con techo inferior , las demás tienen ya techo de zinc o de fibro-cemento .-

Como ya lo expresaba esta Comisión , el aspecto más lamentable de la vivienda rural es el que se refiere a los servicios sanitarios . El ochenta por ciento , aproximadamente , carecía de letrinas . Piénsese lo que ésto significa para una población de más de 37.000 personas . Queda aún un millar de casas sin ese servicio , a cuyos propietarios se ha intimado la construcción urgente .-X

Más lenta es la instalación de baños , a pesar de la sencillez aconsejada en tal obra . La dificultad mayor estriba en el encarecimiento extraordinario de los materiales indispensables . Con todo ya hay 2.182 baños instalados , número que ha de aumentar en cuanto los precios sean razonables , habiéndose concedido prórrogas a tal efecto .-

#### Provincia de Córdoba .-

En Villa María se han construido "casas popularísimas " .- La Comuna de la localidad de Villa María , ha dado término a la construcción de la primera serie de casas baratas que proyectara oportunamente y que constituyen un interesantísimo ensayo del tipo denominado " popularísimo " . En efecto , las viviendas constan de dos piezas , ~~xxx~~ cuarto de baño , cocina , zaguán , galería y veintidós metros de terreno y se entregan en locación al precio de cinco pesos mensuales . La obra iniciada por la autoridades locales de Villa María revela , pues , una auténtica inquietud por la salud espiritual y física de sus vecinos y del espíritu que la anima da buena cuenta la reglamenta

ción establecida para adjudicar las casas ; es así que los beneficiarios tendrán que observar , entre otras , las siguientes disposiciones : procederá la anulación de la adjudicación cuando el titular no estuviese unido en legítimo matrimonio , cuando posea una propiedad , cuando tuviese menos de dos hijos o cuando se trate de una familia de notoria mala conducta .-

Vale la pena destacar que en el sorteo efectuado y mediante el cual se adjudicaron las viviendas de referencia , resultaron favorecidas familias singularmente prolíficas , y tanto que las menos numerosas denunciaron seis hijos .-

Ley número 4.022 .- Autoriza al Poder Ejecutivo provincial a construir dentro de los radios urbanos de las ciudades de la Provincia barrios de casas individuales .- Los artículos que , hemos creído , pueden interesarnos son :

Artículo 2º .- El barrio de casas individuales constará de amplias y arboladas calles , veredas , jardines , parques de juego para niños , gimnasio , cantina maternal , consultorio médico y demás exigencias sociales del urbanismo moderno y de la técnica constructiva .-

Artículo 3º .- Queda facultado el Poder Ejecutivo para realizar las construcciones a que se refieren los artículos precedentes , en terrenos fiscales , y adquirir mediante licitación o expropiación , declarándose de utilidad pública los terrenos que sean necesarios para el cumplimiento de esta ley .-

Artículo 11º .- Quedan exonerados del pago de la contribución territorial por el término de diez años , a contar de la fecha de escrituración , las casas adquiridas en virtud de esta ley .- De esta exención sólo gozará el inmueble mientras sea habitado por el beneficiario o su familia .-

Artículo 12º .- Quedan igualmente exonerados de impuestos fiscales , las instituciones oficiales o particulares que observen las siguientes disposiciones :

- a ) .- Tener por exclusivo objeto la construcción de casas baratas , individuales o colectivas , o prestar dinero para edificación , siempre que se ajusten a las finalidades de la presente ley .-
- b ) .- Hacer aprobar por las oficinas de la Administración Pública , los planos específicos de construcción , condiciones , etc. , y someterse a la fiscalización de aquellas .-
- c ) .- No establecer para sus operaciones , un beneficio , ya sea directo o indirecto , por interés , comisión ; o por cualquier otro concepto , mayor del ocho por ciento ( 8 % ) anual, beneficio que será reducido al seis por ciento ( 6 % ) como máximo , en el caso de los préstamos destinados a edificación.-

La inobservancia de cualquiera de las condiciones y requisitos previstos en este artículo , hará caducar de inmediato la exención .-

Artículo 13<sup>o</sup> .- La transmisión de las propiedades , en caso de fallecimiento del adquirente estará exenta de todo gravámen o impuesto a la herencia cuando se trate de herederos forzosos .-

Artículo 14<sup>o</sup> .- Facúltase al Poder Ejecutivo para organizar la reglamentación de un seguro temporario sobre la vida del adquirente de una casa barata , con el objeto de garantizar a su familia en caso de muerte , el rescate de todas las mensualidades que le faltare abonar .-

Para abreviar la exposición , finalmente , hemos reconocido como las más completas de las leyes provinciales a las de San Juan , La Rioja , Mendoza y Córdoba a las que exponemos en forma de cuadros para facilitar su comparación , incluyendo también a la ley nacional n<sup>o</sup> 9.677 , creadora de la Comisión Nacional de Casas Baratas , a los mismos efectos comparativos .-

CAPITAL FEDERAL Y TERRITORIOS :

Ley y Organismo Ejecutor .-

Ley número 9.677 ( nacional ) .-

Comisión Nacional de Casas Baratas ( Ministerio del Interior ) ( 5 ) .-

Fondos Disponibles y Destinos de los mismos .-

Fondos :

- Partidas en presupuesto nacional .-
- Préstamos hasta el cincuenta por ciento de los depósitos de la Caja Nacional de Ahorro Postal al cinco por ciento de interés .-
- Donaciones y legados particulares .-
- Fondos de la Ley nº 7.102 .- ( 2 )
- Cuotas y alquileres .-

Destino :

- Inversión en la construcción de viviendas individuales y colectivas .-
- Premios a las actividades privadas dedicadas a la vivienda .-
- Préstamos hipotecarios .-

Condiciones de Venta y/o Arriendo de las Viviendas .-

Venta :

- A precio de costo , en mensualidades fijas al tres por ciento de interés y cinco por ciento de amortización . Pueden adelantarse cuotas . Si se rescinde el contrato se devuelven los aportes . La mora de cinco meses basta para rescindir el contrato .-

Alquileres :

- En cuotas mensuales deducidas del precio de costo de la vivienda .-

Adquisición de Terrenos .-

- Por compra a particulares .-
- Por cesión gratuita de terrenos fiscales que fueran necesarios .-
- Por donación o legados de particulares .-

Fines Impuestos por la Ley y Poderes del Organismo .-

Tipos de Vivienda :

- Individuales o colectivas de varios pisos .-

Fines :

- Fomento y estudio de la vivienda .-
- Estímulo a la iniciativa privada .-
- Eliminación del conventillo y la ranchería .-
- Ayuda y asesoría técnica a particulares interesados .-
- Administración y conservación de las viviendas construídas .-

Poderes :

- Ninguno especial .-

Exenciones y Beneficios .-

Exención de :

- Impuestos a los materiales para vivienda .-
- Contribución territorial a viviendas de menos de diez mil pesos para obreros , empleados y jornaleros durante diez años .-
- Impuestos fiscales a compañías edificadoras o de crédito y sociedades de beneficencia o cooperativas ajustadas a la Ley .-
- Impuesto a la herencia .-

Asistencia Social y Elección de los Beneficiarios .-

Asistencia Social : ( 1 )

- Servicio social mediante una cuota mensual de 1,5 pesos .-
- Seguro de vida temporario .-
- Premios anuales al ocupante de la casa mejor mantenida .-
- Propiedad indivisible .-

Elección ( por sorteo ) : ( 3 )

- Preferencia a argentinos en igualdad de condiciones .-
- Condiciones exigidas : poseer escasos recursos .-

Observaciones .-

- (1) - Desde 1942 existe el Estatuto y Reglamento del Servicio Social .-
- (2) - Prohácido del impuesto a careras de caballos en el Hipódromo ( Artículo 7 ) .-
- (3) - Por la gran cantidad de postulantes y escasez de viviendas .-
- (4) - Ahora extendida también a las Provincias .-
- (5) - Actualmente bajo la Dirección de Viviendas de la Secretaría de Trabajo y previsión Social .-

PROVINCIA DE SAN JUAN .-

Ley y Organismo Ejecutor :

Ley número 872 ( provincial ) .-

Dirección Provincial del Hogar Obrero

( Ministerio de Obras Públicas , Industria , Comercio y Minería ) .-

Fondos Disponibles y Destino de los Mismos :

Fondos :

- Los que fije la ley 872 .-
- " " " " " 835 .-
- Subsidios federales o provinciales .-
- Donaciones y legados .-
- Partidas en presupuestos provinciales .-
- Cuotas de los adquirentes .-

Destino :

- Inversión en la construcción de planes de conjunto de viviendas individuales en lotes no menores de mil metros cuadrados , previa adopción de planes sometidos a la aprobación del Poder Ejecutivo .-
- Refeccionar y mantener dichas viviendas , sus calles , plazas , etc.-

Condiciones de Venta y/o Arriendo de la Viviendas :

Venta :

- A precio de costo en mensualidades fijas no menores de veinte pesos, sin interés y fijando la amortización de acuerdo a la cuota máxima antedicha , la que debe incluir también la prima del seguro , la prima de la sociedad mutual , si existe ésta ( 3 ) , y un fondo para conservación . Pueden adelantarse cuotas . Si el ocupante abandona la casa no se le devuelven los aportes . En caso de mora justificada se conceden prórrogas y excepciones .-

Adquisición de Terrenos :

- Por compra a particulares .-
- Por cesión gratuita de tierras fiscales .-
- Por donación y legados .-

- Por expropiación decretada por el Poder Ejecutivo , teniendo derecho de declaración de utilidad pública de las tierras necesarias , pudiendo tomar inmediata posesión una vez dado el decreto .-

Fines Impuestos por la Ley y Poderes del Organismo :

Tipos de Vivienda :

- Exclusivamente individual .- ( 1 )

Fines :

- Fomento y estudio de la vivienda .-
- Eliminación de malas viviendas rurales .-
- Ayuda y asesoría técnica a particulares interesados .-
- Obligar a los terratenientes a dar gratis a sus obreros viviendas sanas .-
- Administración y conservación de las viviendas construídas .-

Poderes :

- El de declarar de utilidad pública a la tierra necesaria ( 2 ) .-

Exenciones y Beneficios :

Exención de :

- Sellos fiscales a solicitudes , compromiso de compra , título y juicios legales de los adquirentes .-
- Impuestos federales mediante gestión del Gobierno provincial .-
- Hasta el momento de transferencia de la vivienda se considera propiedad fiscal a efectos de las ventajas de servicios públicos .-

Asistencia Social y Elección de los Beneficiarios .-

Asistencia Social :

- Función permanente de amparo y protección a la familia .-
- Seguro de vida obligatorio .-
- Sustento y educación a los huérfanos .-
- Cancelación de cuatro cuotas por hijo que nazca .-
- Ayuda y asesoría legal en juicios de terceros contra los beneficiarios de la ley y que se refieran a las disposiciones de ésta .-
- Propiedad indivisible , inenajenable , incedible e inembargable .-



Elección :

- Menos de treinta y tres años de edad . Preferencia a sanjuaninos , argentinos y luego extranjeros , siempre con hijos sanjuaninos ; y si son servidores del Estado . No ganar menos de noventa pesos ni más de ciento cincuenta pesos .-

Observaciones :

- ( 1 ) .- La viviendas se harán sobre lotes mínimos de mil metros cuadrados , formando barrios urbanizados , con piletas de natación , capillas , campos deportivos , escuelas , consultorios y oficinas de policía y administración .-
- ( 2 ) .- Obligar al ocupante de casas a plantar y cuidar diez moreras y tres olivos donados por el Gobierno .-
- ( 3 ) .- La Ley propende a crear cooperativas y sociedades mutuas en cada barrio .-

PROVINCIA DE LA RIOJA .-

Ley y Organismo Ejecutor :

- Ley número 905 ( provincial ) .-
- Dirección Provincial de la Vivienda

( Ministerio de Hacienda y Obras Públicas ) .-

Fondos Disponibles y Destino de los Mismos :

Fondos :

- Los que asignan las leyes federales , provinciales y ordenanzas municipales .-
- Donaciones , legados y cesiones .-
- Cuotas de los adquirentes .-
- Alcuileres de los arrendatarios .-

Destino :

- Inversión de fondos en construcción de casas tipo A hasta tres mil pesos y tipo B hasta seis mil pesos .- ( 3 )

Condiciones de Venta y/o Arriendo de las Viviendas :

Venta :

- Entrega en propiedad con primera hipoteca al 2,5 por ciento de interés y cinco por ciento de amortización acumulativa ( tipo A ) y tres por ciento y cinco por ciento ( tipo B ) . Una vez pagada la casa el ocupante puede adquirir otras y arrendarlas .- ( 1 )

Alquiler :

- Sólo cuando no haya comprador , arrendará la Dirección . Las cuotas de alquiler serán un quince por ciento más altas que las de venta .-

Adquisición de Terrenos :

- Por transferencia de terrenos de dominio provincial o municipal declarados necesarios .-
- Por expropiación de la tierra declarada de utilidad pública .-
- Por donaciones y legados .-

Fines Impuestos por la Ley y Poderes del Organismo :

Tipos de Vivienda :

- Económica , individual o colectiva , formando barrios urbanos y ru-

rales .-

Fines :

- Fomento y estudio de la vivienda .-
- Estímulo a la iniciativa privada .-
- Estudio de una acción combinada entre el Estado y el capital privado.-

Poder :

- El de declarar de Utilidad pública a la tierra necesaria .-

Exenciones y Beneficios .-

Exención de :

- Todo gravámen provincial o municipal a las casas tipo A y por veinte años a las de tipo B .-
- Cuando un adquirente posee más de una casa , sólo se exime una de ellas .-
- Se establece reciprocidad con el Gobierno Federal en exenciones y beneficios en favor de las viviendas .-

Asistencia Social y Elección de los Beneficiarios :

Asistencia Social :

- Premios a la conservación y arreglos de las casas .-
- Seguro por fallecimientos o riesgos en la garantía hipotecaria .-
- Los adquirentes que trabajen en la construcción de esas viviendas pueden acreditar todo o parte de su sueldo al pago de su casa .-

Elección :

- Preferencia por orden : a riojanos , servidores del Estado , a los que llevan mayor carga familiar .- ( 2 )

Observaciones :

- (1) - Con autorización de la Dirección y el adquirente puede una Institución oficial , hacerse cargo de los derechos de la Dirección Provincial del Hogar Obrero ; ésta destinará los fondos provenientes de la operación a nuevas viviendas .-
- (2) <sup>3</sup> Son requisitos dos años de residencia continua y vivir en malas viviendas para tener opción .-
- (3) - Tipo A para sueldo de 75 a 150 pesos , y tipo B , de 151 a 250 pesos .-

PROVINCIA DE MENDOZA .-

Ley y Organismo Ejecutor :

- Decreto de la Intervención Federal ( 23 de Septiembre de 1943 ) .-
- Dirección Provincial del Hogar Obrero  
( Ministerio de Economía , Obras Públicas y Riego ) .-

Fondos Disponibles y Destino de los Mismos :

Fondos :

- Los creados por el decreto .-
- Los de la ley 1.351 ( dos millones de pesos ) .-
- Los de otras leyes al efecto , provinciales , nacionales y ordenanzas municipales .-
- Subsidios federales o provinciales .-
- Partidas en el presupuesto provincial .-
- Donaciones y legados .-
- Cuotas y alquileres .-
- Emisión de títulos .-

Destino :

- Inversión en la construcción de viviendas individuales en barrios obreros .-
- Premios de estímulo .-

Condiciones de Venta y/o Arriendo de las Viviendas .-

Venta :

- Por su costo e intereses , que aún no se han fijado , debiendo la Dirección estudiar las tablas de amortización , en las que se incluirán las primas de seguro de vida , incapacidad , incendio y un porcentaje para conservación de la vivienda .-

Alquiler :

- Lo mismo que las cuotas de venta , los alquileres quedan supeditados a dicho estudio .-

Adquisición de Terrenos :

- Por compras a particulares .-
- " donación y legado .-

- Por permuta .-
- " expropiación de la tierra declarada de utilidad pública .-

Fines Impuestos por la Ley y Poderes del Organismo :

Tipos de Vivienda :

- Individuales en planes de conjunto y colectivas ( 1 ) .-

Fines :

- Fomento y estudio de la vivienda .-
- Eliminación de viviendas insalubres rurales .-
- Asesoría y ayuda técnica a particulares .-
- Control de toda la vivienda que se construya en la Provincia .-
- Concertar convenios con dueños de fábricas y comercios para construir viviendas .-

Poderes :

- Gestionar la clausura o demolición de casas , habitadas por obreros, en malas condiciones .-
- Declarar utilidad pública .-

Exenciones y Beneficios :

Exención de :

- Todo impuesto provincial igual al que se convenga para su cesión definitiva .-
- Hasta ese momento se consideran las viviendas como propiedad fiscal, a los efectos de las ventajas de los servicios públicos .-
- Gestión de exención ante el Gobierno federal por medio del Provincial.

Asistencia Social y Elección de los Beneficiarios :

Asistencia Social :

- Función tutelar sobre la familia .-
- Se establece el estudio de una organización de asistencia social , higiene , cultura física , asistencia social .-
- Seguro de vida , incapacidad .-
- Ayuda y asesoría legal e juicios de terceros contra beneficiarios de la Ley .-
- Fomento de cooperativas de consumo , libres de impuestos.-

- Propiedad inembargable , incedible , inenajenable e indivisible .-

Elección :

- No se ha reglamentado todavía .-

Observaciones :

( 1 ) .- La financiación de las viviendas colectivas se hace mediante  
emisión de ~~xxx~~ títulos .-

PROVINCIA DE CORDOBA .-

Ley y Organismo Ejecutor :

- Ley número 4.022 ( provincial ) .-
- No hay organismo ejecutor .- ( 2 )

Fondos Disponibles y Destino de los Mismos :

Fondos :

- De la negociación de títulos de la ley 3.778 ( un millón de pesos ) .-
- Cuotas de los adquirentes .-
- La suma de 1.500.000. de pesos que se atenderá con éstas , y con partidas de hasta 200.000 pesos anuales en los presupuestos provinciales desde 1944 a 1949 inclusive .-

Destino :

- Inversión en la construcción de barrios suburbanos de casas individuales .-

Condiciones de Venta y/o Arriendo de las Viviendas .-

Venta :

- A precio de costo en cuotas mensuales , interés de dos por ciento y amortización del tres por ciento mínimo , a 26 años como máximo y 10 años como mínimo de amortización . Rescindido el contrato , si ello no causa perjuicios , se devuelven los aportes .- ( 1 )

Alquiler :

- No se contempla .-

Adquisición de Terrenos :

- Por compra a particulares , licitándolos .-
- " cesión de terrenos fiscales .-
- " expropiación de tierras declaradas de utilidad pública .-
- " donación o legado .-

Fines Impuestos por la Ley y Poderes del Organismo :

Tipos de Viviendas :

- Individuales , formando barrios con trazado de calles , parques de juegos infantiles , gimnasio , cantina maternal , consultorio médico y demás exigencias sociales del urbanismo moderno y de la técnica

ca constructiva .-

Fines :

- Aún no bien definidos hasta no reglamentar la ley .-

Poderes :

- Ninguno especial

Exenciones y Beneficios :

Exención de :

- Contribución territorial por diez años a las viviendas .-
- Impuestos fiscales a Instituciones privadas u oficiales que edifi -  
quen o presten dinero para casas baratas , y se sometan a la Ley .-
- Impuestos y gravámenes a las transmisiones de la propiedad , heren -  
cia , etc. .-

Asistencia Social y Elección de los Beneficiarios :

Asistencia Social :

- Seguro de vida .-
- Jornales mínimos a los obreros que trabajan en la construcción de  
las viviendas : preferencia de obreros locales .-

Elección :

- Preferencia a argentino o naturalizados con familia argentina , y  
si son empleados del Estado .-

Requisito obligatorio : no ganar m'as de dos cientos pesos mensua -  
les .-

Observaciones :

- ( 1 ) - La mora de cinco meses es causa de rescisión del contrato ,  
devolviéndose parte de los aportes .-
- ( 2 ) - No está aún hecha la reglamentación de la Ley .-



Capítulo V ) :

F I N A N C I A C I O N

## LAS FINANZAS Y EL URBANISMO .-

Las mayores dificultades para llevar a cabo los magníficos planes de urbanismo, que hemos expuestos anteriormente, estriban en obtener los medios financieros adecuados para expropias grandes extensiones dentro de las ciudades compactamente edificadas. En estos casos el derecho y las finanzas vienen en su ayuda .-

No basta que un proyecto sea técnicamente realizable, es necesario también que sea factible dentro de los principios del derecho y de los recursos financieros del Estado .-

Puede un Municipio expropiar una vasta extensión de tierra dentro de una ciudad para transformarla en un barrio familiar, comercial o centro cívico, y vender luego pequeñas parcelas a las personas que desan habitarlo? Entendemos que este es el único procedimiento financiero viable para llegar a la urbanización, desde que el Municipio se resarce de las indemnizaciones, siempre costosas, con la plus valía que adquieren los terrenos .-

Debemos agregar que ninguna traba legal podría oponerse a esta clase de expropiación. El amplio concepto de utilidad pública consagrado por nuestra Constitución admite que aquellas puedan realizarse aún para obtener una mejor distribución económica y social de la población sobre el territorio. Podrían expropiar, en nuestro concepto, tierras para dedicarlas a la colonización o al progreso industrial del país, así como para transformar un barrio antihigiénico o antiestético dentro de una ciudad. La declaratoria de utilidad pública, por otra parte, no puede ser objeto de contienda judicial. Determinada en la ley debe ser aceptada por los propios afectados. Así lo ha establecido la Suprema Corte en el caso de la expropiación de los terrenos de las Diagonales Norte y Sur de la Ciudad de Buenos Aires, parte de los cuales la Municipalidad vende en pública subasta, para financiar la total realización de la obra .-

Otro procedimiento para recuperar la plusvalía sería el aconsejado por Bielsa, y que consiste en compensar ésta con el precio o mon-

to de la indemnización , dejando al propietario el sobrante del inmueble . Examinando los problemas jurídico-financieros que suscita la urbanización de nuestra ciudad expresa ese autor : " Proceder de acuerdo con el simple criterio de la expropiación de la cosa , " en cuanto se la necesita " , e indemnizar el valor de ella con la contribución de la colectividad , dejando incólume la plusvalía que la obra pública determina en la parte restante de la cosa del expropiado , sería premiar la concepción más egoísta e individualista de la propiedad , ya rechazada en todos los sistemas - y aún en el nuestro - por virtud de las numerosas limitaciones establecidas en las leyes , ya en interés privada , ya en interés público .-

#### LOS RECURSOS FISCALES .-

Incluimos el proyecto de recursos propuesto por la Comisión Interparlamentaria que estudió el problema de la vivienda popular , en el cual , a excepción del punto primero que sería un tercio de las sumas a invertir por el Fisco y que deberían ser pagadas por los propios beneficiarios , los otros puntos serían los siguientes :

2º .- Un impuesto a las altas rentas netas , cuyo producido ascendería a unos veinte millones de pesos con destino al Instituto de la Vivienda Popular , representando un gravámen equivalente a menos de un cuatro por ciento de todas las rentas netas imponibles . Consistía en un adicional de medio por ciento a las rentas netas comprendidas entre 25.000 y 50.000 pesos , para las personas con más de tres hijos . Cincuenta por ciento más sobre esta base para los que tengan tres hijos o menos , y el doble de la base para los solteros y solteras de cualquier edad y los viudos o viudas sin hijos . En la categoría de la base se repite la primera tasa de medio por ciento , sin aumento , en tantas fracciones de 50.000 como hijos después del cuarto .-

3º .- Un impuesto adicional a las herencias , que produciría unos diez millones al año , destinado a las medidas de amparo a las fa-

milias numerosas de escasos recursos , que consistiría en lo siguiente : el impuesto que corresponda por ley nº 11.583 , un adicional del veinte por ciento en la Primera Categoría ( entre padres e hijos y cónyuges ) , que se aumenta al cuarenta por ciento cuando el causante tiene menos de cuatro hijos y al ochenta por ciento cuando no tiene hijos . Ese adicional será igual al propio impuesto vigente en las demás categorías .-

4º.- El producido de la emisión de certificados de la vivienda popular , con interés y amortización iguales a ~~la~~ mitad de las normales de la Nación , como vehículo por medio de cuya adquisición podrán cooperar los particulares , las empresas industriales y de servicios públicos , los Municipios y los Gobiernos Provinciales , en la construcción de viviendas dentro del régimen oficial y sus ventajas , por un valor igual al doble de los certificados por ellos suscriptos , los cuales podrán ser canjeados a los cinco años de integrados por títulos normales de la Nación , a razón de dos por cada título .-

5º.- El producido de un impuesto adicional al " latifundio social " , es decir la tierra nuda en una mano física o social por valor de más de un millón de pesos formada por una o varias propiedades rurales o urbanas , en las cuales esa tierra nuda representa más de la mitad del valor de una explotación comercial o industrial . Este impuesto se aplicaría sobre la renta presuntiva de los latifundios sociales dentro del régimen del Impuesto a los Réntos en la siguiente forma : la renta presuntiva , a los efectos de este impuesto , sería de seis por ciento , de modo que los primeros 60.000 pesos de tal renta estarían libres de gravámen . Hasta los 60.000 pesos siguientes el impuesto sería de un diez por ciento adicional acumulativo para cada fracción siguiente , hasta 60.000 pesos , con un máximo de treinta por ciento en la fracción más alta respectiva y las siguientes . Por cada hijo por arriba de tres , se repetiría la primera tasa , de modo que si se tratara de ocho hijos , la ta-

sa de la próxima fracción gravada se repetiría cinco veces comen-  
zando los aumentos acumulativos con la séptima fracción de 60.000  
pesos . El Estado estaría autorizado a adquirir con títulos de dos  
por ciento de interés y medio por ciento de amortización aquellas  
fracciones de tierra nuda que los latifundistas sociales no tuvie-  
ran ya deseo de conservar y la entidad colonizadora del Estado tu-  
viera interés en adquirir , quedando esa entidad facultada para pa-  
gar las mejoras contenidas con títulos de cuatro por ciento de in-  
terés y uno por ciento de amortización .-

6<sup>a</sup> .- Con la emisi'ón progresiva de títulos del Estado aplicados a  
esos fines , empezando con tres millones al año para el fondo des-  
tinado a construir viviendas y veinte millones para el fondo de co-  
lonización , con aumentos anuales de dos millones en cada caso has-  
ta un máximo de treinta millones en un año y 600 millones en total  
para cada una de las dos finalidades .-

Esta ordenación impositiva a los efectos de los beneficios en  
proyecto , sería una obra incompleta , si no se concertaran simultá-  
neamente algunas otras medidas de carácter social en armonía con los  
principios en que éstas se fundan . Tales medidas serían a nuestro  
juicio las siguientes :

1<sup>a</sup> .- Una redistribución de las cargas en forma que tiendan progresiva-  
mente :

- a ) a atenuar la falta de equidad al recaer una excesiva propor-  
ción sobre los consumos y sobre el trabajo creador ;
- b ) a suprimir progresivamente las superposiciones excesivas sobre  
una misma materia imponible ;
- c ) a simplificar a aquellos procedimientos administrativos que asu-  
men caracteres inquisitoriales e interfieren con la libertad in-  
dividual y de trabajo ;
- d ) a reformar aquellas reglamentaciones que traban y encarecen  
inútilmente la producción rural y en particular la manufacturera.-

- 2<sup>a</sup> .- Una redistribución del Impuesto a los Réditos en forma que se logren los siguientes resultados :
- a ) una mucho mayor gravitación del Impuesto sobre las rentas de las personas que no tienen hijos , ni menores , ni ancianos a su cargo ;
  - b ) descuentos de mucha mayor consideración que los ínfimos actuales por cada hijo después del tercero y en medida progresiva ;
  - c ) supresión del Impuesto a los Réditos hasta diez mil pesos al año , para todo el que viva en una propiedad rural ;-
  - d ) descuento del veinticinco por ciento del Impuesto a los Réditos que le correspondería pagar si sólo tuviera tres hijos , por cada uno después de los tres que viviera con el contribuyente en la finca rural .-
- 3<sup>a</sup> .- Una modificación del régimen de las sucesiones , según la cual heredan más los hijos con hijos que los que no los tienen al momento del fallecimiento del causante . Así , por ejemplo , que se suponga el haber sucesorio teóricamente dividido en tantas unidades como corresponden a razón de cuatro por hijo y una por cada nieto . De este modo a un hijo heredero que tuviera cuatro hijos le correspondería cuatro partes del total del haber sucesorio por sí más otras cuatro por sus hijos . Y del mismo modo se extendería el concepto a todo el régimen .-
- 4<sup>a</sup> .- Un régimen tarifario para determinados servicios públicos realizado por el Estado o por determinadas empresas fiscalizadas por el Estado , que para un producto igual en el conjunto de las tarifas, permitiese rebajas especiales y progresivas por el mayor número de hijos a las familias de menores recursos . Y del mismo modo en cuanto a las matrículas y derechos en la enseñanza media , especial y superior , tanto en los establecimientos ~~oficiales~~ como en los incorporados .-
- 5<sup>a</sup> .- Un régimen tarifario de los servicios médicos y de hospitales oficiales , que permitiera que aquella parte que deba ser costead

por los beneficiarios de sus servicios sea mayor para las familias con mayores recursos y menor , en todos los casos , de acuerdo con el número de hijos hasta absolutamente libre de costo para las familias de pocos recursos con más de tres hijos , incluso los servicios dentales y de maternidad y los medicamentos .-

6<sup>o</sup> .- La extensión de la educación general a nueve años , dividida en seis años elementales y obligatorios y tres años en escuelas de tipo nuevo , destinadas a instruir y educar para la vida , con criterio regional y vocacional , a los niños y niñas que , egresados de las escuelas primarias , no tengan edad para iniciar directamente su aprendizaje en las tareas rurales , comerciales o industriales.-

#### FINANCIACION DE GRUPOS DE CASAS BARATAS .-

~~De~~ Debemos considerar un factor de gran importancia , que en principio parece nimio y que adquiere verdadero valor en la práctica , pues indefectiblemente desequilibra los presupuestos aunque se establezcan con el mayor cuidado . Nos referimos al plazo que media entre la entrega de las fincas completamente terminadas y quedar habilitadas totalmente .-

Aunque parece cosa baladí , en un grupo de viviendas de cierta importancia transcurre un lapso muy considerable entre uno y otro momento , en el cual se devengan intereses por los capitales empleados y , en cambio , no se perciben ingresos suficientes para atender las cuotas vencidas de amortización o intereses , pues el número de viviendas entregadas , sobre todo si se ha de entregar por medio de selección , no alcanza a la totalidad . En la práctica podría compensarse realizando los trabajos de selección antes de terminarse las obras ; pero existen multitud de circunstancias que impiden poner en venta el grupo tan pronto como se halle terminado .-

Hay que dejar secar las viviendas . Pueden existir , naturalmente , deficiencias en los servicios que no se observaron a tiempo , hay que realizar los remates , y , por último , tratándose de fami -

lias poco pudientes , esperar algunos días para permitirles habilitar recursos a fin de realizar las mudanzas ; y todo eso se traduce en tiempo , y el tiempo perdido para percibir rentas no lo es para pagar las porque las hipotecas concertadas o los ~~xxx~~ capitales empleados devengan intereses desde el momento que son utilizados .-

Por lo tanto hay que contar con un semestre , como mínimo , para poner el grupo en renta ; pero considerando que los traslados se realicen a todo lo largo de dicho espacio de tiempo ; es decir , que se coloque la sexta parte , por ejemplo , en el primer mes , otra sexta en el segundo , y así sucesivamente , la pérdida de renta total , no será exactamente del semestre sino de tres meses y medio .-

Las cantidades necesarias para realizar las construcciones proyectadas consistirán en :

- 1º .- Coste de los terrenos .-
- 2º .- Coste de la Urbanización general e instalación de agua y luz pública y particular .-
- 3º .- Coste de los proyectos de urbanización general y de las viviendas a pagar a los técnicos respectivos .-
- 4º .- Importe de la subasta de las construcciones proyectadas .-
- 5º .- Valor de un semestre de intereses y amortización totales , necesario para poner el grupo en renta .-
- 6º .- Valor del interés y amortización del capital durante el tiempo que duren las obras .-

La suma total de estas partidas representará el capital inicial para llevar a la práctica al proyecto a cuya suma habrá que añadir los gastos de obtención de capitales , si hubiere que satisfacerlos , y demás precisos para la obtención de los fondos a invertir .-

Función esencial para determinar las cuotas a satisfacer por los beneficiarios es el interés que se ha de satisfacer por los capitales que se han de invertir en el proyecto . La obtención de los fondos a un módico interés es la base fundamental de los precios de cesión de las viviendas , y conocido éste es fácil determinar la renta total



que habrá de satisfacerse para devolverlos en el plazo señalado de an temano : veinte , treinta o más años en virtud de la fórmula matemática siguiente :

$$a = \frac{C r ( 1 + r ) ^ n}{( 1 + r ) ^ n - 1}$$

A la anualidad de amortización obtenida es preciso añadir una cuota fija a cargo de la cual se hagan los gastos generales de conservación , reparación , administración y demás indispensables para mantener las viviendas en buen uso , a fin de evitar las rencillas , discrepancias y dificultades que ocasionarían a cada momento si hubieran de repartirse contribuciones periódicas para atender a estos gastos o si quedara la reparación de averías a cargo de cada beneficiario . En la mayoría de los casos no se realizarían las obras precisas , y la higiene y duración de las viviendas serían reducidas de manera alarmante .-

La cantidad que hay que prever debe alcanzar a un tercio de la cuota total que se perciba por todos los conceptos . La fórmula a emplear será :

$$\text{cuota bruta anual a pagar} = \frac{x}{33,33} \cdot 100,$$

siendo " x " el importe de la anualidad pura que habría que pagar durante " y " número de años para ejugar la suma de capital necesario para realizar el proyecto de edificación , urbanización , compra de terrenos , etc. -

#### La administración de los grupos de casas baratas .-

Resuelta la financiación de los grupos es preciso organizar de modo sistemático , la administración , que resultará , desde luego , bastante más complicada que la de una finca cualquiera , por importante que sea , ya que lleva aparejada la necesidad de arbitrar una

cuenta personal para la determinación de las cantidades a que asciende anualmente el abono de cada beneficiario y que han de servir de base, en su día, para la entrega de los títulos de propiedad de las viviendas .-

### PROBLEMA TECNICO-FINANCIERO .-

La solución de la habitación tanto la de lujo como la más modesta, no encierra en realidad dificultades técnicas pues dada la cantidad de profesionales que existen hoy, éstos están en condiciones de solucionarlas desde la mesa de dibujo. Pero en donde encontraremos la dificultad, donde se planteará el problema, será en el aspecto financiero; en el aspecto práctico al tener que ejecutar el proyecto, al tener que elegir los materiales más indicados para la función y más adaptable economía, a fin de que el todo resulte barato y produzca la renta al capital invertido .-

En la casa obrera, luego de solucionar el aspecto social y el particular del obrero, el problema pasa a ser casi exclusivamente financiero. Sabemos que con un número dado de elementos sólo se puede hacer una cantidad dada de combinaciones, es decir, que con tres dormitorios, un baño y una cocina, la distribución podrá variar en un número dado de formas y llegaremos a soluciones de planos ya muy conocidas, en que tal o cual habitación está al frente o al fondo. Pero al tratar del costo y de la renta el asunto cambia y nacen las dificultades al querer encuadrar el todo en las posibilidades del moderno propietario .-

Técnicamente los mínimos aceptables para casas individuales pueden oscilar alrededor de las siguientes cifras:

Casa compuesta: liv.-com., 1 dorm., cocina y pil. de lavar : 30 / 35 m<sup>2</sup>

" " : " " , 2 " , " " " " " : 39 / 45 m<sup>2</sup>

" " : " " , 3 " , " " " " " : 50 / 60 m<sup>2</sup>

siendo que los precios varían según las localidades de 110 pesos en la Capital Federal, a cuarenta pesos como en Córdoba, San Juan, Catamarca, etc.

PRÉSTAMOS PARA EDIFICACION DE LA VIVIENDA URBANA .-

La vivienda urbana , considerada bajo el aspecto de los préstamos para edificación , puede referirse a :

- La habitación residencia : de lujo ; amplia y económica : mínima ;
- y la habitación colectiva ( de renta ) : lujosa o económica .-

El préstamo para construcción de la habitación de lujo, sea residencial o de renta , es poco interesante para un Banco , ya que , a mayor suma en una propiedad , mayor es el riesgo ; y en el aspecto social , resulta injusto , pues se beneficia a una sólo persona en vez de beneficiar a muchos de pequeña capacidad financiera .-

Cuanto mas grande y más lujosa es una propiedad más difícil será su enajenación en caso de mora y también mayor será su " obsolescencia " , o sea pérdida de valor por cambio de costumbres en las gentes o por cambios en la moda .-

Además de estos factores se debe tener presente que entre las causas del aumento del costo y de la mayor aceptación por parte del público , figura la perfección en las instalaciones mecánicas . Esa misma causa del mayor valor en el momento inicial podrá ser a la vuelta de pocos años la causa de su máxima desvalorización o de la pérdida de la rentabilidad , sea por haberse tornado anticuado el sistema o por los excesivos gastos de reparaciones de los mismos .-

No debe fomentarse el departamento mínimo .-

Las casas de renta que se levantaron en estos últimos años plantean el problema referente a los departamentos mínimos , los cuales , fuera de toda duda , merecen que el Banco no les preste apoyo .-

No se les niega el derecho al préstamo , pero que lo reciban en una proporción reducida y sobre una tasación ya castigada , para así no fomentarlos , pues : " son viviendas por las que se excluyen los hijos de la familia " ( Memoria de la Presidencia del Banco Hipotecario Nacional , 1940 ) .-

Es cierto que se necesitan departamentos pequeños para los matrimonios noveles , para los solteros y los viudos , pero acaso son estos tan numerosos para que se construyan tantos departamentos mínimos .-

CAUSA DEL FRACASO DE LAS SOLUCIONES .-

La solución del problema de la vivienda económica ha fracasado hasta ahora en nuestro país , porque se han cometido tres errores básicos , a saber :

- 1º .- Se encararon las soluciones en base a lo que necesita una familia y se olvidó que debía partirse de la base de su posibilidad de adquisición .-
- 2º .- No se llegó nunca a garantizar la solvencia del adquirente por medio del seguro de vida u otros .-
- 3º .- Se contempló facilitarle una parte del dinero , para la adquisición , que necesitaba , pero no se le ofreció el medio de obtener el remanente a bajo interés , o bien poder ahorrar el capital inicial .-

Es sabido que con intervención del Estado se puede llegar hasta ofrecer vivienda gratuita ; es cuestión de ofrecer dinero sin exigir interés alguno , pero no creemos corresponde , ni entraremos a considerar tampoco los problemas sociales de aumento del poder adquisitivo , elevación del medio , etc . , sino hemos de tratar el caso de aquellos cuyas entradas le deben permitir en las condiciones actuales , solucionar el problema y ello sin aceptar que deba resolverse en cualquier forma , dándole cualquier habitación , sea o nó cómoda ; sino por el contrario , dándole sí lo indispensable , pero en base a la posibilidad de pago .-

Primera causa del fracaso .-

Se encararon las soluciones en base a lo que requiere una familia <sup>no</sup> y/en base a su poder adquisitivo .-

Los estudios deben realizarse con el criterio que adoptó la Comisión Especial del Directorio del Banco Hipotecario Nacional, para su informe ante el Congreso de la Habitación Económica, cuando opinó que :

" El problema económico que plantea la vivienda popular debe " " parcializarse y ser encarado desde planos diversos con referencia " " a los recursos o conveniencias del modesto adquirente, a saber : " " 1º.- El núcleo de hogares cuyos ingresos exceden el promedio de " " gastos indispensables para la subsistencia y que, por lo tan- " " to, pueden afrontar el desembolso que demanda la casa propia.- " " 2º.- El grupo de familias con ingresos que no alcanzan tal prome- " " dio y para los cuales adquirir vivienda ofrece dificultades, y " " 3º.- El grupo de aquellos a quienes no interesa ser propietarios " " de su vivienda, bien por razón de inestabilidad en el trabajo o " " por la naturaleza del mismo o por su idiosincracia propia.- " " Estas subdivisiones indican, a "prima facie", que las solucio- " " nes son distintas para cada uno de estos casos y que, si para el " " primero la solución es viable con los medios que acuerdan hoy las " " instituciones bancarias y particulares a poco que se una su ac- " " ción, en cambio, para el segundo caso, sólo existe solución " " con el apoyo directo del Estado, y que, para el tercer caso, " " la solución es sólo posible con la financiación de casas colecti- " " vas.- "

Segunda causa del fracaso .-

No se garantizó la solvencia del adquirente por medio del seguro .-

Los temores que, lógicamente, acontecen al comprador de una propiedad en las condiciones de un préstamo a largo plazo y pagadero son el sueldo, son los que surgen de la inestabilidad de su trabajo y de la posibilidad de que la muerte prive a los suyos del aporte para cubrir la deuda, perdiendo además, todas las cuotas ya invertidas; o bien que un incendio haga desaparecer la casa .-

Si se quiere fomentar la edificación económica, deberán contemplarse estas circunstancias .-

El riesgo por la inestabilidad del trabajo , puede evitarse en parte , tomando referencias completas del obrero y además , buscando en alguna forma la cooperación del empleado , sea con la suscripción de "aventuras " o coparticipando en el préstamo .-

El seguro de incendio , así como el de vida , son indispensables y deben englobarse en el préstamo de origen , fijando una cuota única, o bien , agregando mensualmente a la cuota , el importe de la prima . El cálculo debe hacerse en base a un seguro decreciente , más propiamente denominado : " Seguro de Desgravámen Hipotecario " .-

Según Chaveau , la parte de la prima para cubrir riesgos insume :

Para el de enfermedad .....	2,82 %	del salario
" " " maternidad .....	0,45 %	" "
" " " invalidez .....	2.-- %	" "
" " " muerte .....	0,20 %	" "
" " " vejez .....	3,50 %	" "
" " " desocupación ...	0,16 %	" "
Gastos de gestión .....	0,50 %	" "
Cargas de familia .....	0,10 %	" "
Cuidado de inválidos .....	0,10 %	" "
Varios períodos de transi- ción .....	0,10 %	" "

### Tercera causa del fracaso .-

Se le facilita sólo una parte del dinero que necesita para adquirir su casa , pero no se le ofrece el medio de obtener el resto en condiciones económicas .-

Sabido es que el problema de más difícil solución , para el que no dispone de ahorros , es obtener el capital inicial para adquirir la vivienda .-

La mayor parte de los Bancos e instituciones de crédito , facilitan en préstamo un porcentaje del valor total del inmueble ( cincuenta , sesenta u ochenta por ciento ) , pero no se interesan en averiguar como su cliente podrá conseguir el resto , y dejan que éste recurra a prestamistas en segundo término .-

Para los préstamos de edificaciones comunes , habitaciones o casas de renta , el asunto no interesa mayormente , pues ya posee la diferencia o bien la puede obtener fácilmente ; pero el caso varía cuando se trata del préstamo económico , del préstamo obrero ; en ese caso, allí reside en realidad , la esencia del problema : Cómo obtener la diferencia entre lo que presta el Banco y lo que necesita ? Se debe partir de la realidad : el obrero , apenas cubre los gastos de su vida familiar , luego , no posee ahorros o capital inicial .-

Es un principio de economía política la observación de que el alquiler del dinero , está en relación del riesgo que él corre y , en el caso de préstamos económicos , siendo la solvencia del obrero , pequeña , es lógico que se se deja librado el asunto al simple juego de la oferta y la demanda , sin rodearlo de garantías especiales , o no habrá interés en facilitar el dinero o bien se hará a intereses elevados .-

Ante la dificultad de obtener dinero barato , es decir , a intereses módicos , es que los gobiernos han optado por facilitarlo ellos, perdiendo entre el uno y el dos por ciento , en Francia , o el tres por ciento , como en Alemania .-

Quiere decir , pues , que las soluciones posibles , encuadran dentro de los dos límites :

- o lo facilita el Gobierno con pérdida ,
- o lo facilita el capitalista a intereses elevados .-

Cabe , entre esos dos límites , la solución intermedia : parte el Gobierno y parte los particulares ( Sociedades de Crédito ) o los mismos interesados ( Cooperativas ) .-

Si la financiación está en las solas manos del Gobierno , o in-

terviene luego la política y las influencias o bien se manejan los dineros por organismos especialmente creados , pero onerosos , con directores , gerentes , etc . , cuyos sueldos y gastos generales recaen sobre el costo de cada casa .-

Es así que en los países más adelantados se hizo obra grande , pero ella ha sido ejecutada en su mayor proporción por los particulares ; hemos citado ya el caso de Inglaterra , donde sobre tres millones de casas obreras construídas , se calcula que 2,5 millones lo fueron por empresas de carácter privado .-

Cuando el dinero lo facilita sólo el capital privado , surge en seguida el afán de lucro y resulta casi imposible llegar a cifras al alcance del obrero de escaso jornal .-

Se debe , pues , recurrir a la fórmula intermedia : el Gobierno y el capital privado y en especial aquellas formas en que se da intervención directa a los interesados ( cooperativas ) .-

La solución simple sería la creación por el Gobierno , de fondos especiales destinados a esos préstamos ; los quebrantos , si los hubiere , se repartirían entre varias instituciones , como ya se hace en algunos países . Otra solución es que el Gobierno sea garante del crédito , como se hace en Estado Unidos por la U.S.H.A .-

Una vez organizado el "préstamo económico " , podría llegarse a emisiones de " debentures " u otros títulos , los que se concederían en base a informaciones perfeccionadas respecto al Estado de la plaza y a la solvencia del solicitante/ del préstamo , pues habría una coordinación entre el primero y el segundo prestamista y hasta con el empleador del solicitante , quien sería suscriptor , en parte , de los " debentures " , etc . -

#### PRESTAMOS PARA VIVIENDA ECONOMICA .-

El préstamo para la edificación de la vivienda económica envuelve dos ideas :



- el fomento de los préstamos para la edificación, como un medio de combatir la crisis de la construcción , y
- el fomento de la edificación de la vivienda económica .-

El Banco Hipotecario Nacional , no representa la solución de todo problema de la habitación económica , pero si puede ser el pedestal de la organización futura , evitando la creación de nuevas entidades oficiales , con un personal que forzosamente debe ser numeroso y cuyo gastos cargarán , como pesada cadena , sobre los hogares que más necesitan economía y liberalidad . De nada servirá obtener dinero a intereses reducidos si luego los gastos generales encarecerán la vivienda !! .-

No podrá tampoco beneficiarse a todos los hogares necesitados , porque , como sabemos , estos se dividen en tres grupos :

- a) .- Los que pueden financiar el hogar propio , y para ellos son las casas individuales .-
- b) .- Los que no pueden financiarlo de ninguna manera porque no tienen superávit en su presupuesto familiar , y para ellos deben construirse casas para alquilar .-
- c) .- A aquellos a quienes no interesa la solución de la casa propia .-

Se deben solucionar los dos primeros casos con el criterio que se siguió en Inglaterra y Estados Unidos de Norte América , donde el Gobierno ayuda a financiar , pero sin intervenir directamente , así , ni regala , ni se suplanta al particular , Al regalar no soluciona el aspecto moral , ni garantiza la imparcialidad en la adjudicación y suplantándose al particular le quita su labor como tal . Sabido es que cuando los Gobiernos construyen directamente , el interés del préstamo es reducido , pero por lo general el interés del todo resulta elevado y , en cambio , cuando interviene sólo el capitalista , el interés es elevado y el lucro grande . Se debe pues llegar a la solución intermedia adoptada por los dos países señalados : ayuda del Gobierno , pero interviniendo el capital privado controlado y dejando la ejecución libre al interesado .-

## LA FIANCIACION DE LOS PRESTAMOS EN LA ACTUALIDAD .-

Las dificultades opuestas por el Banco Hipotecario Nacional y el tiempo que requiere la concesión de préstamos para edificación , han hecho surgir empresas de construcción e instituciones de crédito para construcciones , que limitan la acción del Banco , haciéndole una competencia basada en la celeridad de los trámites , los que , por lo general , no exceden en ellas de quince días . A esa ventaja se unen la de la simplicidad del expediente y las de consultas y asesoramiento gratuito , así como el de facilitar por diversos sistemas el capital inicial .-

El afán de obtener casa propia y las facilidades otorgadas por esas compañías , han hecho que en los últimos tiempos su número haya aumentado considerablemente .-

Las sociedades prestamistas son :

- 1 ) .- Instituciones oficiales o Bancos o Cajas oficiales .-
- 2 ) .- Sociedades de crédito recíproco .-
- 3 ) .- Sociedades de préstamos comunes .-
- 4 ) .- Sociedades cooperativas .-

Entre las primeras : oficiales o bancarias , tenemos :

- Banco hipotecario Nacional ;
- Banco de la Provincia de Buenos Aires ;
- Caja del Hogar Ferroviario ;
- Caja de Jubilaciones Bancarias ;
- Cajas de Ahorros de la Provincia de Buenos Aires , etc.

Vamos a referirnos exclusivamente a la Caja del Hogar Ferroviario ; las otras entidades oficiales están magníficamente estudiadas , especialmente el Banco hipotecario Nacional , en la tesis : " Vivienda Popular " , del Dr. Nicolás C. Luini .-

La Obra del Hogar Ferroviario .- De las 24.000 viviendas populares construídas hasta la fecha en la República Argentina , según lo hemos visto , más de 13.000 han sido edificadas por el Hogar Ferroviario argentino , en el transcurso de quince años , con una inversión

de más de cien millones de pesos moneda nacional .-

El Hogar Ferroviario , sección especializada de la Caja Ferroviaria , puede disponer por ley del cuarenta por ciento de los fondos de la Caja , para invertirlos en préstamos de edificación o compra de vivienda popular , en cuotas de hasta 20.000 pesos moneda nacional , dadas en préstamo a los ferroviarios que tienen cinco años de antigüedad en sus empleos , a un interés que no exceda del uno por ciento sobre el corriente de los títulos de renta nacional ; combinado el préstamo con un seguro temporario de vida por la cantidad decreciente adeudada . El monto medio de los préstamos asciende a 7.500 pesos moneda nacional a diez , quince , veinte , veinticinco o treinta años de plazo ; o sea , al ochentaicinco por ciento , término medio , del valor real de la propiedad a edificarse o a comprarse .- El precio estándar de una vivienda de dos piezas , baño y cocina-comedor , sobre un lote de dimensiones discretas es de nueve mil pesos moneda nacional .-

La acción tutelar del Hogar Ferroviario es variada y amplia . Provee a los interesados de planos-tipos de casas adecuadas a sus necesidades . Revisa los planos presentados por los constructores a la luz de las experiencias adquiridas . Estudia minuciosamente los títulos de las propiedades ofrecidas en garantía del préstamo . Realiza la inspección técnica durante el período de edificación . Interviene en la tasación de los terrenos y casas . Todas estas medidas que benefician a los prestatarios también favorecen a la Caja que controla así los valores efectivos de las garantías establecidas . El Hogar Ferroviario ha excluido en sus operaciones de préstamos para edificación toda idea de lucro , limitándose a recuperar el capital adelantado con sus intereses estrictos .-

Todos los préstamos se conceden combinados con un seguro temporario de vida por la cantidad decreciente de la deuda . Esta condición ha resultado ser de tal importancia dentro del mecanismo de la edificación de viviendas populares que debe considerarse que debe conside-

rarse como el eje mismo del sistema . Este seguro , si el fallecimiento del prestatario ocurre antes de la extinción de la deuda , cancela ipso-facto el saldo pendiente . En algunos casos la familia sobreviviente ha adquirido por el seguro , la casa en propiedad , habiendo el causante abonado solamente unas pocas cuotas mensuales .-

En quince años fueron canceladas por este medio más de 600 préstamos por valor de casi cuatro millones de pesos . Este seguro sobre la vida está complementado por el Hogar Ferroviario con otro contra accidentes y otro contra incendios .-

Las iniciativas del Hogar Ferroviario , tan admirables como eficaces , fueron consagradas por el Primer Congreso Pan-Americano de la Vivienda Popular en las siguientes palabras :

" El Congreso hace votos porque se generalicen en América ins- "  
" tituciones estructurales cuál es el Hogar Ferroviario argentino , "  
" cuyos resultados dan fé de lo acertado de su organización . Reco- "  
" noce que la mayor garantía del éxito de las organizaciones de la "  
" índole del hogar Ferroviario argentino radica en el seguro de vi- "  
" da como garantía auxilias de los préstamos , a la vez elemento de "  
" ayuda social a la familia de los prestatarios en caso de muerte "  
" del asegurado .- "

#### Sociedades de crédito recíproco .-

En nuestro país fué introducido el sistema por la compañía A.R. C.A. , a la que siguieron luego , con orientaciones más o menos similares , F.I.N.C.A. , S.U.C.A. , O.P.A.L. , etc. .-

El Poder Ejecutivo tomó luego intervención para fiscalizar sus estatutos a fin de evitar abusos , controlando en parte su funcionamiento , inversiones y actividades en general .-

En 1932 y luego en 1937 , proyectó el Reglamento de la Sociedades de Capitalización y Ahorro , el que , finalmente , en Septiembre de 1941 , fué aprobado por decreto número 100.038 ; pero éste aún necesita ser ampliado para llegar realmente a proteger a los depositan-

tes y cuyos ahorros pueden no estar garantizados en algunos casos y para evitar pingües ganancias en otros .-

Estos préstamos están basados en la participación de un número dado de personas que aportan , mensualmente , durante más de tres años ( cuarenta y seis por lo general ) , una cuota fija que cubre el veinte por ciento de los solicitados , sin recibir los depositantes durante ese tiempo , ni préstamo ni interés . Al finalizar ese período de "acumulación " , se está en condiciones de recibir el préstamo , siempre y cuando la existencia lo permita . Al recibir el importe total del préstamo , deberá comenzar nuevamente a pagar una cuota mensual , doble de la que pagaban antes , y ella será entonces de " amortización " . Es decir que , aunando sus ahorros , pueden varias personas obtener , sucesivamente , lo que aisladamente cada una de ellas hubiera necesitado cinco veces más tiempo . La teoría del mecanismo constituye un ciclo de , por ejemplo , cinco individuos , A , B , C , D y E , que sin necesidad de capitalistas , llegan a formar un fondo y sucesivamente reciben el préstamo . Las compañías vienen a ser sólo administradores y no prestamistas .-

El inconveniente que presenta el sistema es que se debe esperar tres o cuatro años ( cuarenta o cincuenta meses ) formando el fondo de " acumulación " , antes de recibir el préstamo , y en algunos casos se espera luego a que las disponibilidades le permitan entrar en turnos . El interés de las compañías es demorar el momento pues se aumentan los intereses que puede producir el dinero y él no va al cliente .-

En cuanto al aspecto económico o financiación , podemos analizarlo así : suponiendo que la cuota de " acumulación " fuera de 25 pesos al mes , durante 42 meses , y que la " amortización " fuera de 50 pesos ( el doble ) al mes durante 102 meses , la operación se descompondría así :

25 al mes durante 42 meses .....: \$ 1.132,11

5 % anual capitalizado semestralmente ..: " 1.050,--

Diferencia .....: \$ 82,11, sea el 8,21%

₡ 50 mensuales durante 102 meses , pagados  
 para amortizar el préstamo , al 5 % capita  
 lizado semestralmente , importan .....: ₡ 6.259,42  
 A deducir lo pagado 102 x 50 .....: " 5.100,--  
 Diferencia ..: ₡ 1.159,42  
 Capital e intereses que pasan a reserva ..: " 1.000,--  
 Diferencia ..: ₡ 159,42 , sea el 3,12%

Resumen :

Utilidad en la imposición de ₡ 25 al mes .....: 8,21 %  
 " " los ₡ 1.000 .....: 19,-- %  
 " " el pago de la amortización .....: 3,73 %

Se transcriben a continuación los datos tomados de los prospec-  
 tos de las principales compañías de crédito recíproco , y se analizan  
 las cuotas que se exigen para un préstamo de 5.000 pesos , por ejem-  
 plo , y así tenemos :

A.R.C.A..-

Se deposita durante un cierto número de meses una cantidad fija  
 que equivale al veinte por ciento de la suma que se solicita .-

Esa suma se la cobra como retribución de servicios e intereses .  
 Una vez cubierto ese veinte por ciento , se le acuerda el total soli-  
 citado que deberá reembolsar también por cuotas mensuales , de monto  
 doble a las cuotas iniciales y por la cantidad de meses que sea nece-  
 sario para cancelar el préstamo ( sin interés ni comisión alguna pues  
 ya fueron cobrados en el veinte por ciento ) .-

Tiene dos planes a plazos diferentes : así por cada mil pesos ,  
 por plan :

B.: cuota de acumulación ₡ 5 ,-- y cuota de amortización ₡ 10,--  
 L : " " " " 3,-- " " " " " 7,--

El plan B exigiría para un préstamo de ₡ 5.000 una cuota de 25  
 pesos durante cuarenta meses para acumulación y cuotas de cincuenta  
 pesos durante cien meses , lo que representa :

₡ 25 durante 40 meses , igual a ₡ 1.000 , sea el 20% de los ₡ 5.000  
₡ 50 " 100 " , " " los ₡ 5.000 solicitados ; dando un  
total de desembolso de ₡ 6.000 y el plazo total ha sido de once años  
y ocho meses .-

C.I.F.R.A. .-

Acuerda 2.000 pesos a 35.000 pesos sobre un inmueble determinado,  
no administrándose fracciones menor de cien pesos .-

Tiene dos planes ( A y B ) de crédito recíproco .-

En el Plan A , la cuota mensual de acumulación es de cinco pesos  
por cada mil pesos solicitados y en el B , la cuota de acumulación es  
de tres pesos por cada mil y hasta cubrir el veinte por ciento de los  
solicitado .-

Las cuotas de amortización de los dos planes son de 11,865 pesos  
por cada mil durante 120 meses , o bien 9,17 pesos por cada mil duran  
te 180 meses .-

Además abonará una cuota de inscripción del tres por ciento del  
monto de la suma solicitada , y dentro de los dos primeros años , pa  
gaderos en cuotas mensuales iguales y consecutivas .-

Para el caso de 5.000 pesos tendríamos pues :

Plan A :	40 meses a ₡ 25 .....	₡ 1.000,--
	120 " " " 59,325 .....	" 7.119,--
	Además 3 % en 24 meses : ₡ 150 .....	" 150,--
	Total .....	₡ 8.269,--
Plan B :	67 meses a ₡ 15 .....	₡ 1.005,--
	180 " " " 45,85 .....	" 8.235,--
	Además 3 % en 24 meses : ₡ 150 .....	" 150,--
	Total .....	₡ 9.048,--

C.O.F.R.E. .-

Sociedad de crédito recíproco , ofrece también tres planes dife  
rentes : rápido , medio , largo .-

Tomando siempre como ejemplo un préstamo de 5.000 pesos tendría  
mos :

Plan 1 : \$ 25 al mes durante 40 meses .....: \$ 1.000,--  
 " 50 al " " 100 " .....: " 5.000,--  
 Total pagado ..: .....: \$ 6.000,--

Plan 2 :

Abona 3 o/oo como acumulación , y  
 7 o/oo " amortización .-

Plan 3: \$ 15 al mes durante 67 meses .....: \$ 3.350,--  
 " 35 " " " 143 " .....: " 5.005,--  
 Total pagado ...: .....: \$ 8.355,--

F.I.N.C.A. .-

Es una sociedad de crédito recíproco semejante a A.R.C.A. , diferenciándose sólo en que A.R.C.A. no construye sino que presta para ello , en tanto que F.I.N.C.A. presta y construye .-

Los prospectos no explican claramente el sistema ni plazos , pero de los ejemplos que presenta se deduce que :

- Desde que hace la construcción debe ganar sobre ella como proyectista y como constructor

- que desde el momento del pedido se comienza a abonar cuotas mensuales , durante quince meses , por el seis por mil aproximadamente del préstamo , y que la construcción comienza en seguida .-

Ejemplo :

Para un préstamo de 5.000 pesos se paga :

15 cuotas mensuales de \$ 30,24 lo que dá .....: \$ 453,60

165 " , después de adjudicado , de \$ 33,26 ..: " 5.487,90

Monto pagado .....: .....\$ 5.941,50

S.U.C.A. , S.A.

Está basada en los créditos recíprocos, semejante a A.R.C.A. y a F.I.N.C.A. . Ejemplo para un préstamo de 5.000 pesos :

Debe depositarse el veinte por ciento en 40 , 67 o 100 meses por cuotas de 25 , 15 o bien 10 pesos mensuales , formando un fondo de integración . Luego se le acuerda el préstamo que deberá amortizar en cien cuotas mensuales de 50 pesos para el primer plan , o bien 143 cuotas de 35 pesos en los otros dos planes . Es decir , que se abona



por comisiones , intereses , etc., mil pesos ; luego , monto pagado :  
6.000 pesos .-

Sociedades de préstamos comunes .-

Las sociedades de préstamos comunes que más desarrollo han tomado son :

Banco El Hogar Argentino Hipotecario.-

Tiene dos planes , sin acumulación ( no es , pues , del tipo crédito recíproco ) .-

Para el caso de 5.000 pesos de préstamo tendríamos :

Plan A : 120 cuotas de \$ 12,15 por cada \$ 1.000 de préstamo,  
es decir , 120 cuotas de \$ 60,75 ; desembolso total:\$ 7.290.-

Plan B : 180 cuotas de \$ 9,45 por cada \$ 1.000 de préstamo,  
es decir , 180 cuotas de \$ 47,25 ; desembolso total:\$ 8.505.-

además están , entre otros :

Buenos Aires Building Society Ltda. ; Crédito Anglo-Argentino ;  
Crédito Territorial e Inmobiliario Sud-Americano ; Compañía Capitalizadora Argentina ; etc.

Las cooperativas de edificación .-

A pesar de ser nuestra ley 11.388 de cooperativas , perfecta y reconocida por la más completa de la vigentes en el mundo , es insignificante el número de sociedades creadas a su amparo , para el mejoramiento de la vivienda .- El caso es raro , ya que este tipo de sociedades ha tenido gran aceptación en todo el mundo , como lo comprueba las 62.761 cooperativas existentes que totalizan 14.350.717 socios, repartiéndose estas cifras , por países , en la siguiente forma :

Estados Unidos :	10.920 cooperativas con	8.370.210 socios ;
U.R.S.S. ....:	42.101	" " 3.360.300 " ;
Gran Bretaña ...:	1.873	" " 1.631.534 " ;
Alemania .....	3.115	" " 649.855 " : etc.-

El Anuario del Museo Social Argentino señala que en el año 1933 existían en el país , sólo cinco cooperativas de edificación . En la nómina publicada por el Ministerio de Agricultura en 1941 , figuraban en el país 634 cooperativas , con 393.794 afiliados y un capital de 58.235.915 pesos de las cuales eran de crédito 68 y urbanas 59 .-

Las más importantes de esas sociedades son , sin duda :

Cooperativa de Consumo , Edificación y Crédito Ltda. " El Hogar Obrero " .- Esta sociedad fundada en el año 1905 , tenía como principal propósito : " proporcionar crédito a sus asociados para la adquisición de sus hogares y para otros fines en la medida que permitan los reglamentos de la Sociedad . También podrá hacer construcciones para alquilar .- "

En lo que lleva de vida ha construido 310 casas individuales y cinco colectivas con 283 departamentos , aparte de 310 préstamos hipotecarios que han contribuido a la adquisición de la casa-habitación .-

La tendencia actual es construir casas colectivas , con departamentos de una , dos y tres habitaciones para cederlas en alquiler a sus asociados .-

Banco La Casa Popular Propia Cooperativa Ltda..-

Esta funciona en la Capital Federal y de acuerdo con el artículo segundo de los Estatutos , se propone comprar terrenos , fraccionarlos en lotes para edificar en ellos casas económicas , que serán vendidas a sus asociados a largos plazos y mediante el pago de pequeñas cuotas mensuales ; acordar préstamos a sus asociados amortizables con la garantía que fijará el Directorio y emitir bonos de ahorro amortizables por su valor nominal , de acuerdo con las disposiciones que al respecto adopte el Directorio .-

Ha edificado en los barrios Parque Patricios , Caballito y Liniers ; en total 279 casas ; promedio \$ 7.000 cada una .-

Entre otras cooperativas están : La Casa para los Maestros , Cooperativa Limitada ; Casa y renta , Cooperativa Limitada ; etc. .-

Las cooperativas de edificación de viviendas económicas deben



I N D I C E

	<u>Págs.</u>
Prólogo	
Capítulo I ) .- A N T E C E D E N T E S .-	
La vivienda en el primer tercio del siglo <del>XX</del> .....	4
Construcción de la Primera Mansión Popular .....	9
Capítulo II ) .- G E N E R A L I D A D E S .-	
Actualidad del problema de la carestía de la vivienda .....	14
- Necesidad de colaboración por parte del Gobierno .....	15
Importancia y situación actual del problema de la vivienda .....	17
- La vivienda en su aspecto moral .....	18
Aspectos fundamentales de la vivienda ....	20
Exigencias mínimas de la vivienda higiénica .....	21
Casa individual o casa colectiva ? .....	23
- Factores que determinan la eficiencia de la casa individual .:	25
- La casa colectiva .....	27
La casa propia del obrero .....	"
Factores expansivos y depresivos que actúan sobre/la/ construc- ción de viviendas .....	31
Colaboración científica conjunta .....	32
Medios de facilitar la construcción de viviendas .....	34
- Por acción del Estado.....	"
- Por acción municipal .....	37
- Por acción social .....	38
Solución de la casa obrera .....	43
Organización de un grupo de viviendas baratas .....	44
Concepto cabal de la vivienda mínima .....	46
- Racionalización del alojamiento .....	"
La vivienda industrial .....	48
Barrios y ciudades-jardines .....	49
readaptación de familias insociables .....	52

La vivienda rural .....	53
Capítulo III ) .- DESARROLLO EN EL	
EXTRAJERO	
La vivienda en Gran Bretaña :	
- Subvenciones del Estado y de los Municipios .....	56
- Administraciones locales .....	57
- Hacienamiento .....	"
- Progresos de la vivienda en Inglaterra .....	"
- El problema del " slum " .....	58
- La ciudad-jardín en Inglaterra .....	59
- Cómo se resolverá en la post-guerra , en Gran Bretaña , el problema de la escasez de viviendas .....	61
La vivienda en Estados Unidos :	
-- La habitación popular .....	64
- La política del " New Deal " .....	66
- Las condiciones de la vivienda rural antes y después de la ley de 1937 .....	69
La vivienda en Alemania :	
- La construcción de viviendas en Alemania .....	72
- La regulación financiera de la construcción de viviendas ...	74
- La demanda financiera en la construcción de viviendas .....	76
- Límites de la carga hipotecaria .....	77
- El problema de la regulación del excedente .....	"
La vivienda en otros países :	
- España .....	79
- Checoslovaquia .....	82
- Suecia .....	84
- Austria .....	"
- Colombia .....	85

Capítulo IV ) .- LA VIVIENDA OBRERA EN LA  
ARGENTINA .-

Introducción .....	88
El problema de la Denatalización .....	89
Fortuna y fertilidad .....	93
Evolución de la población argentina desde la Independencia hasta el presente .....	94
Detención de la población rural .....	96
La acción del Gobierno .....	97
La Función del Estado .....	99
La edificación en Buenos Aires .....	102
Los hogares de una sólo pieza .....	102
Hacinamiento .....	104
- Censo Escolar de 1943 .....	105
Un importante problema de la ciudad de Buenos Aires .....	106
Características de la vivienda popular .....	109
Insuficiencia directiva .....	110
Origen de las casas humildes .....	111
La vivienda obrera en Buenos Aires .....	114
- Los conventillos en la Capital Federal .....	116
La pequeña vivienda .....	117
- Rutina de la pequeña vivienda .....	"
- Destino de las construcciones económicas .....	118
Aspectos de la realización de la vivienda urbana .....	120
El alto precio de la edificación en nuestro país .....	121
Lucha contra el conventillo .....	130
El aumento de los salarios y la vivienda popular .....	135
Análisis de los proyectos sobre protección a la familia numerosa:	137
- Los beneficios a otorgar .....	"
- Fuente de recursos y forma de aplicarlos .....	138
- Beneficios en especie y en dinero .....	139
- Otros beneficios que conviene acordar además de la vivienda:	140

- Las asignaciones familiares.....	141
Proyecto de los Fregoneros Social Católicos .....	144
- Exposición de motivos .....	"
- Proyecto de realización - Vivienda tipo .....	147
Lo hecho hasta la fecha .....	153
<u>La vivienda en las provincias :</u>	
Legislación y realización .....	157
Problema pavoroso .. .. .	158
Habitación s trogloditas en Catamarca .....	159
La vivienda en los barrios de La Rioja y Catamarca .....	160
<b>Proximx</b> Solución del problema en las provincias y Municipios :	
Provincia de Buenos Aires .....	161
"    "    Santa Fé .....	162
"    "    Córdoba .....	163
Legislación comparativa sobre vivienda popular .....	166
 Capítulo V ) .- F I N A N C I A C I O N .-	
Las finanzas y el urbanismo .....	179
Los recursos fiscales .....	180
Financiación de grupos de casas baratas .....	184
- La administración de los grupos de casas baratas .....	186
Problema técnico-financiero .....	188
Préstamos para edificación de la vivienda urbana .....	189
- No debe fomentarse el departamento mínimo .....	189
Causas del fracaso de las soluciones .....	190
Préstamos para vivienda económica .....	194
La financiación de los préstamos en la actualidad .....	196
- Instituciones oficiales , Bancos o Cajas oficiales .....	196
- Sociedades de crédito recíproco .....	198
- Sociedades de préstamos comunes .....	203
- Cooperativas de Edificación .....	203

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

Bunge , A. La Nueva Argentina .-

Ancell , C. F. Abaratar la Vivienda .-

Bravo Ramirez , J. y León Peralta , A. Viviendas Económicas y Medios de Facilitar su Construcción .-

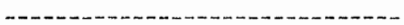
Fitte , R. Fomento de los Préstamos para Edificación y en Especial para la Vivienda Económica .-

Palacios , A. L. Pueblos Desamparados .-

Greca , A. Problemas del Urbanismo en la República Argentina .-

Devoto Moreno , A. y Laverdet , L. La Desocupación y el Problema de la Vivienda Económica .-

Fregoneros Social Católicos Proyecto de Ley de la Vivienda Popular .-



Revista de Economía Argentina .-

" Tiempos Nuevos ( Madrid ) .-

" Administración y Progreso ( Madrid ) .-

" El Arquitecto Constructor .-

" de Arquitectura .-

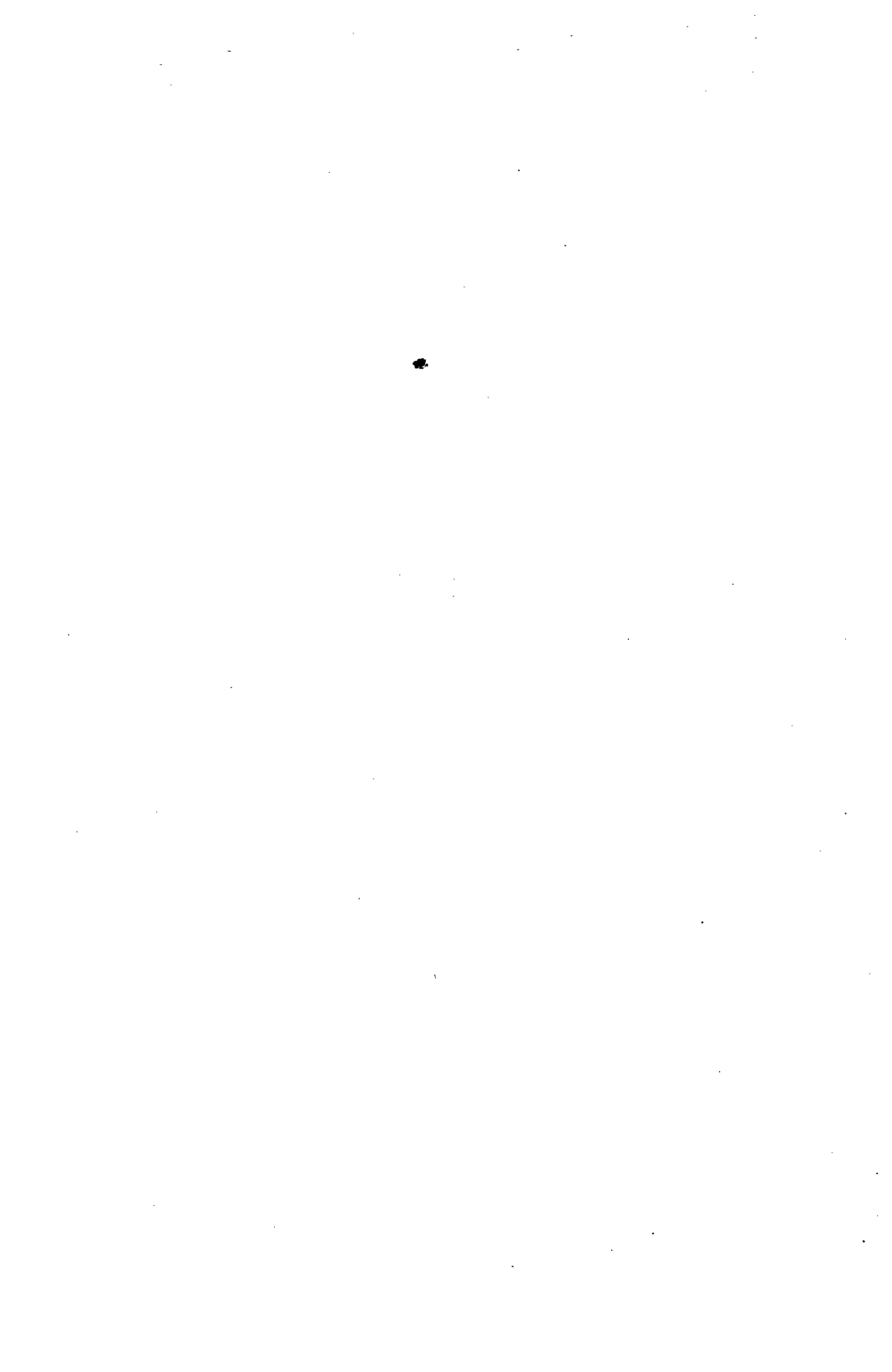
Anales del Instituto Nacional de Previsión ( Madrid ) .-

Revista de Derecho y Administración Municipal .-

La Habitación popular ( Revista de la Comisión Nacional de Casas Baratas ) .-

Revista Parlamentaria .-

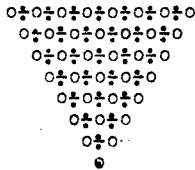




" LA VIVIENDA OBRERA "

d e l

Alumno: JUAN LERCARI



"LA VIVIENDA OBRERA"

Tesis presentada por el alumno: Juan Lercari.-

SOLUCION DEL PROBLEMA EN LA PROVINCIAS Y MUNICIPALIDADES.-

Provincia de Buenos Aires.- Ley de la Vivienda Obrera.-

Artículo 8º.- El Instituto, tendrá un fondo permanente constituido por los siguientes recursos:

1º.- 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 llega a \$500.000, un cuarto por mil.-

Si el valor excede de \$500.000 y no llega a 1.000.000, medio por mil.-

Si el valor excede de un millón de pesos, uno por mil.-

2º.- Las sumas que abonen los adjudicatarios de las viviendas.-

3º.- Las tierras que le destine el Fisco provincial, o le done el Fisco Nacional, las Municipalidades o los particulares.-

4º.- Los recursos que le asignen las leyes provinciales, nacionales o las ordenanzas municipales.-

5º.- Las donaciones, legados, etc. que reciban de particulares.-

Exime de impuestos provinciales a las casas construidas de acuerdo con esta ley.- Además, en ese mismo año en que se dictó la Ley de la Vivienda Obrera, 1937, se dictó otra, la 4750, por la que se exceptúa de todo impuesto provincial a las casas construidas por el Hogar Ferroviario.-

Provincia de Santa Fé.- Comisión Provincial de la Vivienda Obrera.-

Se presentó a la Legislatura provincial en 1937 un proyecto de ley, creando la Comisión Provincial de la Vivienda Obrera, en el cual, se prevén: Cooperativas de Consumo, seguro de vida obligatorio por saldo de precio de compra; cajas de previsión social para el caso de enfermedad o de ocupación del adquirente. Se construirán viviendas individuales y colectivas. En las zonas suburbanas, viviendas tipo granja familiar sobre un terr

//..

no no menor de 2.500 metros cuadrados.-

Con el propósito de despertar en el niño el amor a la casa, y educar sus sentimientos desde la hora temprana, proyecta el Poder Ejecutivo que en la escuela se impartan nociones de casa-habitación, las que se aprovecharán para inculcar principios de moral efectiva, consolidando la familia como núcleo básico de toda sociedad civilizada y progresista.-

Resultados de la ley 2.607 sobre la vivienda rural.- Es satisfactorio comprobar que aquella campaña hostil con que propietarios y arrendatarios se opusieron en 1939 a la aplicación de la Ley 2.607, pudo ser contenida reemplazada por una favorable acogida, en cuanto la Comisión tuvo oportunidad de iniciarla, demostrando cual era su criterio y, sobretodo, el procedimiento que habría de regir invariablemente su conducta en las relaciones con los afectados por ella.-

Entrando directamente a su labor, se han podido contralorear, hasta el 31 de diciembre de 1942, 6.147 viviendas de colonos o puesteros, con 22.435 habitaciones, ocupadas por 37.760 personas restando muy pocas carentes aún de capacidad suficiente para su ocupación, y que son ampliadas de acuerdo a la necesidad a satisfacer.-

Puede citarse el caso de viviendas, con solo dos compartimentos ocupadas por doce, quince y hasta veintisiete personas.-

De esas 6.147 viviendas, 4.037 están ya dotadas de piezas de material higienizable y 2.110 se hallan en construcción de carpeta firme.-

En cuanto a los techos, se ha debido tolerar, el de paja, en tanto dure el encarecimiento de otros materiales mejores, si bien cabe declarar que en ciertos lugares, es aquél insustituible con ventajas.-

Restan solo 113 viviendas sometidas al contralor, con techo inferior, las demás tienen ya techo de zinc o de fibro-cemento.-

Como ya lo expresaba ésta Comisión, el aspecto más lamentable de la vivienda rural es el que se refiere a los servicios sanitarios.- El 80% aproximadamente, carecía de letrinas. Piénsese lo que ésto significa para una población de mas de 37.000 personas.- Queda aún un millar de casas sin ese servicio, a cuyos propietarios se ha intimado la construcción urgente.-

//..

//,

Más lenta es la instalación de baños, a pesar de la sencillez aconsejada en tal obra. La dificultad mayor estriba en el encarecimiento extraordinario de los materiales indispensables. Con todo ya hay 2.182 baños instalados, número que ha de aumentar en cuanto los precios sean razonables, habiéndose concedido prórrogas a tal efecto.-

Provincia de Córdoba.-

En Villa María se han construído "casas popularísimas".-La Comuna de la localidad de Villa María, ha dado término a la construcción de la primera serie de casas baratas que proyectara oportunamente y que constituyen un intereseantísimo ensayo del tipo denominado "popularísimo". En efecto, las viviendas constan de dos piezas, cuarto de baño, cocina, zaguán, galería y veintidós metros de terreno y se entregan en locación al precio de cinco pesos mensuales. La obra iniciada por la autoridades locales de Villa María, revela, pués, una auténtica inquietud por la salud espiritual y física de sus vecinos y del espíritu que la anima da buena cuenta la reglamentación establecida para adjudicar las casas; es así que los beneficiarios tendrán que observar, entre otras, las siguientes disposiciones: procederá la anulación de la adjudicación cuando el titular no estuviese unido en legítimo matrimonio, cuando posea una propiedad, cuando tuviese menos de dos hijos o cuando se trate de una familia de notoria mala conducta.-

Vale la pena destacar que en sorteo efectuado y mediante el cuál se adjudicaron las viviendas de referencia, resultaron favorecidas familias singularmente prolíficas y tanto que las menos numerosas denunciaron seis hijos.-

Ley N° 4.022.- Autoriza al Poder Ejecutivo provincial a construir dentro de los radios urbanos de las ciudades de la provincia barrios de casas individuales. Los artículos que hemos creído, pueden interesarnos son:

Art.2°.- El barrio de casas individuales constará de amplias y arboladas calles, veredas, jardines, parques de jue

//.

11..

go para niños, gimnasio, cantina maternal, consultorio médico y demás exigencias sociales del urbanismo moderno y de la técnica constructiva.-

Art.3º.-Queda facultado el Poder Ejecutivo para realizar las construcciones a que se refieren los artículos precedentes, en terrenos fiscales, y adquirir mediante licitación o expropiación, declarándose de utilidad pública los terrenos que sean necesarios para el cumplimiento de esta ley.-

Art.11º. Quedan exonerados del pago de la contribución territorial por el término de diez años, a contar de la fecha de escrituración, las casas adquiridas en virtud de esta ley. De esta exención solo gozará el inmueble mientras sea habitado por el beneficiario o su familia.-

Art.12º. Quedan igualmente exonerados de impuestos fiscales, las instituciones oficiales o particulares que observen las siguientes disposiciones:

- a) Tener por exclusivo objeto la construcción de casas baratas, individuales o colectivas, o prestar dinero para edificación, siempre que se ajusten a las finalidades de la presente ley.-
- b) Hacer aprobar por las oficinas de la Administración Pública, los planos específicos de construcción, condiciones, etc., y someterse a la fiscalización de aquellas.-
- c) No establecer para sus operaciones, un beneficio, ya sea directo o indirecto, por interés, comisión o por cualquier otro concepto, mayor del ocho por ciento (8%) anual, beneficio que será reducido al seis por ciento (6%) como máximo, en el caso de los préstamos destinados a edificación.-

La inobservancia de cualquiera de las condiciones y requisitos previstos en este artículo, hará caducar de inmediato la exención.

Art.13º.-La transmisión de las propiedades, en caso de fallecimiento del adquirente estará exenta de todo gravámen o impuesto a la herencia cuando se trate de herederos forzosos.-

Art.14º.-Facúltase al Poder Ejecutivo para organizar la reglamentación de un seguro temporario sobre la vida del adquirente de una casa barata, con el objeto de garantizar a su familia en caso de muerte, el rescate de todas las mensualidades que le faltare a bonar.-

Para abreviar la exposición, finalmente, hemos reconocido como las más completas de las leyes provinciales a las de San Juan, La Rioja, Mendoza y Córdoba a las que exponemos en forma de cuadros para facilitar su comparación, incluyendo también a la ley nacional N° 9.677, creadora de la Comisión Nacional de Casas Baratas, a los mismos efectos comparativos.-

#### CAPITAL FEDERAL Y TERRITORIOS:

##### Ley y Organismo Ejecutor

Ley número 9.677 (nacional)

Comisión Nacional de Casas Baratas (Ministerio del Interior)(5)

##### Fondos disponibles y destinos de los mismos.-

##### Fondos:

Partidas en presupuesto nacional.-

Préstamos hasta el cincuenta por ciento de los depósitos de la Caja Nacional de Ahorro Postal al cinco por ciento de interés.-

Donaciones y legados particulares.-

Fondos de la ley N° 7.102 (2)

Cuotas y alquileres.-

##### Destino:

Inversión en la construcción de viviendas individuales y colectivas.-

Premios a las actividades privadas dedicadas a la vivienda.

Préstamos hipotecarios.-

Condiciones de venta y/o Arriendo de las Viviendas.-

Venta:

A precio de costo, en mensualidades fijas al tres por ciento de interés y cinco por ciento de amortización. Pueden adelantarse cuotas. Si se rescinde el contrato se devuelven los aportes. La mora de cinco meses basta para rescindir el contrato.-

Alquileres:

En cuotas mensuales deducidas del precio de costo de la vivienda.-

Adquisición de Terrenos.-

Por compra a particulares.-

Por cesión gratuita de terrenos fiscales que fueran necesarios.-

Por donación o legados de particulares.-

Fines impuestos por la Ley y Poderes del Organismo.-

Tipos de Vivienda:

Individuales o colectivas de varios pisos.-

Fines:

Fomento y estudio de la vivienda.-

Estímulo a la iniciativa privada.-

Eliminación del conventillo y la ranchería.-

Ayuda y asesoría técnica a particulares interesados.-

Administración y conservación de las viviendas construídas.-

Poderes:

Ninguno especial.-

Exenciones y Beneficios.-

Exención de:

Impuestos a los materiales para vivienda.-

Contribución territorial a viviendas de menos de diez mil pesos para obreros, empleados y jornaleros durante diez años.-

Impuestos fiscales a compañías edificadoras o de crédito y sociedades de beneficencia o cooperativas ajustadas a la Ley.-



Impuesto a la herencia.-

Asistencia Social y Elección de los Beneficiarios.-

Asistencia Social:(1)

Servicio social mediante una cuota mensual de 1,5 pesos.-

Seguro de vida temporario.-

Premios anuales al ocupante de la casa mejor mantenida.-

Propiedad indivisible.-

Elección: (por sorteo)(3)

Preferencia a Argentinos en igualdad de condiciones.-

Condiciones exigidas: poseer escasos recursos.-

Observaciones.-

- (1) Desde 1942 existe el Estatuto y Reglamento del Servicio Social.-
- (2) Producido del impuesto a carreras de caballos en el Hipódromo, (Artículo 7).-
- (3) Por la gran cantidad de postulantes y escasez de viviendas.-
- (4) Ahora extendida también a las Provincias.-
- (5) Actualmente bajo la Dirección de Viviendas de la Secretaría de Trabajo y Previsión Social.-

PROVINCIA DE SAN JUAN.-

Ley y Organismo Ejecutor.-

Ley número 872 (provincial)

Dirección provincial del Hogar Obrero

(Ministerio de Obras Públicas, Industria, Comercio y Minería)

Fondos disponibles y Destino de los mismos:-

Fondos:

Los que fije la Ley 872.-

" " " " " 835.-

Subsidios federales o provinciales.-

Donaciones y legados.-

Partidas en presupuestos provinciales.-

Cuotas de los adquirentes.-

Destino:

Inversión en la construcción de planes de conjunto de viviendas individuales en lotes no menores de mil metros cua

1..

drados, previa adopción de planes sometidos a la aprobación del Poder Ejecutivo.-

Refeccionar y mantener dichas viviendas, sus calles, plazas, etc.-

Condiciones de Venta y/o Arriendo de la Viviendas:

Venta:

A precio de costo en mensualidades fijas no menores de veinte pesos, sin interés y fijando la amortización de acuerdo a la cuota máxima antedicha, la que debe incluir también la prima de seguro, la prima de la sociedad mutual si existe ésta (3) y un fondo para conservación. Pueden adelantarse cuotas. Si el ocupante abandona la casa no se le devuelven los aportes. En caso de mora justificada se conceden prórrogos y excepciones.-

Adquisición de Terrenos.-

Por compra a particulares.-

Por cesión gratuita de tierras fiscales.-

Por donación y legados.-

Por expropiación decretada por el Poder Ejecutivo, teniendo derecho de declaración de utilidad pública de las tierras necesarias, pudiendo tomar inmediata posesión una vez dado el decreto.-

Fines impuestos por la Ley y Poderes del Organismo.-

Tipos de Vivienda:

Exclusivamente individual (1)

Fines:

Fomento y estudio de la vivienda.-

Eliminación de malas viviendas rurales.-

Ayuda y asesoría técnica a particulares interesados.-

Obligar a los terratenientes a dar gratis a sus obreros viviendas sanas.-

Administración y conservación de las viviendas construídas.-

Poderes:

El de declarar de utilidad pública la tierra necesaria (2)

Exenciones y beneficios

Exención de:

Sellos fiscales a solicitudes, compromiso de compra, títulos y juicios legales de los adquirentes.-

Impuestos federales mediante gestión del Gobierno provincial.-

Hasta el momento de transferencia de la vivienda se considera propiedad fiscal a efectos e las ventajas de servicios públicos.-

Asistencia Social y Elección de los Beneficios

Asistencia Social:

Función permanente de amparo y protección a la familia.-

Seguro de vida obligatorio.-

Sustento y educación de los huérfanos.-

Cancelación de cuatro cuotas por cada hijo que nazca.-

Ayuda y asesoría legal en juicios de terceros contra los beneficiarios de la Ley y que se refieran a las disposiciones de ésta.

Propiedad indivisible, inenajenable, incedible e inembargable.

Elección:

Menos de treinta y tres años de edad. Preferencia a sanjuaninos argentinos, y luego extranjeros, siempre con hijos sanjuaninos y si son servidores del Estado.- No ganar menos de noventa pesos ni menos de ciento cincuenta pesos.-

Observaciones

(1) Las viviendas se harán sobre lotes mínimos de mil metros cuadrados, formando barrios urbanizados, con piletas de natación, capillas, campos deportivos, escuelas y oficinas de policía y administración.-

(2) Obligar al ocupante de casas a plantar y cuidar diez moreras y tres olivos donados por el Gobierno.-

(3) La Ley propende a crear cooperativas y sociedades mutuas en cada barrio.-

PROVINCIA DE LA RIOJA:

Ley y Organismo Ejecutor:

- Ley número 905 (provincial)
- Dirección provincial de la vivienda  
(Ministerio de Hacienda y Obras Públicas)

Fondos disponibles y destino de los mismos:

Fondos:

- Los que asignan las leyes federales, provinciales y ordenanzas comunales.-
- Donaciones, legados y cesiones.-
- Cuotas de los adquirentes.-
- Alquileres de los arrendatarios.-

Destino:

- Inversión de fondos en construcción de casas tipo A hasta tres mil pesos y tipo B hasta seis mil pesos.- (3)

Condiciones de Venta y/o Arriendo de las Viviendas:

Venta:

- Entrega en propiedad con primera hipoteca al 2,5 por ciento de interés y cinco por ciento de amortización acumulativa, (tipo A) y tres por ciento y cinco por ciento (tipo B). Una vez pagada la casa el ocupante puede adquirir otras y arrendarlas.- (1)

Alquiler:

- Solo cuando no haya comprador, arrendará la Dirección. Las cuotas de alquiler serán un quince por ciento más altas que las de venta.-

Adquisición de Terrenos:

- Por transferencia de terrenos de dominio provincial o municipal declarados necesarios.-
- Por expropiación de la tierra declarada de utilidad pública.-
- Por donaciones y legados.-

Fines impuestos por la Ley y Poderes del Organismo:

Tipos Vivienda:

- Económica, individual o colectiva, formando barrios urbanos

y rurales.-

Fines:

- Fomento y estudio de la vivienda.-
- Estímulo a la iniciativa privada.-
- Estudio de una acción combinada entre el Estado y el capital privado.-

Poder:

- El de declarar de Utilidad pública a la tierra necesaria.-

Exenciones y Beneficios:

Exención de:

- Todo gravámen provincial o municipal a las casas tipo A y por veinte años a las de tipo B.-
- Cuando un adquirente posee más de una casa, solo se exime una de ellas.-
- Se establece reciprocidad con el Gobierno Federal con exenciones y beneficios en favor de las viviendas.-

Asistencia social y Elección de los Beneficiarios:

Asistencia Social:

- Premios a la conservación y arreglos de las casas.-
- Seguro por fallecimiento o riesgo en la garantía hipotecaria.-
- Los adquirentes que trabajen en la construcción de esas viviendas pueden acreditar todo o parte de su sueldo al pago de su casa.-

Elección:

- Preferencia por orden: a riojanos, servidores del Estado, a los que llevan mayor carga familiar.--(2)

Observaciones:

- (1) - Con autorización de la Dirección y el adquirente puede una Institución oficial, hacerse cargo de los derechos de la Dirección Provincial del Hogar Obrero; ésta destinará los fondos provenientes de la operación a nuevas viviendas.-
- (2) - Son requisitos dos años de residencia continua y vivir en malas viviendas para tener opción.-
- (3) - Tipo A para sueldo de 75 a 150 pesos, y tipo B, de 151 a 250 pesos.-

PROVINCIA DE MENDOZA:

Ley y Organismo Ejecutor:

- Decreto de la Intervención Federal (23 de Setiembre de 1943)
- Dirección Provincial del Hogar Obrero  
(Ministerio de Economía, Obras Públicas y Riego)

Fondos disponibles y Destino de los mismos:

Fondos:

- Los creados por el decreto.-
- Los de la Ley 1.351 (dos millones de pesos)
- Los de otras leyes al efecto, provinciales, nacionales y ordenanzas municipales.-
- Subsidios federales o provinciales.-
- Partidas en el presupuesto provincial.-
- Donaciones y legados.-
- Cuotas y alquileres.-
- Emisión de títulos.-

Destino:

- Inversión en la construcción de viviendas individuales en barrios obreros.-
- Premios de estímulo.-

Condiciones de Venta y/o Arrienda de las Viviendas:

Venta:

- Por su costo e intereses, que aún no se han fijado, debiendo la Dirección estudiar las tablas de amortización, en las que se incluirán las primas de seguro de vida, incapacidad, incendio y un porcentaje para conservación de la vivienda.-

Alquiler:

- Lo mismo que las cuotas de venta, los alquileres quedan supeeditados a dicho estudio.-

Adquisición de Terrenos:

- Por compras a particulares.-
- "donación y legado.-
- Por permuta.-
- " expropiación de la tierra declarada de utilidad pública.-

Fines Impuestos por la Ley y Poderes del Organismo:

Tipos de Vivienda:

- Individuales en planes de conjunto y colectivas (1)

Fines:

- Fomento y estudio de la vivienda.-
- Eliminación de viviendas insalubres rurales.-
- Asesoría y ayuda técnica a particulares.-
- Control de toda la vivienda que se construya en la Provincia.-
- Concertar convenios con dueños de fábricas y comercios para construir viviendas.-

Poderes:

- Gestionar la clausura o demolición de casas, habitadas por obreros en malas condiciones.-
- Declarar utilidad pública.-

Exenciones y Beneficios:

Exención de:

- Todo impuesto provincial igual al que se convenga para su cesión definitiva.-
- Hasta ese momento se consideran las viviendas como propiedad fiscal, a los efectos de las ventajas de los servicios públicos.-
- Gestión de exención ante el Gobierno federal por medio del Provincial.-

Asistencia Social y Elección de los Beneficiarios:

Asistencia Social:

- Función tutelar sobre la familia.-
- Se establece el estudio de una organización de asistencia social.-
- Seguro de vida, incapacidad.-
- Ayuda y asesoría legal en juicios de terceros contra beneficiarios de la Ley.-
- Fomento de cooperativas de consumo, libres de impuestos.-
- Propiedad inembargable, incedible, inenajenable e indivisible.-

Elección:

- No se ha reglamentado todavía.-

Observaciones:

- (1) La financiación de las viviendas colectivas se hace mediante emisión de títulos.-

PROVINCIA DE CORDOBA.-

Ley y Organismo Ejecutor:

→ Ley número 4.022 (Provincial)

- No hay organismo ejecutor (2)

Fondos disponibles y destino de los mismos:

Fondos:

- De la negociación de títulos de la Ley 3.778 (un millón de pesos).-
- Cuotas de los adquirentes.-
- La suma de 1.500.000 de pesos que se atenderá con éstas y con partidas de hasta 200.000 pesos anuales en los presupuestos provinciales desde 1944 a 1949 inclusive.-

Destino:

- Inversión en la construcción de barrios suburbanos de casas individuales.-

Condiciones de Venta y/o Arriendo de las Viviendas:

Venta:

- A precio de costo en cuotas mensuales, interés de dos por ciento y amortización del tres por ciento mínimo, a 26 años como máximo y 10 años como mínimo de amortización. Rescindido el contrato, si ello no causa perjuicios, se devuelven los aportes (1)

Alquiler:

- No se contempla.-

Adquisición de Terrenos:

- Por compra a particulares, licitándolos.-
- " cesión de terrenos fiscales.-
- " expropiación de tierras declaradas de utilidad pública.-
- " donación o legado.-



Fines impuestos por la Ley y Poderes del Organismo:

Tipos de Viviendas:

- Individuales, formando barrios con trazado de calles, parques de juegos infantiles, gimnasio, cantina maternal, consultorio médico y demás exigencias sociales del urbanismo moderno y de la técnica constructiva.-

Fines:

- Aún no bien definido hasta no reglamentar la ley.-

Poderes:

- Ninguno especial.-

Exenciones y Beneficios:

Exención de:

- Contribución territorial por diez años a las viviendas.-
- Impuestos fiscales a Instituciones privadas u oficiales que edifiquen o presten dinero para casas baratas, y se sometan a la Ley.-
- Impuestos y gravámenes a las transmisiones de la propiedad, herencia, etc.-

Asistencia Social y Elección de los Beneficiarios:

Asistencia Social:

- Seguro de Vida.-
- Jornales mínimos a los obreros que trabajan en la construcción de las viviendas: preferencia de obreros locales.-

Elección:

- Preferencia a argentino o naturalizado con familia argentina, y si son empleados del Estado.-
- Requisito obligatorio: no ganar más de doscientos pesos mensuales.-

Observaciones:

- (1) La mora de cinco meses es causa de rescisión del contrato.- devolviéndose parte de los aportes.-
- (2) No está aún hecha la reglamentación de la Ley.-

FINANCIACION

LAS FINANZAS Y EL URBANISMO.-

Las mayores dificultades para llevar a cabo los magníficos planes de urbanismo, que hemos expuesto anteriormente, estriban en obtener los medios financieros adecuados para expropiar grandes extensiones dentro de las ciudades compactamente edificadas. En estos casos el derecho y las finanzas vienen en su ayuda.-

No basta que un proyecto sea técnicamente realizable, es necesario también que sea factible dentro de los principios del derecho y de los recursos financieros del Estado.-

Puede un Municipio expropiar una vasta extensión de tierra dentro de una ciudad para transformarla en un barrio familiar, comercial o centro cívico, y vender luego pequeñas parcelas a las personas que desean habitarlo? Entendemos que este es el único procedimiento financiero viable para llegar a la urbanización, desde que el Municipio se resarce de las indemnizaciones, siempre costosas, con las plus valía que adquieren los terrenos.

Debemos agregar que ninguna traba legal podría oponerse a esta clase de expropiación. El amplio concepto de utilidad pública consagrado por nuestra Constitución admite que aquellas pueden realizarse aún para obtener una mejor distribución económica y social de la población sobre el territorio. Podrían expropiar, en nuestro concepto, tierras para dedicarlas a la colonización o al progreso industrial del país, así como para transformar un barrio antihigiénico o antiestético dentro de una ciudad. La declaratoria de utilidad pública, por otra parte, no puede ser objeto de contienda judicial. Determina en la ley debe ser aceptada por los propios afectados. Así lo ha establecido la Suprema Corte en el caso de la expropiación de los terrenos de las Diagonales Norte y Sud de la Ciudad de Buenos Aires, parte de los cuáles la Municipalidad vende en pública subasta, para financiar la total realización de la obra.-

Otro procedimiento para recuperar la plusvalía sería el aconsejado por Bielsa, y que consiste en compensar ésta con el precio o monto de indemnización, dejando al propietario el sobrante de inmueble. Examinando los problemas jurídicos-fi-

//..

nancieros que suscita la urbanización de nuestra ciudad, expresa ese autor: "Proceder de acuerdo con el simple criterio de la expropiación de la cosa, en cuanto se la necesita", e indemnizar el valor de ella con la contribución de la colectividad, dejando inóclume la plusvalía que la obra pública determina en la parte restante de la cosa del expropiado, sería premiar la concepción más egoísta e individualista de la propiedad, ya rechazada en todos los sistemas - y aún en el nuestro - por virtud de las numerosas limitaciones establecidas en las leyes, ya en interés privado, ya en interés público.-

#### LOS RECURSOS FISCALES.-

Incluimos el proyecto de recursos propuesto por la Comisión Interparlamentaria que estudió el problema de la vivienda popular, en el cuál, a excepción del punto primero que sería un tercio de las sumas a invertir por el Fisco y que deberían ser pagadas por los propios beneficiarios, los otros puntos serían los siguientes:

2º.- Un impuesto a las altas rentas netas, cuyo producido ascendería a unos veinte millones de pesos con destino al Instituto de la Vivienda Popular, representando un gravámen equivalente a menos de un cuatro por ciento de todas las rentas netas imponibles. Consistía en un adicional de medio por ciento a las rentas netas comprendidas entre \$5.000 y 50.000 pesos, para las personas con más de tres hijos. Cincuenta por ciento más sobre esta base para los que tengan tres hijos o menos, y el doble de la base para los solteros y solteras de cualquier edad y los viudos o viudas sin hijos. En la categoría de la base se repite la primera tasa de medio por ciento, sin aumento, en tantas fracciones de 50.000 como hijos después del cuarto.-

3º.- Un impuesto adicional a las herencias, que produciría unos diez millones al año, destinado a las medidas de

amparo a las familias numerosas de escasos recursos, que consistiría en lo siguiente: el impuesto que corresponda por ley N° 11.583, un adicional del veinte por ciento en la Primera Categoría (entre Padres e hijos y cónyuges), que se aumenta al cuarenta por ciento cuando el causante tiene menos de cuatro hijos y al ochenta por ciento cuando no tiene hijos. Ese adicional será igual al propio impuesto vigente en las demás categorías.-

4°.- El producido de la emisión de certificados de la vivienda, con interés y amortización iguales a la mitad de las normales de la Nación, como vehículo por medio de cuya adquisición podrán cooperar los particulares, las empresas industriales y de servicios públicos, los Municipios y los Gobiernos Provinciales, en la construcción de viviendas dentro del régimen oficial y sus ventajas, por un valor igual al doble de los certificados por ellos suscriptos, los cuales podrán ser canjeados a los cinco años de integrados por títulos normales de la Nación, a razón de dos por cada título.-

5°.- El producido de un impuesto adicional al "latifundio social", es decir la tierra nuda de una mano física o social por valor de más de un millón de pesos formada por una o varias propiedades rurales o urbanas, en las cuales esa tierra nuda representa mas de la mitad del valor de una explotación comercial o industrial. Este impuesto se aplica ría sobre la renta presuntiva de los latifundios sociales dentro del régimen del Impuesto a los Réditos en la siguiente forma: la renta presuntiva, a los efectos de este impuesto, sería de seis por ciento, de modo que los primeros 60.000 pesos de tal renta estarían libres de gravámen. Hasta los 60.000 pesos siguientes el impuesto sería de un diez por ciento adicional acumulativo para cada fracción siguiente, hasta

60.000 pesos, con un máximo de treinta por ciento en la fracción mas alta respectiva y las siguientes. Por cada hijo por arriba de tres, se repetiría la primera tasa, de modo que si se tratara de ocho hijos, la tasa de la próxima fracción gravada se repetiría cinco veces comenzando los aumentos acumulativos con la séptima fracción de 60.000 pesos. El Estado estaría autorizado a adquirir con títulos de dos por ciento de interés y medio por ciento de amortización aquellas fracciones de tierra nuda que los latifundistas sociales no tuvieran ya deseo de conservar y la entidad colonizadora del Estado tuviera interés en adquirir, quedando esa entidad facultada para pagar las mejoras contenidas con títulos de cuatro por ciento de interés y uno por ciento de amortización.-

6°.- Con la emisión progresiva de títulos del Estado aplicados a esos fines, empezando con tres millones al año para el fondo destinado a construir viviendas y veinte millones para el fondo de colonización, con aumentos anuales de dos millones en cada caso hasta un máximo de treinta millones en un año y 600 millones en total para cada una de las dos finalidades.-

Esta ordenación impositiva a los efectos de los beneficios en proyecto, sería una obra incompleta, si no se concertaran simultáneamente algunas otras medidas de carácter social en armonía con los principios en que éstas se fundan. Tales medidas serían a nuestro juicio, las siguientes:

- 1°.- Una redistribución de las cargas en forma que tiendan progresivamente:
  - a) a atenuar la falta de equidad al recaer una excesiva proporción sobre los consumos y sobre el trabajo creador;
  - b) a suprimir progresivamente las superposiciones excesivas sobre una misma materia imponible;
  - c) a simplificar aquellos procedimientos administrativos que asumen caracteres inquisitoriales a interfieren con la li

//bertad individual y de trabajo;

d) a reformar aquellas reglamentaciones que traban y encarecen inutilmente la producción rural y en particular la manufacturera.-

2°.- Una redistribución del Impuesto a los Réditos en forma que se logren los siguientes resultados:

- a) una mucho mayor gravitación del Impuesto sobre las rentas de las personas que no tienen hijos, ni menores, ni ancianos a su cargo;
- b) descuentos de mucha mayor consideración que los ínfimos actualmente por cada hijo después del tercero y en medida progresiva;
- c) supresión del Impuesto a los Réditos hasta diez mil pesos al año, para todo el que viva en una propiedad rural;
- d) descuento del veinticinco por ciento del Impuesto a los Réditos que le correspondería pagar si solo tuviera tres hijos, por cada uno después de los tres que viviera con el contribuyente en la finca rural.-

3°.- Una modificación del régimen de las sucesiones, según la cuál heredan más los hijos con hijos que los que no los tienen al momento del fallecimiento del causante. Así, por ejemplo, que se suponga el haber sucesorio teóricamente dividido en tantas unidades como corresponden a razón de cuatro <sup>por</sup> hijos y una por cada nieto. De este modo a un hijo heredero que tuviera cuatro hijos le corresponderían cuatro partes del total del haber sucesorio por sí más otras cuatro por sus hijos. Y del mismo modo se extendería el concepto a todo el régimen.-

4°.- Un régimen tarifario para determinados servicios públicos realizado por el Estado o por determinadas empresas fiscalizadas por el Estado, que para un producto igual en el conjunto de las tarifas, permitiese rebajas especiales y progresivas por el mayor número de hijos a las familias de menores recursos. Y del mismo modo en cuanto a las matrículas y derechos en la enseñanza media, especial y superior, tanto en los estableci

// mientos oficiales como en los incorporados.-

5°.- Un régimen tarifario de los servicios médicos y de hospitales oficiales, que permitiera que aquella parte que deba ser costeada por los beneficiarios de sus servicios sea mayor para las familias con mayores recursos y menor, en todos los casos, de acuerdo con el número de hijos hasta absolutamente libre de costo para las familias de pocos recursos con más de tres hijos, incluso los servicios dentales y de maternidad y los medicamentos.-

6°.- La extensión de la educación general a nueve años, dividida en seis años elementales y obligatorios y tres años en escuelas de tipo nuevo, destinadas a instruir y educar para la vida, con criterio regional y vocacional, a los niños y niñas que, egresados de las escuelas primarias, no tengan edad para iniciar directamente su aprendizaje en las tareas rurales, comerciales o industriales.-

#### FINANCIACION DE GRUPOS DE CASAS BARATAS.-

Debemos considerar un factor de gran importancia, que en principio parece nimio y que adquiere verdadero valor en la práctica, pues indefectiblemente desequilibra los presupuestos aunque se establezcan con el mayor cuidado. Nos referimos al plazo que media entre la entrega de las fincas completamente terminadas y quedar habilitadas totalmente.-

Aunque parece cosa baladí, en un grupo de viviendas de cierta importancia transcurre un lapso muy considerable entre uno y otro momento, en el cual se devengan intereses por los capitales empleados y, en cambio, no se perciben ingresos suficientes para atender las cuotas vencidas de amortización o intereses, pues el número de viviendas entregadas, sobre todo si se ha de entregar por medio de selección, no alcanza a la totalidad. En la práctica podría compensarse realizando los trabajos de selección antes de terminarse las obras; pero existen multitud de circunstancias que impiden poner en venta el grupo tan pronto como se halle terminado.-

Hay que dejar secar las viviendas. Pueden existir, naturalmen-

// te, deficiencias en los servicios que se observaron a tiempo, hay que realizar los remates, y, por último, tratándose de familias poco pudientes, esperar algunos días para permitirles habilitar recursos a fin de realizar las mudanzas; y todo eso se traduce en tiempo, y el tiempo perdido para percibir rentas no lo es para pagarlas porque las hipotecas concertadas o los capitales empleados devengan intereses desde el momento que son utilizados.-

Por lo tanto hay que contar con un semestre, como mínimo, para poner el grupo en renta; pero considerando que los traslados se realicen a todo lo largo de dicho espacio de tiempo, es decir, que se coloque la sexta parte, por ejemplo, en el primer mes, otra sexta en el segundo, y así sucesivamente, la pérdida de renta total no será exactamente del semestre sino de tres meses y medio.

Las cantidades necesarias para realizar las construcciones proyectadas consistirían en:

- 1º: Coste de los terrenos.-
- 2º: Coste de urbanización general e instalación de agua y luz pública y particular.-
- 3º: Coste de los proyectos de urbanización general y de las viviendas a pagar a los técnicos respectivos.-
- 4º: Importe de la subasta de las construcciones proyectadas.-
- 5º: Valor de un semestre de intereses y amortización totales necesario para poner el grupo en renta.-
- 6º: Valor del interés y amortización del capital durante el tiempo que duren las obras.-

La suma total de estas partidas representará el capital inicial para llevar a la práctica el proyecto a cuya suma habrá que añadir los gastos de obtención de capitales, si hubiere que satisfacerlos, y demás precisos para la obtención de los fondos a invertir.-

Función esencial para determinar las cuotas a satisfacer por los beneficiarios es el interés que se ha de satisfacer por los capitales que se han de invertir en el proyecto. La obtención de los



// fondos a un módico interés es la base fundamental de los precios de cesión de las viviendas, y conocido éste es fácil determinar la renta total que habrá de satisfacerse para devolverlos en el plazo señalado de antemano: veinte, treinta o más años en virtud de la fórmula matemática siguiente:

$$a = \frac{Cr(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

A la anualidad de amortización obtenida es preciso añadir una cuota fija a cargo de la cual se hagan los gastos generales de conservación, reparación, administración y demás indispensables para mantener las viviendas en buen uso, a fin de evitar las rencillas, discrepancias y dificultades que ocasionarían a cada momento si hubieran de repartirse contribuciones periódicas para atender a estos gastos o si quedara la reparación de averías a cargo de cada beneficiario. En la mayoría de los casos no se realizarían las obras precisas, y la higiene y duración de las viviendas serían reducidas de manera alarmante.-

La cantidad que hay que prever debe alcanzar a un tercio de la cuota total que se perciba por todos los conceptos. La fórmula a emplear será:

$$\text{cuota bruta anual a pagar} = \frac{x}{33,33} \cdot 100,$$

siendo "x" el importe de la anualidad pura que habría que pagar durante "y" número de años para ejugar la suma de capital necesario para realizar el proyecto de edificación, urbanización, compra de terrenos, etc.-

#### La administración de los grupos de casas baratas.-

Resuelta la financiación de los grupos es preciso organizar de modo sistemático, la administración, que resultará, desde luego, bastante más complicada que la de una finca cualquiera, por importante que sea, ya que lleva aparejada la necesidad de arbitrar una cuenta personal para la determinación de las cantidades a que asciende anualmente el abono de cada beneficiario y que han de ser

// vir de base, en su día, para la entrega de los títulos de propiedad de las viviendas.-

PROBLEMA TECNICO-FINANCIERO.-

La solución de la habitación tanto la de lujo como la más modesta, no encierra en realidad dificultades técnicas pues dada la cantidad de profesionales que existen hoy, éstos están en condiciones de solucionarlas desde la mesa de dibujo. Pero en donde encontraremos las dificultades, donde se planteará el problema, será en el aspecto financiero; en el aspecto práctico al tener que ejecutar el proyecto, al tener que elegir los materiales más indicados para la función y más adaptable economía, a fin de que el todo resulte barato y produzca la renta al capital invertido.-

En la casa obrera, luego de solucionar el aspecto social y el particular del obrero, el problema pasa a ser casi exclusivamente financiero. Sabemos que con un número dado de elementos solo se puede hacer una cantidad dada de combinaciones, es decir, que con tres dormitorios, un baño y una cocina, la distribución podrá variar en un número dado de formas y llegaremos a soluciones de planos ya muy conocidas, en que tal o cual habitación está al frente o al fondo. Pero al tratar del costo y de la renta, el asunto cambia y nacen las dificultades al querer encuadrar el todo en la posibilidades del moderno propietario.-

Técnicamente los mínimos aceptables para tasas individuales pueden oscilar alrededor de las siguientes cifras:

Casa compuesta:	Liv.Com.1	Domn.	Cocina	y	pil.de lavar:	30/35	m <sup>2</sup>
"	"	"	"	2	"	"	"
"	"	"	"	3	"	"	"

siendo que los precios varían según las localidades de 110 pesos en la Capital Federal, a cuarenta pesos como en Córdoba, San Juan, Catamarca, etc.-

PRESTAMOS PARA EDIFICACION DE LA VIVIENDA URBANA.-

La vivienda urbana, considerada bajo el aspecto de los préstamos para edificación, puede referirse a:

- La habitación residencial: de lujo; amplia y económica; mínima;
- y la habitación colectiva (de renta): lujosa o económica.-

El préstamo para construcción de la habitación de lujo, sea residencial o de renta, es poco interesante para un Banco, ya que a mayor suma en una propiedad, mayor es el riesgo; y en el aspecto social, resulta injusto, pues se beneficia a una sola persona en vez de beneficiar a muchos de pequeña capacidad financiera.-

Cuanto más grande y más lujosa es una propiedad, más difícil será su enajenación en caso de mora y también mayor será su "absolencia", o sea pérdida de valor por cambio de costumbres en las gentes o por cambios en la moda.-

Además de estos factores se debe tener presente que entre las causas del aumento del costo y de la mayor aceptación por parte del público, figura la perfección en las instalaciones mecánicas. Esa misma causa del mayor valor en el momento inicial podrá ser a la vuelta de pocos años la causa de su máxima desvalorización o de la pérdida de la rentabilidad, sea por haberse tornado anticuado el sistema o por los excesivos gastos de reparaciones de los mismos.-  
No debe fomentarse el departamento mínimo.-

Las casas de renta que se levantaron en estos últimos años, plantean el problema referente a los departamentos mínimos, los cuales fuera de toda duda, merecen que el Banco no les preste apoyo.-

No se les niega el derecho al préstamo, pero que lo reciban en una proporción reducida y sobre una tasación ya castigada, para así no fomentarlos, pues: "son viviendas por las que se excluyen los hijos de la familia" (Memoria de la Presidencia del Banco Hipotecario Nacional, 1940).-

Es cierto que se necesitan departamentos pequeños para los matrimonios noveles, para los solteros y los viudos, pero acaso son estos tan numerosos para que se construyan tantos departamentos mínimos.-

CAUSA DEL FRACASO DE LAS SOLUCIONES.-

La solución del problema de la vivienda económica ha fracasado hasta ahora en nuestro país, porque se han cometido tres errores básicos, a saber:

- 1º: Se encararon las soluciones en base a lo que necesita una familia y se olvidó que debía partirse de la base de su posibilidad de adquisición.-
- 2º: No se llegó nunca a garantizar la solvencia del adquirente por medio del seguro de vida u otros.-
- 3º: Se contempló facilitarle una parte del dinero, para la adquisición, que necesitaba, pero no se le ofreció el medio de obtener el remanente a bajo interés, o bien poder ahorrar el capital inicial.-

Es sabido que con intervención del Estado se puede llegar hasta ofrecer vivienda gratuita: es cuestión de ofrecer dinero sin exigir interés alguno, pero no creemos corresponde, ni entraremos a considerar tampoco los problemas sociales de aumento del poder adquisitivo, elevación del medio, etc., sinó hemos de tratar el caso de aquellos cuyas entradas le deben permitir en las condiciones actuales, solucionar el problema y ello sin aceptar que deba resolverse en cualquier forma, dándole cualquier habitación, sea o nó cómoda; sinó por el contrario, dándole así lo indispensable, pero en base a la posibilidad de pago.-

Primera causa del fracaso.-

Se encararon las soluciones en base a lo que requiere una familia y no en base a su poder adquisitivo.-

Los temores que lógicamente, acontecen al comprador de una propiedad en las condiciones de un préstamo a largo plazo y pagaderos con el sueldo, son los que surgen de la inestabilidad de su trabajo y de la posibilidad de que la muerte prive a los suyos del aporte para cubrir la deuda, perdiendo además todas las cuotas ya invertidas, o bien que un incendio haga desaparecer la casa.-

Si se quiere fomentar la edificación económica, deberán contemplarse estas circunstancias.-

El riesgo por la inestabilidad del trabajo, puede evitarse en parte, tomando referencias completas del obrero, y además, buscando en alguna forma la cooperación del empleador, sea con la suscripción de "debentures" o coparticipando en el préstamo.-

El seguro de incendio, así como el de vida, son indispensables y deben englobarse en el préstamo de origen, fijando una cuota única, o bien, agregando mensualmente a la cuota, el importe de la prima. El cálculo debe hacerse en base a un seguro decreciente, más propiamente denominado: "Seguro de Desgravámen Hipotecario".-

Según Chaveau, la parte de la prima para cubrir riesgos insume:

Para el de enfermedad.....	2,82%	del salario		
" " " maternidad.....	0,45%	"	"	
" " " invalidéz.....	2,--%	"	"	
" " " muerte.....	0,20%	"	"	
" " " vejez.....	3,50%	"	"	
" " " desocupación.....	0,16%	"	"	
Gastos de gestión.....	0,50%	"	"	
Cargas de familia.....	0,10%	"	"	
Cuidado de inválidos.....	0,10%	"	"	
Varios períodos de transición...	0,10%	"	"	

### Tercera causa del fracaso.-

Se le facilita solo una parte del dinero que necesita para adquirir su casa, pero no se le ofrece el medio de obtener el resto en condiciones económicas.-

Sabido es que el problema de más difícil solución, para el que no dispone de ahorros, es obtener el capital inicial para adquirir la vivienda.-

La mayor parte de los Bancos e instituciones de Crédito, facilitan en préstamo un porcentaje del valor total del inmueble (cincuenta, sesenta u ochenta por ciento), pero no se interesan en averiguar como su cliente podrá conseguir el resto, y dejan que éste recurra a prestamistas en segundo término.-

Para los préstamos de edificaciones comunes, habitaciones o casas de renta, el asunto no interesa mayormente, pues ya posee la diferencia o bien la puede obtener fácilmente; pero el caso varia cuando se trata del préstamo económico, del préstamo obrero; en ese caso allí reside en realidad, la esencia del problema: como obtener la diferencia entre lo que presta el Banco y lo que necesita?. Se debe partir de la realidad: el obrero, apenas cubre los gastos de su vida familiar, luego, no posee ahorros o capital inicial.-

Es un principio de economía política la observación de que el alquiler del dinero, está en relación del riesgo que él corre y, en el caso de préstamos económicos, siendo la solvencia del obrero, pequeña, es lógico que si se deja librado el asunto al simple juego de la oferta y la demanda, sin rodearlo de garantías especiales, o no habrá interés en facilitar el dinero o bien se hará a intereses elevados.-

Ante la dificultad de obtener dinero barato, es decir, a intereses módicos, es que los gobiernos han optado por facilitarlos ellos, perdiendo entre el uno y el dos por ciento, en Francia, o el tres por ciento, como en Alemania.-

Quiere decir, pues, que las soluciones posibles, encuadran dentro de los dos límites:

- o lo facilita el Gobierno con pérdida,
- o lo facilita el capitalista a intereses elevados.-

Cabe, entre esos dos límites, la solución intermedia: parte el Gobierno y parte los particulares (Sociedades de crédito) o los mismos interesados (Cooperativas).-

Si la financiación está en las solas manos del Gobierno, o interviene luego la política y las influencias o bien se manejan los dineros por organismos especialmente creados, pero onerosos, con directores, gerentes, etc., cuyos sueldos y gastos generales recaen sobre el costo de cada casa.-

Es así que en los países más adelantados se hizo obra grande, pero ella ha sido ejecutada en su mayor proporción por los particulares; hemos citado ya el caso de Inglaterra, donde sobre tres millo

//nes de casas obreras construídas, se calcula que 2,5 millones lo fueron por empresas de carácter privado.-

Cuando el dinero lo facilita solo el capital privado, surge enseguida el afán de lucro y resulta casi imposible llegar a cifras al alcance del obrero de escaso jornal.-

Se debe, pues, recurrir a la fórmula intermedia: el Gobierno y el capital privado y en especial aquellas formas en que se da intervención directa a la interesados (Cooperativas).-

La solución simple sería la creación por el Gobierno, de fondos especiales destinados a esos préstamos: los quebrantos, si los hubiere, se repartirían entre varias instituciones, como ya se hace en algunos países. Otra solución es que el Gobierno sea garante del crédito, como se hace en Estados Unidos por la U.S.H.A.-

Una vez organizado el "préstamo económico", podría llegarse a emisiones de "debentures" u otros títulos, los que se concederían en base a informaciones perfeccionadas respecto al Estado de la plaza y a la solvencia del solicitante del préstamo, pues habría una coordinación entre el primero y el segundo prestamista y hasta con el empleador del solicitante, quién sería suscriptor, en parte, de los "debentures", etc.-

#### PRESTAMOS PARA VIVIENDA ECONOMICA.-

El préstamo para la edificación de la vivienda económica envuelve dos ideas:

- el fomento de los préstamos para edificación, como un medio de combatir la crisis de la construcción, y
- el fomento de la edificación de la vivienda económica.-

El Banco Hipotecario Nacional, no representa la solución de todo problema de la habitación económica, pero sí puede ser el pedestal de la organización futura, evitando la creación de nuevas entidades oficiales, con un personal que forzosamente debe ser numeroso y cuyos gastos cargarán, como pesada cadena, sobre los hogares que más necesiten economía y liberalidad. De nada servirá obtener dinero a intereses reducidos si luego los gastos generales encareceran la vivienda!!

No podrá tampoco beneficiarse a todos los hogares necesitados, porque, como sabemos, estos se dividen en tres grupos:

- a) Los que pueden financiar el hogar propio, y para ellos son las casas individuales.-
- b) Los que no pueden financiarlo de ninguna manera porque no tienen superávit en su presupuesto familiar, y para ellos deben construirse casas para alquilar.-
- c) Aquellos a quienes no interesa la solución de la casa propia.-

Se deben solucionar los dos primeros casos con el criterio que se siguió en Inglaterra y Estados Unidos de Norte América, donde el Gobierno ayuda a financiar, pero sin intervenir directamente, así, ni regala, ni se suplanta al particular. Al regalar no soluciona el aspecto moral, ni garantiza la imparcialidad en la adquisición y su plantándose al particular le quita su labor como tal.-Sabido es que cuando los gobiernos construyen directamente, el interés del préstamo es reducido, pero por lo general el interés del todo resulta elevado, y en cambio, cuando interviene solo el capitalista, el interés es elevado y el lucro grande. Se debe pues llegar a la solución intermedia adoptada por los dos países señalados: ayuda del Gobierno, pero interviniendo el capital privado controlado y dejando la ejecución libre al interesado.-

#### LA FINANCIACION DE LOS PRESTAMOS EN LA ACTUALIDAD.-

Las dificultades opuestas por el Banco Hipotecario Nacional y el tiempo que requiere la concesión de préstamos para edificación, han hecho surgir empresas de construcción e instituciones de crédito para construcciones, que limitan la acción del Banco, haciéndole una competencia basada en la celeridad de los trámites, los que, por lo general, no exceden en ellas de quince días. A esa ventaja se unen la de la simplicidad del expediente y las de consultas y asesoramiento gratuito, así como el de facilitar por diversos sistemas el capital inicial.-

El afán de obtener casa propia y las facilidades otorgadas por esas compañías, han hecho que en los últimos tiempos su número haya aumentado considerablemente.-



Las sociedades prestamistas son:

- 1) Instituciones oficiales o Bancos o Cajas oficiales.-
- 2) Sociedades de crédito recíproco.-
- 3) Sociedades de préstamos comunes.-
- 4) Sociedades cooperativas.-

Entre las primeras: oficiales o bancarias, tenemos:

- Banco Hipotecario Nacional;
- Banco de La Provincia de Buenos Aires;
- Caja del Hogar Ferroviario;-
- Caja de Jubilaciones Bancarias;
- Caja de Ahorro de la Provincia de Buenos Aires, etc.-

Vamos a referirnos exclusivamente a la Caja del Hogar Ferroviario; las otras entidades oficiales están magníficamente estudiadas especialmente el Banco Hipotecario Nacional, en la tesis: "Vivienda popular", del Doctor Nicolás C. Luini.-

La Obra del Hogar Ferroviario.- De las 24.000 viviendas populares construídas hasta la fecha en la República Argentina, según lo hemos visto, más de 13.000 han sido edificadas por el Banco Ferroviario Argentino, en el transcurso de quince años, con una inversión de más de cien millones de pesos moneda nacional.-

El Hogar Ferroviario, sección especializada en la Caja Ferroviaria, puede disponer por ley del cuarenta por ciento de los fondos de la Caja, para invertirlos en préstamos de edificación o compra de vivienda popular, en cuotas de hasta 20.000 pesos moneda nacional, dadas en préstamos a los ferroviarios que tienen cinco años de antigüedad en sus empleos, a un interés que no exceda del uno por ciento sobre el corriente de los títulos de renta nacional; combinando el préstamo con un seguro temporario de vida por la cantidad decreciente adeudada. El monto medio de los préstamos asciende a 7.500 pesos moneda nacional a diez, quince, veinte, veinticinco, término medio, del valor real de la propiedad a edificarse o comprarse. El precio standard de una vivienda de dos piezas, baño y cocina-comedor, sobre un lote de dimensiones discretas es de nueve mil pesos moneda nacional.-

La acción tutelar del Hogar Ferroviario es variada y amplia. Pro

//vee a los interesados de planos-tipos de casas adecuadas a sus necesidades. Revisa los planos presentados por los constructores a la luz de las experiencias adquiridas. Estudia minuciosamente los títulos de las propiedades ofrecidas en garantía del préstamo. Realiza la inspección técnica durante el período de edificación. Interviene en la tasación de los terrenos y casas. Todas estas medidas que benefician a los prestatarios también favorecen a la Caja que controla así los valores efectivos de las garantías establecidas. El Hogar Ferroviario ha excluido en sus operaciones de préstamos para edificación toda idea de lucro, limitándose a recuperar el capital adelantado con sus intereses estrictos.-

Todos los préstamos se conceden combinados con un seguro temporario de vida por la cantidad decreciente de la deuda. Esta condición ha resultado ser de tal importancia dentro del mecanismo de la edificación de viviendas populares que debe considerarse como el ejemismo del sistema. Este seguro, si el fallecimiento del prestatario ocurre antes de extinción de la deuda, cancela ipso-facto el saldo pendiente. En algunos casos la familia sobreviviente ha adquirido por el seguro, la casa en propiedad, habiendo el causante abonado solamente unas pocas cuotas mensuales.-

En quince años fueron canceladas por este medio más de 600 préstamos por valor de casi cuatro millones de pesos. Este seguro sobre la vida está complementado por el Hogar Ferroviario con otro contra accidentes y otro contra incendios.-

Las iniciativas del Hogar Ferroviario, tan admirables como eficaces, fueron consagradas por el Primer Congreso Pan-Americano de la Vivienda Popular en las siguientes palabras:

"El Congreso hace votos porque se generalicen en América instituciones estructurales cuál es el Hogar Ferroviario argentino, cuyos resultados dan fé de lo acertado de su organización. Reconoce que la mayor garantía del éxito de las organizaciones de la índole del Hogar Ferroviario argentino radica en el seguro de vida como garantía auxiliar de los préstamos, a la vez elemento de ayu

// da social a la familia de los prestatarios en caso de muerte del "asegurado.-"

### Sociedades de crédito recíproco.-

En nuestro país fué introducido el sistema por la Compañía A.R.C.A., a la que siguieron luego, con orientaciones más o menos similares, F.I.N.C.A., S.U.C.A., O.P.A.L., etc.-

El Poder Ejecutivo tomó luego intervención para fiscalizar sus estatutos a fin de evitar abusos, controlando en parte su funcionamiento, inversiones y actividades en general.-

En 1932 y luego en 1937, proyectó el Reglamento de la Sociedad de Capitalización y Ahorro, el que, finalmente, en Setiembre de 1941, fué aprobado por decreto número 100.038; pero éste aún necesita ser ampliado para llegar realmente a proteger a los depositantes, cuyos ahorros pueden no estar garantizados en algunos casos y para evitar pingües ganancias en otros.-

Estos préstamos están basados en la participación de un número dado de personas que aportan, mensualmente, durante más de tres años, (cuarenta meses por lo general), una cuota fija que cubre el veinte por ciento de los solicitados, sin recibir los depositantes durante ese tiempo, ni préstamo ni interés. Al finalizar ese período de acumulación, se está en condiciones de recibir el préstamo, siempre y cuando la existencia lo permita. Al recibir el importe total de préstamo, deberá comenzar nuevamente a pagar una cuota mensual, doble de la que pagaban antes, y ella será entonces de "amortización". Es decir que, aunando sus ahorros, pueden varias personas obtener, sucesivamente, lo que aisladamente cada una de ellas hubiera necesitado cinco veces más tiempo. La teoría del mecanismo constituye un ciclo de, por ejemplo, cinco individuos, A, B, C, D y E, que sin necesidad de capitales, llegan a formar un fondo y sucesivamente reciben el préstamo. Las compañías vienen a ser solo administradores y no prestamistas.-

El inconveniente que presenta el sistema es que se debe esperar tres u cuatro años (cuarenta o cincuenta meses) formando el fondo de "acumulación", antes de recibir el préstamo, y algunos casos

11..

esperar luego a que las disponibilidades le permitan entrar en turnos. El interés de las compañías es demorar el momento pues se aumentan los intereses que puede producir el dinero y él no va al cliente.

En cuanto al aspecto económico o financiación, podemos analizarlo así: suponiendo que la cuota de "acumulación" fuera de 25 pesos al mes, durante 42 meses, y que la "amortización" fuera de 50 pesos (el doble) al mes durante 102 meses, la operación se descompondría así:

\$ 25 al mes durante 42 meses.....	\$ 1.132,11
5% anual capitalizado semestralmente...	\$ 1.050,00
Diferencia.....	\$ 82,11 sea el 8,21

\$ 50 mensuales durante los 102 meses, paga dos para amortizar el préstamo, al 5% capitalizado semestralmente, importan...	\$ 6.259,42
A deducir lo pagado 102X50.....	\$ 5.100,00

Diferencia.....\$ 1.159,42

Capital e intereses que pasan a reserva.....\$ 1.000,00

Diferencia.....\$ 159,42, sea el 3,12%

Resumen:

Utilidad en la imposición de \$ 25 al mes.....	8,21 %
" " los \$ 1.000,00.....	19,00 %
" " el pago de la amortización.....	3,73 %

Se transcribe a continuación los datos tomados de los prospectos de las principales compañías de crédito recíproco, y se analizan las cuotas que se exigen para un préstamo de 5.000 pesos, por ejemplo, y así tenemos:

A.R.C.A. -

Se deposita durante un cierto número de meses una cantidad fija que equivale al veinte por ciento de la suma que se solicita.-

Esa suma se la cobra como retribución de servicios e intereses.

Una vez cubierto ese veinte por ciento, se le acuerda el total solicitado que deberá reembolsar también por cuotas mensuales, de monto doble a las cuotas iniciales y por la cantidad de meses que sea necesario para cancelar el préstamo (sin interés ni comisión alguna pues ya fueron cobrados en el veinte por ciento).-

Tiene dos planes a plazos diferentes: así por cada mil pesos, por

11..

plan:

B.: cuota de acumulación \$ 5,00 y cuota de amortización \$ 10,00

L.: " " " \$ 3,00 " " " " \$ 7,00

El plan B exigiría para un préstamo de \$ 5.000 una cuota de 25 pesos durante cuarenta meses para acumulación y cuotas de cincuenta pesos durante cien meses, lo que representa:

\$ 25 durante 40 meses, igual a \$1.000, sea el 20% de los \$ 5.000.-

" 50 " 100 " " \$ 5.000 solicitados: dando un total de desembolso de \$ 6.000 y el plazo total ha sido de once años y ocho meses.-

C.I.F.R.A.-

Acuerda 2.000 pesos a 35.000 pesos sobre un inmueble determinado, no administrándose fracciones menores de cien pesos.-

Tiene dos planes (A y B) de crédito recíproco.-

En el Plan "A", la cuota mensual de acumulación es de cinco pesos por cada mil pesos solicitados y en el "B", la cuota de acumulación es de tres pesos por cada mil y hasta cubrir el veinte por ciento de lo solicitado.-

Las cuotas de amortización de los dos planes son de 11.865 pesos por cada mil durante 120 meses, o bien 9,17 pesos por cada mil durante 180 meses.-

Además abonará una cuota de inscripción del tres por ciento del monto de la suma solicitada, y dentro de los dos primeros años, pagaderos en cuotas mensuales iguales y consecutivas.-

Para el caso de 5.000 pesos tendríamos pues:

Plan: "A": 40 meses a \$ 25.....	\$ 1.000,00
120 " " " 59,325.....	\$ 7.119,00
Además 3% en 24 meses: \$ 150.....	\$ 150,00
	<hr/>
Total.....	\$ 8,269,00
Plan "B": 67 meses a \$ 15.....	\$ 1.005,00
180 " " " 45,85.....	\$ 8,235,00
Además 3% en 24 meses: \$ 150.....	\$ 150,00
	<hr/>
Total.....	\$ 9.048,00

C.C.F.R.E.-

Sociedad de crédito recíproco, ofrece también tres planes diferentes: rápido, medio, largo.-

Tomando siempre como ejemplo un préstamo de 5.000 pesos tendríamos:

Plan 1: \$ 25 al mes durante 40 meses.....\$ 1.000,00  
 \$ 50 " " " 100 " .....\$ 5.000,00

Total pagado.....:\$ 6.000,00

Plan 2:

Abona 3 o/oo como acumulación, y  
 7 o/oo como amortización.-

Plan 3: \$ 15 al mes durante 67 meses.....\$ 3.350,00  
 \$ 35 " " " 143 " .....\$ 5.005,00

Total pagado.....\$ 8.355,00

F.I.N.C.A.-

Es una sociedad de crédito recíproco semejante a A.R.C.A., diferenciándose solo en que A.R.C.A. no construye sino que presta para ello, en tanto que F.I.N.C.A. presta y construye.-

Los prospectos no explican claramente el sistema, ni plazos, pero de los ejemplos que presenta se deduce que:

- Desde que hace la construcción debe ganar sobre ella como proyectista y como constructor.-
- Que desde el momento del pedido se comienza a abonar cuotas mensuales, durante quince meses, por el seis por mil aproximadamente del préstamo, y que la construcción comienza en seguida.-

Ejemplo:

Para un préstamo de 5.000 pesos se paga:

15 cuotas mensuales de \$ 30,24 lo que dá.....\$ 453,60  
 165 " , después de adjudicado de \$ 33,26.....\$ 5487,90

Monto pagado.....:\$ 5.941,50

S.U.C.A. S.A.

Está basada en los créditos recíprocos, semejante a A.R.C.A. y a F.I.N.C.A. Ejemplo para un préstamo de 5.000 pesos:

Debe depositarse el veinte por ciento en 40, 67 o 100 meses por cuotas de 25, 15 o bien 10 pesos mensuales, formando un fondo de integración. Luego se le acuerda el préstamo que deberá amortizar en cien cuotas mensuales de 50 pesos para el primer plan, o bien 143 cuotas de 35 pesos en los otros dos planes. Es decir, que se abona por comisiones, intereses, etc., mil pesos; luego, monto pagado: 6.000 pesos.-

#### Sociedades de préstamos comunes:

Las sociedades de préstamos comunes que más desarrollo han tomado son:

#### Banco el Hogar Argentino Hipotecario:

Tiene dos planes, sin acumulación (no es, pues, del tipo crédito recíproco)

Para el caso de 5.000 pesos de préstamo tendríamos:

Plan "A" : 120 cuotas de \$ 12.15 por cada \$ 1.000 de préstamo.-  
es decir, 120 cuotas de \$ 60,75; desembolso total \$ 7.290,-

Plan "B" : 180 cuotas de \$ 9,45 por cada \$ 1.000,-- de préstamo,  
es decir, 180 cuotas de \$ 47,25; desembolso total \$ 8.505,-

Además están entre otros:

Buenos Aires Building Society Ltda.; Crédito Anglo-Argentino; Crédito Territorial e Inmobiliario Sud-Americano; Compañía Capitalizadora Argentina; etc.-

#### Bás cooperativas de edificación:

A pesar de ser nuestra ley 11.388 de cooperativas, perfecta y reconocida por la más completa de las vigentes en el mundo, es insignificante el número de sociedades creadas a su amparo, para el mejoramiento de la vivienda.- El caso es raro, ya que este tipo de sociedades ha tenido aceptación en todo el mundo. como lo comprueba las 62.761 cooperativas existentes que totalizan 14.350.717 socios, repartiéndose estas cifras, por países, en la siguiente forma:.

Estados Unidos: 10.920 cooperativas con 8.370.210 socios:

U.R.S.S.....: 42.101 " " 3.360.300 "

Gran Bretaña..: 1.873 " " 1.631.534 "

Alemania : 3.115 " " 6.110.855 " etc.

El anuario del Museo Social Argentino señala que en el año 1933 existían en el país, solo cinco cooperativas de edificación. En la nómina publicada por el Ministerio de Agricultura en 1941, figuraban en el país 634 cooperativas, con 393.794 afiliados y un capital de 58.235.915 pesos de las cuales eran de crédito 68 y urbanas 59.-

Las más importantes de esas sociedades son, sin duda:

Cooperativa de Consumo: Edificación y Crédito Ltda. El Hogar Obrero.

Esta sociedad fundada en el año 1905, tenía como principal propósito "proporcionar crédito a sus asociados para la adquisición de sus hogares y para otros fines en la medida que permitan los reglamentos de la sociedad. También podrá hacer construcciones para alquilar.-"

En lo que lleva de vida ha construído 310 casas individuales y cinco colectivas con 283 departamentos, aparte de 310 préstamos hipotecarios que han contribuído a la adquisición de la casa-habitación.-

La tendencia actual es construir casas colectivas, con departamentos de una, dos y tres habitaciones para cederlas en alquiler a sus asociados.-

Banco La Casa Popular Propia Cooperativa Ltda.-

Esta funciona en la Capital Federal y de acuerdo con el artículo segundo de los Estatutos, se propone comprar terrenos, fraccionar los en lotes para edificar en ellos casas económicas, que serán vendidas a sus asociados a largos plazos y mediante el pago de pequeñas cuotas mensuales; acordar préstamos a sus asociados amortizables con la garantía que fijará el Directorio y emitir bonos de ahorro amortizables por su valor nominal, de acuerdo con las disposiciones que al respecto adopte el Directorio.-

Ha edificado en los barrios Parque Patricios, Caballito y Liniers, en total 279 casas; promedio \$ 7.000 cada una.-

Entre otras cooperativas están: La Casa para los Maestros, Cooperativa Limitada; Casa y Renta, Cooperativa Limitada; etc.-

Las cooperativas de edificación de viviendas económicas deben ser creadas por la iniciativa privada, pero debería el Gobierno fomentarlas como sucede en la mayor parte de los países. Sus tipos, de acuerdo a su funcionamiento y finalizadas, pueden agruparse en tres di



11..

visiones:

- 1º: Las de "Edificación", que se dedican a la construcción de viviendas para cederlas en propiedad a sus asociados, mediante el pago del costo neto de la obra, ya sea al contado o por cuotas periódicas, incluyendo la amortización de la deuda correspondiente.-
- 2º: Las de "Habitación", que construye casas individuales o colectivas para cederlas en alquiler a sus asociados.-
- 3º: "Cooperativas de crédito para edificación", que acuerdan crédito a los asociados, quienes tienen libertad de acción para construir su vivienda individual; de este modo los asociados eligen su arquitecto, tipo de casa, estilo, ubicación, etc. La intervención de la Cooperativa es solo, y no siempre, para corregir defectos graves, en interés del asociado y por ende de la sociedad.-
- Las del primer tipo son, sin duda, las más adecuadas para resolver nuestro problema.-

: 0+0+0+0+0+0+0+0+0+0+0 :