



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



El problema de la vivienda y el estado

Larrosa, Luis

1947

Cita APA: Larrosa, L. (1947). El problema de la vivienda y el estado.
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

75087

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y EL ESTADO
=====



Instituto de Finanzas Argentinas
Trabajo presentado por: Luis
Larrosa - Curso: 5º año- -----

I N D I C E

	pag.
Concepto de la Vivienda	1
Legislación Extranjera:	
Estados Unidos.....	5
National Housing Act. 1937.	
Perú.....	8
Gran Bretaña.....	11
Suecia	12
Legislación Argentina:	
Ley 9677- Comisión de Casas Baratas	13
"10676 -Bco. Hipotecario Nacional	23
"12921 -Ad. Nac. de la Vivienda	40
Plan de Gobierno	48
Censo Escolar de 1943 y la Vivienda.....	57
Conclusiones	62

75087

CONCEPTO DE LA VIVIENDA

La vivienda constituye desde tiempo inmemorial un elemento vital del ser humano. El hombre primitivo necesitaba de ella tanto como del alimento o el vestido. El nómada encontraba en ella, aunque transitoriamente, el amparo necesario que lo cobijaba no solo de la inclemencia del tiempo sino también de las acechanzas de las fieras.

Arraigado luego el hombre al lugar, tiende a concentrarse en determinadas zonas, caracterizando así la primera manifestación de la aldea. En una segunda etapa la aldea da paso a la ciudad, de la que es germen.

En todas las épocas las ciudades han ejercido una atracción sobre la población rural. Unas veces por razones de seguridad, así en la Edad Media los campesinos recurrían a ella en busca de la libertad y el amparo de que les privaban los señores feudales; otras veces por razones económicas, vemos el ejemplo en Inglaterra al desarrollarse el industrialismo que produjo una afluencia sorprendente de hombre, mujeres y niños atraídos por los altos salarios, abandonaban la pequeña aldea para transformarse en el obrero industrial moderno. Pero las viviendas eran insuficientes para cobijar a los nuevos vecinos, circunstancia que aprovechaban los especuladores para convertir en habitación los lugares más insalubres y miserables. La gran oferta de brazos hace que bajen los salarios y muchos obreros ingresaron a las filas de los desocupados. Ese traslado de la población rural no se detiene y es permanente en todos los países.

Otro motivo de atracción es la comodidad, el confort, el deseo de adquirir conocimiento, pues es en ellas donde se desarrollan los grandes centros culturales, las universidades, etc.

La vivienda encierra en ella ese pequeño mundo que constituye la familia, donde se desarrolla el culto del amor a los padres, a los hermanos, donde se reciben las primeras nociones que han de permitir al individuo desenvolverse en la sociedad. Todas esas satisfacciones que proporciona el hogar hacen que el individuo se afiance en ella y aspire a poseerla en propiedad. El Estado moderno, compenetrado del beneficio que representa para la colectividad el afianzamiento del hombre al lugar, concurre económicamente ayudando a aquellos cuyos réditos no les permiten constituir el ahorro necesario para adquirirla.

Conjuntamente con el Estado, ayuda en la solución de ese problema la actividad privada, pues son numerosas las formas en que se llevan a cabo esos fines, ya sea por medio de sociedad cooperativas, por las instituciones de crédito recíproco, por las grandes empresas industriales al proporcionar vivienda a sus empleados y obreros.

Es indudable que convendrá al individuo la adquisición cuando la cuota necesaria para amortizar la deuda contraída y pagar los intereses no sea muy superior a la suma que destina al pago del alquiler. El servicio mensual no debe ser superior al 30 % del sueldo nominal. El Banco Hipotecario Nacional al facilitar dinero a los empleados nacionales de acuer-

do con las disposiciones de la ley 10676, exigía que el servicio mensual no excediera del 30 % del sueldo. Hoy, modificada su ley orgánica, no existe en ella esa exigencia, pero en los planes aprobados por el Directorio de la Institución ese porcentaje se ha elevado al 35 %, y si el interesado opta por el seguro de vida se le permite destinar hasta el 40 % de su sueldo nominal.

Se discute si la vivienda debe darse en alquiler o en propiedad. En un informe elevado por la Comisión Provincial de la vivienda popular (Provincia de Santa Fe) con motivo de los resultados obtenidos por la ley 2607, se expresaba lo siguiente: "Los que opinan en contra del régimen de venta, en la única forma posible que es la de largos plazos, expresan que los obreros o empleados de bajo salario, que son la mayoría y los más necesitados del favor oficial, experimentan las consecuencias de una reducción, a veces excesiva aun cuando no pasen del límite señalado por la ley, el 25 % de los haberes, que afecta profundamente el presupuesto básico de la familia, en sus renglones de alimentación, indumentaria, etc., que sobrellevan hasta el sacrificio ilusionado por el sueño de la casa propia". "El obrero está expuesto en el transcurso de los años, a la disminución de su capacidad productiva". Opinamos que deben combinarse los dos sistemas mediante la construcción de casas colectivas destinadas a locación y viviendas individuales para quienes deseen adquirirlas en propiedad. Actualmente, con motivo de la rebaja de alquileres, son muchos los que prefieren el arrendamiento, pues es inferior al servicio necesario para atender el pago de una casa, que en la zona del Gran Buenos Aires difícilmente pueda adquirir-

se por menos de \$ 30.000.- No obstante lo expuesto, con respecto a los dos sistemas; alquiler o venta, consideramos conveniente recordar los conceptos expresados en el Congreso Panamericano de la vivienda: "El alquiler barato como último recurso; la casa propia como ideal de protección al obrero en América".

LEGISLACION EXTRANJERA

Estados Unidos

Ley de Viviendas de 1937.

Esta ley fué dictada en momentos que la nación del Norte procuraba una solución al problema de la desocupación y así lo manifiesta en su primera parte "Declaración Política" (Sección I): "Por la presente se declara la política de los Estados Unidos promover el bienestar general de la Nación, empleando sus medios y crédito, como se provee en esta ley, para asistir a los varios Estados y sus subdivisiones políticas a ALIVIAR LA DESOCUPACION PRESENTE y a remediar las condiciones de la habitación insegura e insalubre y la aguda escasez en comunidades rurales y urbanas, de VIVIENDAS DECENTES SEGURAS Y SANITARIAS para familias de poca renta, que son perjudiciales para la salud, seguridad y moral de los ciudadanos de la Nación".

En la Sección II, Definiciones, aclara que se entiende por familia de poca renta: "familias que están en el grupo de mínima entrada y que no pueden pagar lo suficiente para que empresas privadas de su localidad o área metropolitana, se encarguen de construirles la cantidad necesarias de viviendas decentes, seguras y sanitarias".

Es interesante destacar, que a igual que la ley Peruana de que hablamos más adelante, la ley de 1937 no solo se refiere la construcción sino también a la reconstrucción, remodelado o reparación de edificios existentes.

La Sección III, se refiere a la Autoridad de la Vivienda:

"Se crea por la presente en el Departamento del Interior y bajo la superintendencia general del Secretario de Estado correspondiente un cuerpo cooperativo de duración permanente que se conocerá por Autoridad de Vivienda de los Estados Unidos, la que será una agencia e instrumento de los Estados Unidos." b) Los poderes de la Autoridad serán investidos y ejercitados por un administrador, que será designado por el Presidente, por y con acuerdo y asentimiento del Senado. El administrador será removable por el Presidente, por denuncia y juicio por negligencia en el desempeño del cargo o malversación pero no por otra causa".

Podemos considerar como más interesante para nuestro trabajo la Sección IX, que se refiere a los préstamos para casas económicas y eliminación de barrios de tugurios. Dice: "La Autoridad puede acordar préstamos a las agencias públicas de viviendas para ayudar al desarrollo, adquisición o administración de casas de bajo alquiler o a la eliminación de barrios de tugurios por medio de aquellos".

De acuerdo con las disposiciones de la ley, el préstamo no puede exceder del 90 % del costo. En nuestro país el Banco Hipotecario Nacional, de acuerdo con el Art. 18 de su ley orgánica efectúa préstamos a todas aquellas personas que tengan cinco años de servicios computables para la jubilación, y esos préstamos son del 100 % hasta 40.000.-

La ayuda de la ley de 1937, National Housing Act, se realiza de dos maneras: "Garantizando el gobierno a los capitales privados sus préstamos con fines de edificación y b) implantando una reserva secundaria para los prestamistas, de la cual podían obtener fondos entregando sus créditos hipotecario". Veremos más adelante cuando hablemos de la sociedades de Crédito recíproco en nuestro país, que al aceptar estas las condiciones del Banco Central de la República pueden redescontar su cartera de créditos hipotecarios.

Mediante tres organismos se llevó a cabo en Estados Unidos la ayuda dispuesta por ley. En 1937 se creó la "Federal Housing Administration", cuyo fin era realizar préstamos para reparación y rehabilitación de inmuebles en general, préstamos sobre casas de renta y préstamos particulares para viviendas. Otro organismo estaba constituido por el sistema bancario federal de empréstitos internos, realizado por intermedio de las Asociaciones Hipotecarias Nacionales. Y el tercer organismo, que tiene a su cargo todo lo relacionado con viviendas construidas y administradas por el gobierno, es la United States Housing Authority". Mediante los tres organismos mencionados el gobierno financió la construcción de "dos millones u medio de viviendas, con un préstamo de ocho billones y medio de dólares".

Es interesante destacar como lleva a cabo la ayuda para la casa propia la "Federal Housing Administration", mediante las siguientes condiciones de financiación:

a) Préstamos máximos del 80 % de la tasación, que pueden llegar a 17.000 dólares, para viviendas a lo sumo de cua-

tro familias y con plazos de 20 años.

b) Préstamos del 90 % de la valuación, hasta cinco mil cuatrocientos pesos, para viviendas de una sola familia, con plazos hasta de 20 años.

El interés que primeramente fué del 6 % se redujo al 4,50 %. El seguro hipotecario es del 0,5 %.

En 1946 se dictó una nueva ley en los Estados Unidos, llamada "General housing Act, 1946" y conocida como Wágner-Ellender-raft Bill. Esta nueva ley no es unánimemente aceptada, no son pocos los que la tildan de inflacionista al proponer la inversión de grandes sumas de dinero para facilitarla en forma de subsidios y préstamos en condiciones muy liberales que han de desanimar a la actividad privada.

Ley "Construcción de casas para obreros" del Perú"

En 1936 se dictó en el Perú la ley 8000 para la construcción de Casas para Obreros. Por ley 8152 de 1937 se dictaron las condiciones de la adjudicación, se compone de seis artículos:

1º- Las casas para obreros construídas de acuerdo con lo que dispone la ley 8000 serán adjudicadas mediante contratos de arrendamiento-venta en las condiciones de esta ley y su reglamento determinen.

2º- En caso de comprobarse imposibilidad de pago, por falta grave del jefe o de algún miembro de la familia ocupante, por cesantía no voluntaria del trabajo o por cualquier otro hecho derivado de fuerza mayor, el comprador inquilino, moroso en el servicio de la renta, gozará de un plazo de gracia de tres meses.

Vencido este plazo o antes cuando no se justifique la situación de indigencia, la falta de pago del arrendamiento prefijado, rescindiré de hecho y sin necesidad de declaración judicial la adjudicación otorgada quedando obligado el moroso a devolver el inmueble para ser adjudicado a otro obrero en las formas y condiciones prescriptas en esta ley. Al obrero deshauciado se le devolverá el quince por ciento de las cuotas que hubiese abonado en forma de renta.

3º- En caso de fallecimiento del adjudicatario Jefe de familia, y cualquiera que sea el número de las cuotas mensuales abonadas, concluirá la obligación de pagar arrendamiento mensual y la casa adjudicada quedará de propiedad definitiva de la viuda e hijos, con usufructo de los hijos durante la minoría de edad. Los sucesores del obrero adjudicatario no podrán vender, ni hipotecar, la casa adjudicada, sino después de los veinte años de la fecha de adjudicación por sorteo.

4- Los obreros que hubiesen abonado la renta en veinte años y que obtengan título de propiedad podrán disponer libremente de sus derechos a título gratuito u oneroso.

5- Los adjudicatarios de las casas para obreros no podrán vender, ni transferir sus derechos, ni hipotecar, ni gravar en forma alguna los inmuebles adjudicados, dentro del plazo de veinte años, a partir de la fecha de adjudicación por sorteo, y sus derechos durante este mismo plazo serán inembargables y gozarán de todos los beneficios que la ley civil concede al hogar de familia.

Art.6º- Las casas concedidas por la presente ley, se dedicarán única y exclusivamente a casa-habitación y no podrán ser subarrendadas.

De acuerdo con las disposiciones de la ley, se han construído barrios especiales para obreros. El primero fué el de La Victoria sobre una extensión de 50.000 m2. donde se construyeron 60 casas de 4,3 o dos dormitorios, sala-comedor, baño cocina y patio. En el centro del barrio se construyó un campo de deportes con pileta de natación.

El gobierno ha procurado brindar no solamente vivienda sana sino también vida sana. Observemos los detalles que se refieren al costo:

Casa de 4 dormitorios.....s/o	6.500
3 " " 3 "	" 5.400.
" " 2 "	" 4.800
Pabellón para atletas.....	" 30.000
Portadas y cercos	" 15.000
Piscina, canchas de foot-ball, Volley-ball y Basket Ball, in- cluyendo pistas y jardines...	" 80.000
Obras de urbanización,pistas,veredas, agua, desagüe y luz eléctrica..	\$ 95.000

En dos años se construyeron 732 casas para obreros distribuidas en cuatro barrios que dan albergue a 4.015 personas.

Gran Bretaña

Gran Bretaña es uno de los países de Europa donde el Estado ha tomado una intervención más directa para la solución del problema de la vivienda.

En el período 1919-35 se construyeron en Inglaterra, por medio del sistema cooperativo, pero con intervención directa del Estado, 2,750.000 viviendas económicas.

A consecuencia de la última guerra mundial Gran Bretaña vió destruidas muchas de sus ciudades debido a los ataques aéreos y las bombas voladoras. El gobierno sobrellevó la enorme tarea de proporcionar habitación a millares de personas. Para ello se aprobó un plan de edificación, mediante el cual se ha llegado a producir 2.500 casas por semana. Hasta noviembre de 1946 se habían terminado en Inglaterra y Gales 62.150 y en Escocia 10.387, lo que hace un total de 72.537 viviendas y se encontraban en construcción 22.169.

Las casas tienen el carácter de provisorias y son de diversos materiales. Las de aluminio son fabricadas por cinco establecimientos que antes se dedicaban a producir aviones para la guerra. Una casa de ese tipo fué levantada en un nuevo barrio en menos de una hora durante la mañana, siendo amueblada y ocupada en la tarde del mismo día. Las hay de diversos tipos. Así la casa provisoria "Spooner", que es uno de los siete tipos de casas provisorias a suministrarse a las autoridades locales bajo la ley de Edificación (Albergue Provisorio) 1944, consta de living, dos dormitorios, cocina, baño, W.C., vestíbulo y cobertizo exterior.

SUECIA

En Suecia, está muy desarrollado el sistema de cooperativas de viviendas. Así como hemos dicho que el industrialismo ha sido uno de los tantos factores que provocó la falta de viviendas, tenemos que repetirlo a referirnos a este país. El progreso del industrialismo en Suecia trajo consigo escasez de viviendas, superpoblación y elevación de los alquileres en las ciudades. Surgieron entonces las asociaciones cooperativas de viviendas a base de ayuda propia. Sus misión consistía en proporcionar a sus socios viviendas sanas y baratas. A fin de 1939 se calculaba que las asociaciones de viviendas poseían unos 3.000 edificios que comprendían 40.000 unidades habitables, con 70.000 cuartos, además de unos 2.000 locales destinados a tiendas talleres, etc.

Los tipos de vivienda que actualmente construyen las cooperativas son, sobre todo, de un cuarto y cocina y de dos cuartos y cocina, "o sea los tipos de moradas más corrientes en Suecia", para la gente modesta.

Desde 1935 el Estado concede préstamos a bajo interés y subsidios a los Municipios y a ciertas empresas de utilidad pública para facilitar viviendas a alquileres reducidos a las familias con tres o más hijos.

LEY N.º 9677

La ley 9677, conocida por ley Cafferata o ley de Casas Baratas, fué una feliz iniciativa del diputado del cual lleva su nombre. Como se expresa en su artículo 3º su fin era proveer de vivienda en venta o alquiler a obreros, jornaleros o empleados de pequeños sueldos. Los fondos que se destinaron para que pudiera cumplir sus propósitos la Comisión Nacional de Casa Baratas eran los creados por el Art. 7º de la ley número 7102 además de los que el Poder Ejecutivo fijara en el Presupuesto de Gastos de la Nación. Además de acuerdo con el Art. 21 la Caja Nacional de Ahorro Postal "podrá prestar dinero a la Comisión Nacional a los fines de esta ley hasta el 50 % de los depósitos, al interés del 5 %".

No obstante las fuentes mencionadas, la Comisión, por falta de recursos apenas pudo cumplir en 20 años (1915-1935) el 25 % de lo que la comisión presumía llevar a cabo en ese plazo, 3.000 casas. En 1925 dió término a una parte del Barrio M. T. de Alvear y tres años después el Barrio G. Rawson compuesto por 104 casas, lo que da un promedio de 35 casas por año. Desde su creación hasta el año 1945, en que por decreto 11157/45 se creó la Administración Nacional de la Vivienda, o sea en treinta años, se levantaron 891 unidades habitables, aproximadamente 30 casas por año. Esta cifra resulta pequeñísima si se la compara con las necesidades

estimadas por el Ing. Bunge en 1937, que alcanzaba a 650.000 unidades, y que el Ing. E. Lenhardtson acepta en la siguiente forma:

Para los obreros de la ciudad de Buenos Aires	250.000 U.H.	
Para los empleados.....	<u>100.000</u>	"
Total para la Capital y suburbios	350.000	"
Para la población urbana del interior	200.000	"
Para la población rural.....	<u>100.000</u>	"
TOTAL.....	<u>650.000</u>	.

Si tenemos en cuenta que la Comisión Nacional de Casas Baratas invirtió hasta 1941 \$ 10.487.332,46 m/n, resulta un promedio anual de 455.970.-, es evidente que esa suma está muy lejos de la que realmente se necesitaría para solucionar parcialmente el problema de la vivienda. El Estado no ha entrado decididamente, hasta ese momento, en la cuestión fundamental del problema, que es la financiación por los medios a su alcance, de la obra que se encomendó por ley a la Comisión Nacional de Casas Baratas. Mientras el Estado aparecía indiferente ante el problema que se agravaba constantemente, la actividad privada, instituciones gremiales, etc. aportaban su entusiasmo y empeño proporcionando vivienda a sectores determinados de la población. Así el Hogar Ferroviario, creado por ley 11173, facilitó préstamos para la construcción 15.503 unidades; Industrias y Compañías de Ferrocarriles 10.113, Hogar Bancario 979; Capitalistas y particulares 15.000, etc.

Nos hacemos un deber en reconocer que la ley 9677, de haber cumplido sus propósitos hoy no nos veríamos ante el grave problema que plantea la falta de casas; lo lamentable es que la ley puso a disposición de la Comisión todos los elementos necesarios para llevar a cabo la obra pero no encontró el apoyo financiero del Gobierno. De la lectura de sus artículos surge el deseo de los iniciadores, de que la actividad privada encontrara en la ley, es decir en el organismo que se creaba, no un competidor sino un aliciente para el desarrollo de la industria de la construcción. Así, de acuerdo con el Art. 10º, se exime de los derechos de importación los materiales que se empleen en la edificación de casas baratas, individuales o colectivas para obreros o empleados por sociedades que tengan ese objeto. Por el Art. 11º se exonera del pago de la Contribución Territorial por el término de 10 años, las casas adquiridas o construídas particularmente por empleados, obreros, jornaleros, que llenen determinadas condiciones. El Art. 16 faculta a la Comisión para establecer un seguro temporario de vida al adquirente de una casa barata. La combinación de un seguro de vida con un crédito hipotecario no está muy desarrollado en nuestro país. El Banco Hipotecario proyectó en varias oportunidades la implantación del seguro de vida, pero sin concretarse en una realidad. Actualmente de acuerdo con el Art. 19º de su Ley Orgánica, el Banco Hipotecario Nacional puede asegurar por sí mismo o con tercero la vida

de sus deudores. Opinamos que el seguro de vida debe ser obligatorio para las operaciones de fomento, ya que de esa manera se cumple integralmente el fin social que se persigue. La ley 9677 en su artículo 16º dice: "Queda facultada la Comisión Nacional para establecer un seguro temporario....". Pero el seguro no se llevó a cabo. El Art. 19º de la Ley Orgánica del Banco Hipotecario dice: "El Banco podrá..." Si bien el Banco Hipotecario permite la inclusión en el servicio del importe necesario para atender la prima por el seguro de vida, este es optativo y no obligatorio. De esa manera se expone, a que en caso de fallecimiento del jefe de familia, esta pierda la casa apremiada por la reducción de los ingresos. El padre vigila por la integridad de la familia y conjuntamente, pero en forma indirecta está el Estado que también tiene interés en la estabilidad de esa célula social, y cuando el Jefe por imprevisión o egoísmo no repara en el porvenir de los suyos, el Estado interviene en beneficio de la colectividad, apoyando económicamente a la familia. Pero el Estado debe prever el hecho, Como ? Haciendo el seguro de vida obligatorio. Todos aquellos que se beneficien con operaciones de fomento de la vivienda, deben constituir un seguro de vida combinado con el crédito hipotecario.

Según el Art. 17 de la ley 9677, el seguro podrá ser a "prima única" o en cuotas variables que irán disminuyendo según el riesgo. Opinamos que lo más conveniente es la "prima única" o la cuota fija. La cuota variable difícilmente se aplica.

Los recursos con que contaba la Comisión Nacional de Casas Baratas eran los siguientes:

1º Ley 11242- Hipódromo de Carreras y Agencias de apuestas mutuas.

Art. 7º - El 75 % del producido del impuesto a que se refiere el artículo anterior será entregado directamente al Consejo Nacional de Educación exclusivamente afectado a construcciones escolares en la Capital Federal y Territorios Nacionales y Escuelas Nacionales en las Provincias, el 25 % RESTANTE A LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS PARA OBREROS".

2º - Ley 12360- Partida de presupuesto.

3º - Locaciones de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

4º - Ventas de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

LEY N° 9677

Casas Baratas para Empleados y Obreros (Ley Cafferta)
Cafferta

Art. 1°- Créase con el título de Comisión Nacional de Casas Baratas, una comisión de cinco miembros ad honorem, designados por el Poder Ejecutivo, que ejercerá las funciones de dirección, fomento y control que instituye la presente ley.

Art. 2° - Los fondos creados por el Art. 7° de la ley número 7102, constituirán un fondo especial que se destinará al cumplimiento de la presente ley y que será depositado en cuenta especial a la orden de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Art. 3°- Son atribuciones de la comisión:

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

Art. 20°- En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

Art. 21°- El Poder Ejecutivo consignará, todos los años, en el proyecto de presupuesto de gastos de la Nación la cantidad que estime necesaria para ser entregada a la Comisión Nacional a los fines de esta ley.

La Caja Nacional de Ahorro Postal podrá prestar dinero a la Comisión Nacional a los fines de esta ley hasta el 50 % de los depósitos, al interés del 5 por ciento.

Art. 22- Queda facultada la Comisión Nacional para adquirir los terrenos necesarios para las construcciones, recibir donaciones y legados y administrar todos los fondos, con cargo de rendir cuenta semestral a la Contaduría General de la Nación y elevará una memoria, que se publicará al iniciarse las sesiones ordinarias de cada año.

Art. 23- El Poder Ejecutivo podrá ceder a la Comisión Nacional los terrenos de propiedad de la Nación que se encuentren en condiciones de ser utilizados para la construcción de casas baratas.

Art. 24- La Comisión propondrá anualmente al ministerio correspondiente los empleados necesarios, cuyos sueldos serán fijados en el Presupuesto general de la Administración, los que deberán imputarse a los gastos generales a los efectos del cálculo del precio de costo de cada casa.

.....

.....

Art. 4°- La comisión venderá a precio de costo y por sorteo las casas que construya, exclusivamente a obreros, jornaleros o empleados con familia, cuyos antecedentes de buena conducta y falta de recursos, sean comprobados, siendo requisito indispensable, a los efectos de ésta última disposición que el adquirente no posea propiedad por valor de más de tres mil pesos o renta equivalente.

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

Art. 6°- El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de una casa y les serán devueltos a él o a sus herederos forzosos, las cantidades que hubieren entregado por concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiere realizado, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar.

Art. 7°- Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá bajo ningún concepto alquilar ni enajenar la propiedad ni establecer ningún negocio, ni recibir en depósito mercancías.

La violación de esta cláusula, hará perder ipso facto sus derechos, no pudiendo reclamar otra indemnización que la que le acuerda el artículo 6°. Exceptúase el caso, en que tratándose de enajenación, ésta sea hecha a algunas de las personas a que se refiere el artículo 4°, con previa autorización de la comisión.

Art. 8°- La mora no justificada de cinco meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de interés y amortización será causa suficiente para quedar de hecho rescindido el contrato de compra-venta, devolviéndose al adquirente la suma por concepto de indemnización de acuerdo al artículo 6°.

Art. 9º- El adquirente recibirá su boleto provisório, en que conste la declaración de la venta y la escritura definitiva le será otorgada una vez que haya satisfecho la última cuota del precio.

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

Art. 10º- Los materiales empleados en la construcción de las casas que contrate la comisión estarán exentos de los derechos e impuestos que gravan la importación. La misma franquicia se acuerda a los materiales empleados en la construcción de casas baratas, individuales o colectivas para obreros o empleados por sociedades que tengan ese objeto, siempre que la Comisión Nacional apruebe los planos y especificaciones de la construcción y las condiciones de su enajenación o locación.

Las sumas que importen estas franquicias aduaneras, serán devueltas a los constructores ena vez concluidas y parobadas las obras por la Comisión Nacional.

Art. 11º- Quedan exoneradas del pago de la contribución territorial por el término de diez años, a contar de la fecha de la adquisición o edificación, las casas adquiridas o construidas particularmente por empleados, obreros, jornaleros, que llenen las condiciones siguientes:

- a) que sean para uso particular.
- b) Que su costo no exceda de \$ 10.000.-
- c) Que se compruebe debidamente que el propietario no posea propiedad por valor de más de \$ 3.000.- o renta equivalente.
- d) Que no sean destinadas para negocio ni depósito de mercancías.

Art. 12°- Quedan igualmente exoneradas de impuesto fiscales las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia o cooperativas para la venta o alquiler, las primeras por el plazo de diez años siempre que el adquirente esté dentro de lo preceptuado en el artículo 11; los planos, construcción y condiciones de locación serán aprobados por la comisión.

Art. 14° - La transmisión de las propiedades en caso de muerte estará exenta de todo gravámen o impuesto a las sucesiones, cuando se trate de herederos directos y tendrá una reducción del 50 por ciento cuando sean colaterales.

Art. 15°- El Registro de la Propiedad llevará en una sección aparte la nómina de las csas comprendidas en los beneficios de la presente ley.

Cuando para fomentar la construcción de casas baratas dentro de las condiciones de la presente ley se acuerden préstamos con garantía hipotecaria sobre las mismas casas, la inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda mediante su amortización acumulativa.

Art. 16°- Queda facultada la Comisión Nacional para establecer un seguro temporario de vida al adquirente de una casa barata, mediante una cuota que fijará oportunamente, para garantizar a su familia, en caso de muerte, el pago de todas las cuotas que faltaban, hasta la escrituración definitiva.

Art. 17°- Las cuotas del seguro podrán ser abonadas, en forma global, al hacer el contrato de compraventa o en mensualidades que irán disminuyendo según el riesgo.

Art. 18°- La falta de pago injustificada de cinco mensualidades hará perder el beneficio del seguro y las sumas serán anotadas en el haber del adquirente.

Art. 19°- En caso de fallecimiento del adquirente, el cónyuge sobreviviente no podrá ser obligado a la división de la propiedad para los otros herederos.

EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

Ley 8172 modificada por la ley 10676

La ley de referencia consta de 84 artículos. Solo nos referiremos a aquellos que interesen al tema que hemos abordado.

El Art. 2º se refiere a las operaciones del Banco, y el inciso 2º de dicho artículo dice:

"Acordar préstamos hipotecarios en cédulas dentro de las condiciones establecidas para cada caso por la presente ley y de acuerdo con los reglamentos del Banco:

- a) Sobre propiedades ubicadas dentro del territorio de la República con carácter de préstamos hipotecario ordinarios.
- b) Para edificación por cuotas sucesivas, en la Capital Federal, capitales de provincias, capitales de territorios nacionales y ciudades de la República de más de diez mil habitantes.

Estos préstamos serán acordados dentro de la suma que oportunamente fije el directorio para cada sucursal o agencia y se harán dentro del porcentaje establecido en el Art. 55 pudiendo el Banco retener un tanto por ciento del importe del préstamo para entregarlo cuando esté concluida la edificación.

c) Especiales de edificación por cuotas a los propietarios ^{de} pequeños lotes de terrenos en la Capital Federal, Capitales de provincias, capitales de territorios nacionales y ciudades de la República de más de diez mil habitantes, dentro de la cantidad de seis mil pesos moneda nacional. Estos préstamos podrán hacerse hasta el 60 % del valor de tasación.

d) Especiales de edificación a los propietarios que acepten las condiciones del Banco en la construcción de casas o viviendas para obreros. Estos préstamos podrán también hacerse hasta el 60 % del valor de tasación.

e) Sobre plantaciones de viñedos y frutales.....

f) Sobre lotes rurales.....

g) Sobre lotes rurales pertenecientes a instituciones públicas.

h) a los empleados nacionales permanentes de la administración con diez años de servicio, para la adquisición de casas y terrenos destinados a edificarse de inmediato, pudiendo entregar dichos préstamos por cuotas y reservarse un tanto por ciento que entregará una vez concluida la edificación, con la condición expresa de que sean destinados a viviendas de los mismos y respectivas familias y sin otra garantía. Estos préstamos se harán hasta el 80 % del valor de tasación y se cancelarán por cuotas que el poder ejecutivo descontará de los haberes de los empleados que se acojan a este beneficio y transferirá al Banco Hipotecario Nacional, mientras el empleado perciba sueldo o jubilación del erario, procediéndose en caso de falta de cumplimiento de acuerdo con las reglas ordinarias que rigen los préstamos del Banco.

i) Especiales de edificación sobre predios rurales hasta la cantidad de 6.000 pesos en cédulas para cada casa. Estos préstamos podrán hacerse hasta el 60 % del valor de la tasación del terreno y edificio a construirse entregándose por cuotas en la misma forma que para los préstamos que forman parte del item b) del mismo inciso.

Art. 2º Inc. 9º- Acordar, dentro de las prescripciones de su Ley Orgánica, préstamos a las sociedades cooperativas para construir depósitos, graneros, elevadores, instalaciones de industria lechera y otras que tengan por objeto la industrialización de las materias primas de producción nacional. Acordarles asimismo préstamos para la compra de campos o terrenos, destinados a ser entregados en propiedad a los asociados, en lotes, para formar en ellos chacras o granjas y para la construcción de la CASA-HABITACION. Los préstamos podrán acordarse hasta el 80 % del valor de tasación y el Banco podrá retener un tanto por ciento para entregarlo cuando estén construídas las obras afectadas.



El Banco Hipotecario Nacional fué creado por ley Nº 1804 e inició sus operaciones el 15 de noviembre de 1936. Es de todos conocida la actuación de esta institución, que significó una sólida columna del progreso de la Nación. Por ley 8172 fué autorizado para acordar préstamos de edificación por cuotas sucesivas. Además de los préstamos ordinarios (50 %) se incluyó en su ley orgánica préstamos hasta el 60 % cuando se tratara de propietarios de pequeños lotes de terreno y hasta un monto de \$ 6.000.- Se procuraba, por medio de estos préstamos especiales hasta un máximo de \$ 6.000, (60 % de la tasación) favorecer a empleados y obreros modestos que desearan vivienda propia. El análisis

de los Préstamos en vigor al 31 de diciembre de 1918, antes de que se dictara la ley 10.676, demuestra el éxito que tuvieron los préstamos ordinarios con relación a los especiales hasta \$ 6.000.- que no encontraron la demanda que se esperaba.

En septiembre de 1919 se sancionó la ley 10676 que modificó la N^o 8172. Se introdujeron modificaciones importantes y características nuevas. Entre las más importantes podemos considerar: Préstamos para colonización, para fomento de mejoras en las explotaciones agrícolas y ganaderas, y la que más nos interesa al problema que hemos abordado es: Préstamos a los Empleados Nacionales.

Se otorga a aquellos que aporten a la Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones o a la Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Obreros y Empleados Ferroviarios con 10 años de servicios públicos. Su monto no puede exceder del 80 % de la tasación practicada por el Banco y el servicio mensual no puede ser mayor del 30 % del sueldo de que goce mensualmente.

Observamos que paulatinamente el Banco Hipotecario Nacional va dejando de ser solamente el intermediario entre tenedor y deudor, para hacer llegar su acción a sectores para amplios de la colectividad. Primeramente otorgaba préstamos ordinarios, luego especiales hasta \$ 6.000.- y por la ley que estudiamos esos créditos se extienden a los empleados nacionales.

No obstante las mejoras intruducidas por la ley 10676, quedaban fuera de sus beneficios un sector importante de la población: empleados y obreros del comercio y de la industria.

El análisis de los préstamos en vigor al 31 de diciembre de 1946 demuestra que del total de préstamos: 101.223 corresponde a Ordinarios y Edificación (50 % de la tasación) el 86,8 % y de ese total a Edificación corresponde 12,9 . Es evidente que una gran preferencia por los Ordinarios, o sea créditos solicitados que no significan un aumento en el número de unidades habitables, han sido utilizados para comprar y a veces vender un inmueble.

PRESTAMOS EN VIGOR AL 31 DICIEMBRE DE 1946

CLASIFICACION POR ESPECIE

	<u>Número</u>	<u>Importe</u>
Urbanos: Ordinarios	56,8 %	46 %
Edificación	6,5 %	12,9 %
Especiales Edificación	0,5 %	0,1 %
Empleados Nacionales-Ord.	5,0 %	3,3 %
" " Edificac.	2,7 %	2,1 %
Cooperativas (Ley 11380)	0,- %	0,- %
Conv. Hipotec. Ley 12544	2,7 %	1,3 %
Conex. Domic. Ley 10565	0,1 %	0,- %
Rurales: Ordinarios	18,8 %	27,9 %
Viñedos y frutales	2,- %	2,9 %
Colonización	4,7 %	3,4 %
Conv. Ley 12544:		
Ordinarios	0,2 %	0,1 %
Viñedos y frutales	0,- %	0,- %
	100,-	100.-
	=====	=====

Al crearse el Sistema Bancario Argentino bajo la superintendencia del Banco Central de la República Argentina, se modificó entre otras, la Ley Orgánica del Banco Hipotecario Nacional por decreto-ley 14961, hoy ley 12962.

La modificación es substancial. Desaparece de la plaza un papel sólidamente arraigado, la Cédula Hipotecaria Argentina y el Banco dejó de desempeñar el papel de intermediario entre tenedor y deudor. Ha terminado otra etapa en la vida del Banco Hipotecario Nacional. La que se inicia es de más vastas proporciones en el campo social, está impregnada del espíritu de justicia nacido con la Revolución del 4 de junio de 1943, y pone al alcance de todos los elementos que constituyen la fuerza del trabajo la oportunidad de poseer la casa propia.

La acción futura de la Institución ha sido contemplada en el Plan Quinquenal, Capítulo II, punto 4º, y al referirse a la Vivienda el Presidente de la Nación, General Perón expresó:

- " Coordinar la actuación de la Administración Nacional
- " de la vivienda con el Banco Hipotecario Nacional y
- " las diversas cajas de jubilaciones que integran el
- " Instituto Nacional de Previsión, a fin de que como
- " medio de inversión de reservas traigan planes de préstamos
- " para la construcción de barriadas de casas baratas....."

ARTICULOS DE LA NUEVA LEY ORGANICA QUE MAS INTERESAN AL
TEMA TRATADO:

Art.4º- El Banco Hipotecario Nacional tendrá por objeto el otorgamiento del crédito real con garantía hipotecaria. Será la única Institución oficial del Estado Nacional habilitada para realizar específicamente estas funciones. Los Bancos de la Nación Argentina y de Crédito Industrial Argentino, las efectuarán únicamente en los casos relacionados con sus objetivos propios y dentro de las limitaciones establecidas en sus respectivas cartas orgánicas.

El Banco llenará sus finalidades mediante:

- a) Créditos hipotecario a corto, mediano y largo plazo;
- b) Préstamos hipotecarios especiales de fomento.
- c) financiaciones dentro de sus objetivos específicos,y
- d) los servicios complementarios que se establecen en esta carta orgánica.

Art.16- La Nación resarcirá al Banco al cierre de cada ejercicio, de las pérdidas que arrojen las operaciones de fomento.

Art. 18- En los préstamos especiales para empleados PUBLICOS o BENEFICIARIOS DE LEYES ESPECIALES, el Poder Ejecutivo, los empleadores o las Cajas de Jubilaciones según corresponda, descontarán mensualmente de los haberes del empleado, a simple requerimiento del Banco, las cuotas necesarias para el pago de los servicios del PRESTAMO, SEGUROS, IMPUESTOS, PAVIMENTOS y TASAS y las transferirán íntegramente al Banco hasta

la cancelación de la deuda por todo concepto, sin suspenderlas ni disminuirlas por embargos, concursos, quiebras ni ninguna otra causa. En caso de incumplimiento se procederá según las reglas comunes de ejecución de los préstamos. Mientras el préstamo no quede reducido a la categoría de ordinario, los inmuebles gravados SERAN INEMBARGABLES y no podrán constituirse sobre ellas otros derechos reales. Los registros de la propiedad tomarán nota de ello al margen de la inscripción de dominio.

OPERACIONES DE FOMENTO:

Art. 43- El Banco, para el cumplimiento de su misión específica, conforme a lo dispuesto en el Art. 42 y dentro del régimen de su propia autarquía, se hará cargo de las funciones de fomento de la VIVIENDA QUE LE COMPETAN, entre las encomendadas a la Administración Nacional de la Vivienda por el Decreto 11157/45 y concordantes.

Art. 46- Se considerarán operaciones de fomento de la vivienda propia, además de las determinadas en los artículos anteriores de este capítulo, las que efectúe el Banco con este destino mediante acuerdos superiores al 80 % de la tasación, según lo establezcan las reglamentaciones respectivas.

Las actuales autoridades del Banco Hipotecario Nacional, midiendo en toda su integridad la importantes función que les confiere la nueva Carta Orgánica, encararon decididamente el estudio de los distintos tipos de préstamos y su reglamentación.

Así, se han aprobado hasta la fecha, siete escalas de préstamos hipotecarios.

La Escala N^o 1, la más importante, se refiere al otorgamiento de préstamos a los empleados públicos y beneficiarios de leyes especiales (Art. 18 L.O.).

La Escala N^o 1 es acumulativa. Hasta \$ 40.000 el crédito es hasta el 100 % del valor de tasación, variando el tipo de interés a medida que el monto es mayor:

Tasación		interés
hasta	\$ 10.000	2,80 % anual
10.001 a	\$ 15.000	3,00 % "
15.001 a	\$ 20.000	3,25 % "
20.001 a	\$ 25.000	3,50 % "
25.001 a	\$ 30.000	3,75 % "
30.001 a	\$ 40.000	4,00 % "

A partir de 40.001 disminuye el porcentaje sobre la tasación:

Tasación		PRESTAMO				
40.001	a \$ 50.000	\$ 40.000	más el 90 %	del excedente de		
		\$ 40.000.-				
50.001	a \$ 60.000	\$ 49.000	" "	80 %	" "	de 50.000
60.001	a \$ 70.000	\$ 57.000	" "	70 %	" "	" " 60.000
70.001	a \$ 80.000	\$ 64.000	" "	60 "	" "	" " 70.000
80.001	en adelante	\$ 70.000	" "	50 "	" "	" " 80.000

El tipo de interés es del 4 % anual.

De todas las escalas, la N^o 1 es la que más incide en la solución del problema de la vivienda, ya que ella se aplica a préstamos para edificar. El atractivo del bajo tipo de interés impulsa al futuro propietario hacia la edificación de su casa. En las circunstancias actuales, en que los materiales de construcción han alcanzado precios extraordinarios, no todos se deciden a construir, pero es indudable que, desaparecidos en parte por lo menos, los factores que hacen elevar directa o indirectamente el costo de superficie cubierta, muchos serán los recurran al Banco solicitando préstamos hipotecarios dentro de los términos de la escala N^o 1.

Escala N^o 2

En la escala del rubro, disminuye a partir de 10.001 el porcentaje sobre la tasación y aumenta el tipo de interés. Tiene dos variantes. 1^a) Se benefician de ellas, los que enumeramos al hablar de la escala 1^a, pero ya no es para edificar sino para comprar casas ya construídas 2^a) Se benefician con ella todas aquellas personas que deseen construir su casa propia, sin exigírsele que aporte a ninguna caja de jubilaciones.

Al igual que en la escala 1, en tasaciones de hasta \$ 10.000.- el préstamo es el 100 % de esa suma y el tipo de interés el 2,80.

En esta escala, el tipo de interés más alto es de 4,75 % anual, para préstamos superiores a \$ 43.000.-

Entre las resoluciones adoptadas por el Directorio del Banco Hipotecario, con respecto a la Escala N° 1, para beneficiarios de leyes especiales, debemos hacer constar las siguientes:

1º- Para el otorgamiento del préstamo, es necesario que el futuro prestatario tenga por lo menos cinco años de servicios continuos o discontinuos, computables para la jubilación.

El Art. 2º, inciso 2º, item h, de la ley 10.676 exigía 10 años de servicios. Ha sido presentado a la Cámara de Diputados un proyecto de ley por el cual se reduce a tres años el tiempo necesario para poder solicitar un préstamo al Banco Hipotecario Nacional.

2º - Por la ley anterior, el Banco exigía al deudor el pago de la suma necesaria para atender amortización, interés y comisión. Ahora el deudor, debe abonar una cuota que comprende:

- Amortización
- interés
- impuestos
- Seguro de incendio
- " " vida (es optativo)

los cuatro primeros conceptos, no deben exceder del 35 % del sueldo mensual y el seguro de vida permite aumentar ese margen hasta el 40 %.

3º- El plazo de la operación se limita a un máximo de años tal que, sumando la mitad de ese plazo a la edad del solicitante, no exceda los setenta años.

Pero puede suceder, que al interesado en razón de su edad no le convenga la operación a un plazo muy corto, que le exija un desenvolvso mensual superior a sus disponibilidades. Para solucionar ese inconveniente el Banco ha adoptado una escala de porcentajes (sobre la tasación) que varían en función de la edad:

hasta 56 años	el	97 %
" 57 "	"	93 %
" 58 "	"	89 %
" 59 "	"	85 %
" 60 "	"	82 %
" 61 "	"	80 %
" 62 "	"	79 %
" 63 "	"	78 %
" 64 "	"	77 %
" 65 "	"	75 %
" 66 "	"	74 %
" 67 "	"	73 %
" 68 "	"	72 %
" 69 "	"	70 %
" 70 "	"	69 %

La ley anterior, 10676, exigía que la casa se destinara a vivienda del solicitante y su familia.

Actualmente, el Banco permite que se destine 1/3 de la superficie cubierta a otro uso, si esa parte fuera superior al 1/3 se aplica sobre ella el porcentaje para préstamos ordinarios. Pero esa parte concedida como préstamo ordinario no podrá ser superior al 50 % del préstamo especial.

Con respecto a los diversos conceptos que integran el servicio mensual, debemos aclarar que la disposición del Banco: "... además de los importes por los conceptos de interés, amortización y seguro, se podrá incluir a exclusiva voluntad del Banco, una suma prudencial suficiente para atender los impuestos, tasas y contribuciones de la propiedad hipotecada.

ESCALA N° 3

Los préstamos de la escala N° 3, son especialmente para construir, los beneficiarios son: sociedades cooperativas, mutualistas, que deseen levantar la vivienda familiar para sus afiliados, y compañías y sociedades comerciales e industriales para sus empleados y obreros.

De promulgarse la ley a que se refiere el Capítulo II del Plan quinquenal: "...Se ha de promulgar también una ley que obligue a los propietarios de explotaciones industriales, agrícolas, forestales o pecuarias, situadas a más de determinada distancia de un núcleo urbano a proporcionar vivienda en las condiciones previamente determinadas a todos los trabajadores" (discurso del Presidente de la Nación).

De acuerdo con lo expuesto, los industriales encontrarían en la escala N° 3 del Banco Hipotecario Nacional el modo de financiar las viviendas necesarias para sus empleados y obreros.

escala N^o 3 (acumulativa)

Tasación		% apli- cable.	Préstamo máximo	interés
hasta	\$ 10.000	95 %	9.500	3.-- %
10.001	a \$ 15.000	90 %	14.000	3,25 %
15.001	a \$ 20.000	85 %	18.250	3,50 %
20.001	a \$ 25.000	80 %	22.250	3,75 %
25.001	a \$ 40.000	70 %	32.750	4,00 %

La escala N^o 4, tiene por objeto facilitar dinero para la construcción de edificios destinados a establecimientos de enseñanza primaria, secundaria, industrial, politécnica y artística.

La escala N^o 5, está relacionada con la escala N^o 2, si tenemos en cuenta que las personas que se benefician con los préstamos de esta última escala (excepto las comprendidas en el Art. 18) para construir su vivienda, esas mismas personas pueden utilizar la escala N^o 5 para adquirir la casa ya construída.

La Escala N^o 6, está destinada a "préstamos extraordinarios para fomento del turismo y actividades culturales en general".

El monto de estos créditos hipotecarios así como el tipo de interés es variable de acuerdo al lugar y "circunstancias de promoción y estímulo del progreso local".

Con respecto a teatros o propiedades de recreo, la ley 10676, expresalo siguiente:

Art. 56: "El Banco no podrá acordar préstamos que excedan de la cuarta parte del valor del inmueble, cuando sea éste un teatro o una propiedad de recreo.

En el detalle que hacemos más abajo, de los distintos objetos que persigue la escala N° 6, observamos que a "Teatros cinematógrafos y salas de audición", el Banco podrá otorgarles préstamos cuyo porcentaje sobre el valor de tasación varía del 50 % al 80 % y el tipo de interés va del 3,25 al 5 %.

Escala N° 6

Financiaciones para urbanizar o crear barrios de viviendas.....	60 a 80 % de la tasación.			
Hotels de Turismo.....	hasta el 90 % de la tasación			
Teatros, cinematógrafos, y salas de audición.....	50 a 80 %	"	"	"
Colonias de vacaciones y hosterías.....	60 a 80 %	"	"	"
Construcciones de clínicas, policlínicas, sanatorios y casas de salud, a asociaciones o sociedades con personalidad jurídica.....	60 a 80 %	"	"	"
Casas de recreo o veraneo para vivienda del solicitante y su familia, hasta un máximo de \$ 40.000.-	hasta el 60 % de la tasación.			



La escala N^o 7, corresponde a los llamados "préstamos ordinarios", que como hemos dicho precedentemente constituyen el mayor porcentaje de los préstamos en vigor al 31 de diciembre de 1946.

El préstamo es siempre el 50 % del valor de tasación y el tipo de interés variará en función del plazo en que ha de ser amortizado y el monto del mismo.

Con respecto a la escala N^o 3, en la parte que se refiere a préstamos de fomento para empleados y obreros de compañías y sociedades comerciales e industriales, debemos agregar que no son pocas las empresas que han construido barrios para su personal, así tenemos el barrio levantado en Haedo, F.C.O, por La Cantábrica, el de la Forestal S.A., etc,

Yacimientos Petrolíferos Fiscales, institución del Estado ha construido numerosas viviendas para su personal y proyecta realizar barrios modelos. No obstante, esos ejemplos, hay numerosas industrias económicamente poderosas que aun no lo han hecho, lo que evidencia que es necesario dictar una ley que obligue a proporcionar vivienda a sus empleados y obreros a las grandes industrias, en la forma en que ha sido contemplada en el Plan de Gobierno.

En Estados Unidos, una sola empresa, la Humble Oil & Refining Co. ha construido 300 barrios, con casas de cuatro, cinco y seis habitaciones, que tienen dormitorios, baño, comedor, sala y amplia cocina. En el alquiler va incluido el uso de garage y el consumo de combustible para cocina y calefacción, y de agua para los usos domésticos. Los barrios tienen alcantarillado y la basura se recoge por cuenta de la compañía.

El programa de cada tipo de vivienda fué decidido después de consultar a las familias de los empleados, que habían ocupado durante varios años casas de la empresa.

Es de destacar, que las casas, como los garages y otras dependencias están formadas por trozos prefabricados, modalidad que todavía no se ha impuesto en nuestro país, pero que a breve plazo, dado el interés del Gobierno Nacional en hallar una solución al problema de la vivienda, veremos desarrollarse como una industria nueva, la de casas prefabricadas.

La utilización de bloques premoldeados es ya una realidad, y varias empresas han participado en el concurso realizado en Puerto Nuevo a iniciativa del Gobierno del General Perón.

Uno de los elementos que se utiliza en la producción de materiales prefabricados es la piedra pómez, la que, según los técnicos, ofrece los mismos beneficios que el empleo del material suelto. En Europa es común su uso desde hace más de 50 años. Interesa a nuestro estudio desde el punto de vista económico ese detalle, ya que la piedra pómez se encuentra en grandes cantidades a lo largo de la cordillera de los Andes. Es indudable, que solucionado que sea en parte el problema del transporte, este material ha de desempeñar un papel importante en la construcción de la vivienda popular.

La Administración Nacional de la Vivienda:

La administración Nacional de la Vivienda fué creada en mayo de 1945 (Decreto 11157/45) y ratificada por ley 12921 del 21 de diciembre de 1946. Hasta entonces actuaba la Ley de Casas Baratas 9677, cuya labor realizada, en sus treinta años de vida, no fué tan profícua como se esperaba. Como hemos dicho más arriba, apenas construyó un millar de viviendas, habiendo invertido en ellas poco más de 10 millones de pesos. No contó, por parte del gobierno, con el apoyo financiero necesario para cubrir el déficit de viviendas que aumentaba constantemente.

La Administración Nacional de la Vivienda, podemos decir que ha sucedido a la Comisión de Casas Baratas, pero con mayores objetivos. Desde su nacimiento encontró el decidido apoyo del Gobierno.

En el Capítulo IV, Fondo Nacional de la Vivienda, Art. 66, inc. e) dice: "El patrimonio de la ley 9677 y los recursos que para la misma instituyó la ley 11.242". Estos eran los recursos de la ley 9677, sin contar los que obtenía por venta o locación de viviendas. Pero, reconociendo el gobierno de la revolución, que era necesario dotar a la nueva institución de los medios económicos indispensables para que cumpliera sus própositos, se dispuso que formaran parte del Fondo Nacional de la Vivienda, entre otros, los siguientes recursos:

- f) Los créditos asignados a la Secretaría de Trabajo y Previsión por Decreto Nros. 10103/44 y 20260/44 de \$ 6.000.000 y 25.000.000 respectivamente.
- g) Los fondos acordados por la Caja Nacional de Ahorro Postal a la Secretaria de Trabajo y Previsión con destino a la construcción de viviendas en las Provincias de Catamarca y La Rioja, y sus intereses.
- h) El activo y pasivo de la ex Comisión Nacional de Ayuda a los damnificados por la Inundación, transferidos por decreto 15737/44 a la ex Dirección Nacional de Vivienda de la Secretaría de Trabajo y Previsión.
- i) Los fondos transferidos por decreto 27527/44 al ex Consejo Nacional de la Vivienda de la Secretaría de Trabajo y Previsión.
- j) Los fondos que por decreto 19018/44 transfirió Yacimientos Petrolíferos Fiscales a la Secretaría de Trabajo y Previsión para construcción de viviendas en las Provincias de Catamarca y La Rioja.
- k) Los entregados a la Secretaría de Trabajo y Previsión por la Asociación Argentina de Foot-ball.
- etc. etc,

Por el Art. 45, se establece que a partir del 1º de enero de 1945, deberá destinarse una suma, durante 20 años, cuyo promedio sea de doscientos millones anualmente. Es decir que al cabo de 20 años se habría invertido cuatro mil millones en viviendas.

Para el año 1945, se había fijado, de acuerdo con el Art. 67 del decreto 11157/45 la suma de \$ 60.000.000.

Consideramos interesante transcribir el Art. 70 del mencionado decreto, que se refiere a la forma como ha de distribuir la Administración Nacional de la Vivienda el Fondo Nacional de la Vivienda:

"La Administración Nacional de la Vivienda distribuirá los recursos de este Fondo entre las diversas regiones del país, de acuerdo a las normas siguientes:

el 90 % teniendo en cuenta:

- a) La cantidad de casos de hacinamiento registrados en el Censo Escolar de la Nación de 1943 o en censos posteriores que registren datos más completos, a juicio del Consejo Directivo.
- b) La cantidad de viviendas, conjuntos de viviendas o barrios en cada región, que la Administración Nacional de la Vivienda califique de insalubres, peligrosos y no satisfactorios para el bienestar de sus habitantes;
- c) El crecimiento vegetativo o inmigratorio de la población registrado en censos o estadísticas oficiales fehacientes a juicio del Consejo Directivo;
- d) Las contribuciones de terceros que dentro del régimen de coparticipación reciba la Administración Nacional de la Vivienda;
- e) Los costos de edificación prevalentes en un momento dado;

f) La necesidad de descentralizar las actividades industriales, radicando las plantas fabriles en zonas geográfico-económicas convenientes;

g) La mejor manera de contribuir a descongestionar los centros urbanos dentro de planes de regulación de los mismos y de sus zonas de influencia;

El 10 % restante a juicio del Consejo Directivo y para las necesidades que crea conveniente satisfacer.

El artículo transcripto contempla casi en su integridad la solución del problema de la vivienda. Si agregamos a ello lo dispuesto por el Art. 65 que pone a su disposición cuatro millones para ser invertidos en un período de 20 años, vemos que la Administración Nacional de la Vivienda tiene a su disposición los elementos necesarios para llevar a cabo tan importante obra social.

No obstante lo expuesto, la Administración ha tenido una vida, podríamos decir efímera. No queremos decir con ello que el Gobierno Nacional se haya despreocupado del problema en que tan empeñado está en resolver, sino que por considerarse necesario se han trnsferido sus funciones a otra institución del Estado, el Banco Hipotecario Nacional.

La Administración Nacional de la Vivienda se creó por decreto del 29 de mayo de 1945, ratificado por ley del Congreso 12921 del 21 de diciembre de 1946.

En mayo de 1946, al someterse a consideración del Ministro de Hacienda los proyectos complementarios del Decreto-ley 8503/46 por el cual se nacionalizó el Banco Central de la Republica Argentina y del Decreto-ley 11554/46 que reformó el régimen de los depósitos bancarios, el entonces Presidente de dicha Institución, Sr. Miguel Miranda expresaba:

".....Y se atribuye al Banco Hipotecario Nacional la especialización que siempre tuvo, a saber, el otorgamiento del crédito real con garantía hipotecaria. Esta última será la única institución oficial del Estado habilitada para realizar específicamente esta función." Mas adelante: "Al Banco Hipotecario Nacional, por su parte, se le atribuyen las funciones encomendadas a la Administración Nacional de la Vivienda" Por esa circunstancia encontramos en la Ley Orgánica del Banco Hipotecario Nacional, según decreto 14961/46 ratificado por ley 12921, la concreción del proyecto enviado por el Banco Central, pues el Art. 43 expresa: El Banco, para el cumplimiento de su misión específica, conforme a lo dispuesto en el Art. 4º y dentro del régimen de su propia autarquía, se hará cargo de las funciones de fomento de la vivienda que le competan, entre las encomendadas a la Administración Nacional de la Vivienda por el decreto 11157/45 y concordantes.

Inmediatamente surge la pregunta: Cuales son las operaciones de fomento "que le competan"? Admiten las funciones de la Administración Nacional de la Vivienda una división?

La respuesta es inmediata. Todas ^{las} operaciones encomendadas a la Administración Nacional de la Vivienda son de fomento, quitarle esas funciones significa transferir lisa y llanamente al Banco Hipotecario Nacional las actividades que se le encomendaron por decreto 11157/45. Pero, no obstante lo expuesto, la Administración Nacional de la Vivienda continuó su labor, podríamos decir concurrente con el Banco Hipotecario Nacional, hasta agosto del corriente año en que se dictó el decreto 24155 por el cual se dieron por terminadas las funciones de la Administración de la Vivienda. En los considerando se expresa que, la ley 12962 sancionada por el Congreso el 26 de marzo de 1947, en la parte que constituye la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional; al ratificar sin observaciones el Art. 43 del decreto 14961/46, puso a su exclusivo cargo las funciones de fomento de la vivienda encomendadas a la Administración Nacional de la Vivienda por ley 12921 del 21 de diciembre de 1946. Que el H. Congreso de la Nación al sancionar la mencionada ley 12962 en marzo de 1947, ha derogado las leyes y reglamentos anteriores en lo que se opongan a sus disposiciones, conforme a lo estatuido por el Art. 56 de la misma. Que en esta derogación está comprendido, entre otros el Art. 2º que acuerda autarquía a la Administración Nacional de la Vivienda bajo la dependencia de la Secretaría de Trabajo y Previsión, y el Art. 3º que instituye un Consejo Directivo para el ejercicio de su gobierno.

El Art. 1º del decreto dice: La Administración Nacional de la Vivienda dependerá directamente del Banco Hipotecario Nacio-

nal, el que tomará a su cargo el cumplimiento de sus finalidades, en la forma determinadas por las leyes que rigen el sistema del Banco Central de la República Argentina.

Y por el Art. 2º se declaran terminadas las funciones del Consejo Directivo de la Administración Nacional de la Vivienda.

Si el Banco Hipotecario Nacional se hace cargo de las funciones de la Administración Nacional de la Vivienda, entre las que por su mayor importancia, se destacan las enumeradas en el Art. 68 ya transcripto, deberá contar con los fondos necesarios que le permitan cumplir su nueva función, pues el programa a desarrollar por la Administración Nacional de la Vivienda, de acuerdo con el Art. 65, insumía en un período de 20 años, aproximadamente cuatro mil millones de pesos.

El Banco hipotecario Nacional desempeñará ahora dos funciones:

- 1º- Prestar dinero, para la construcción de la vivienda o adquisición de una ya edificada.
- 2º- Financiar y construir y viviendas para adjudicarlas luego en venta o locación.

Por la primera, solo facilita el dinero, el interesado encontrará en la actividad privada el empresario que le construya la vivienda, haciéndose cargo de todos los inconvenientes provocados por la falta de materiales y mano de obra. Esto hasta tanto se normalice la actividad de la construcción.

Por la segunda, el Banco deberá construir vivienda.

Como Institución del Estado y por el carácter de la obra a realizar debe gozar de privilegio, ya sea en el costo de adquisición de materiales, en su transporte, etc., pero en lo que respecta a la mano de obra deberá entrar en competencia con la actividad privada, ya que esta última sufre las consecuencia de falta de obreros, que son absorbidos por las grandes obras públicas en ejecución o a ejecutarse.

El Banco Hipotecario Nacional, con un cuerpo de técnicos especializados, tiene los medios para llevar a cabo su propósito. Su aporte a la solución del problema de la vivienda significará un beneficio para la colectividad. La planificación y el criterio urbanístico serán las bases para la construcción de unidades habitables.

PLAN DE GOBIERNO- 1947-1951Capítulo II: Obra Social.Vivienda

Creemos oportuno transcribir las propias palabras del Presidente de la Nación, General de Brigada D. Juan Perón, porque ellas encierran en toda su extensión la gravedad del problema que afecta a la población más numerosa y necesitada del país. La vivienda.

"Se ha de resolver con criterio justo y eficaz el problema no ya grave sino pavoroso de la vivienda. No solo la capacidad de la habitación de las grandes ciudades es notoriamente insuficiente y repercute en el elevado costo de los alquileres sino que la población vive en forma absolutamente inadmisibile. El hacinamiento y prosmicuidad ofrecen caracteres alarmantes, con influencias perniciosas en el aspecto sanitario y en el aspecto ético. Naturalmente que la solución no puede recaer íntegramente sobre el Estado, sino que requiere otra serie de colaboraciones y de arbitrios principalmente encaminados al aumento de capacidad de habitación. El simple juego de la oferta y la demanda procurando que aquélla sea superior a ésta, ha de resolver gran parte del problema, por lo cual me atrevo a decir que no se puede proceder con un criterio unilateral, sino con un sentimiento uniforme".

Y en los diez puntos que forman el Proyecto de Ley de Bases, se mencionan los distintos medios por lo cuales el Estado procurará la solución del problema de la vivienda. Por el punto 1º, se proyecta crear un impuesto especial del 50% de su valor fiscal, a todos los terrenos baldíos situados en jurisdicción de la Capital Federal, más un recargo del 50 % en la contribución territorial y en los impuestos municipales.

La medida es oportuna, no se justifican terrenos baldíos en la Capital Federal, donde la falta de unidades

habitables es más grave, porque a sus propietarios les convenga más especular con la valorización de la tierra, valorización que en definitiva se debe al esfuerzo de la colectividad que al suyo propio, que solo consiste en pagar los impuestos, esperando el momento oportuno para obtener mayores ganancias.

Punto 2º: Se refiere a la aplicación de los fondos obtenidos por el cobro de los impuestos antes mencionados:

- a) 50 % para viviendas cuyo precio de locación no exceda de \$ 50 mensuales.
- b) El 50 % para viviendas cuyo precio de locación sea superior a cincuenta pesos mensuales y no exceda de doscientos pesos mensuales.

Esa distribución la haría la Administración Nacional de la Vivienda, institución a la que ingresarían esos fondos.

Expresa también, que la Administración Nacional de la Vivienda, podrá sustituir el régimen de locación por otro de adquisición a plazos, siempre que con referencia a las señaladas en el inciso a), el precio del interés y de amortización no exceda del tipo que fije el Poder Ejecutivo.

Como sabemos, El Banco Hipotecario Nacional se ha hecho cargo de las funciones que desempeñaba la Administración Nacional de la Vivienda, por lo que esos fondos deberían pasar a dicho Banco a efecto de ser aplicado en las formas previstas en los incisos A) y b).

Punto III: El Poder Ejecutivo determinará por decreto las condiciones de higiene, capacidad, espacios libres, y en su caso, de los posibles beneficiarios de las viviendas que se construyan con fondos provenientes del impuesto y recursos a que se refiere la base I.

Punto IV: Mediante la exención del pago de impuestos de contribución territorial se procura que los propietarios de terrenos baldíos edifiquen antes del término de un año, casas destinadas a viviendas, o a vivienda y comercio. Pero los interesados deberán ajustarse a determinadas condiciones:

a) que el precio de locación de cada vivienda no exceda de doscientos pesos mensuales.

b) que tenga capacidad mínima para cuatro ~~sepa~~ locatarios.

c) que cada vivienda conste cuando menos, de tres dormitorios un comedor, una cocina y un baño.

Base V: El plazo de exención del impuesto de contribución territorial se extenderá a un año más por cada vivienda más que contenga el inmueble, hasta un máximo de diez años. Es decir que una casa con diez unidades habitables, y dentro de las condiciones fijadas, estará exenta del pago del mencionado impuesto.

Considerando que en los momentos actuales el metro cuadrado de superficie cubierta para una propiedad de tipo común es poco más de \$ 400.-, no deja de ser interesante para quienes deseen asegurarse una renta razonable.

Base VI: Se proyecta la modificación del Art. 2617 del Código Civil. Este artículo prohíbe a los propietarios de edificios dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato ni por actos de última voluntad. Por la modificación proyectada quedaría redactado en la siguiente forma:

"La división de la propiedad de un inmueble por pisos, sólo será permitida cuando se ajuste a las normas que una ley especial determine".

La propiedad horizontal, muy desarrollada en Europa y aún en algunos países de América como el Brasil, es una necesidad en el nuestro.

Hace varios años, se iniciaron con propaganda profusa, invitaciones a constituir sociedades de responsabilidad limitada para construcción de departamentos, distribuyéndose los mismos entre los asociados. Pero la inescrupulosidad de algunos empresarios que las fomentaban hizo que no tuvieran el éxito esperado.

Base VII: Por esta Base, el Instituto Nacional de Previsión Social, La Administración Nacional de la Vivienda, el Banco Hipotecario Nacional o el organismo especial que pudiera crearse formularán "dentro del plazo de 60 días un plan de construcción de viviendas domésticas, mediante la aplicación de fondos y de inversión de reservas con arreglo a sus normas estatutarias".

Correspondería al Instituto Nacional de Previsión social y al Banco Hipotecario Nacional, ya que las funciones de la Administración Nacional de la vivienda, repetimos, han

sido transferidas al Banco Hipotecario Nacional.

Base VIII: Se declara caducada toda concesión o disfrute de tierras de propiedad fiscal o municipal, hecha a favor de entidades particulares, dentro de la jurisdicción de la Capital Federal, Dichas entidades en el plazo máximo de noventa días estarán obligadas a desocuparlas y a entregarlas a su respectivo propietario.

Base IX: Las tierras a que se refiere la Base VIII y las demás que la Dirección Nacional de Tierras y la Municipalidad señalen entre las de su propiedad, como adecuadas para la construcción, serán facilitadas, en la forma que el Poder Ejecutivo determine, para la edificación de viviendas a que se refieren las Bases II y VII.

Como sabemos, la Base II se refiere a las viviendas que deberán construirse con los fondos obtenidos por la aplicación del impuesto especial a los terrenos baldíos en jurisdicción de la Capital Federal, y los de la Base VIII, se refiere a las viviendas que deberán levantar el Instituto Nacional de la Vivienda y el Banco Hipotecario Nacional mediante la aplicación "de fondos y de inversión de reservas con arreglo a las normas estatutarias".

Base X: "El Poder Ejecutivo interesará de los gobiernos de las provincias la presentación a las respectivas legislaturas de proyectos de ley de tendencia similar a las contenidas en estas Bases, para su aplicación en las ciudades en que exista un problema de escasez de viviendas."

El Gobierno Nacional, ha dictado el decreto 33.221/47 de fecha 20 de octubre ppdo. cuyo contenido significa concretar en realidad la solución del problema de la vivienda,-

Expresa en los considerandos que, "como es de notoriedad pública, es propósito y preocupación constante del Poder Ejecutivo proveer las medidas de gobierno destinadas a atemperar primero y después a eliminar totalmente la actual crisis de la vivienda que afecta a todo el país;

que la acción de fomento a desarrollar para cumplir tan altas finalidades ha sido puesta a cargo del Banco Hipotecario Nacional, integrante del sistema que dirige el Banco Central de la República Argentina, funciones encomendadas antes a la Administración Nacional de la Vivienda (decreto 11157/45);

que, en consecuencia, el Banco Hipotecario Nacional cuenta con los instrumentos legales necesarios para llevar adelante la obra de gran aliento a desarrollar en tan importante materia;

que atentas las altas finalidades sociales que se persiguen y teniendo en cuenta que la inversión que implica adquirir los terrenos y construir las viviendas no será retributiva hasta que éstas se ocupen por los adjudicatarios, es conveniente tener en cuenta esa circunstancia en el suministro de los fondos para la financiación de las obras por el Banco Central de la República Argentina;

que en cumplimiento de las previsiones del Plan Quinquenal de Gobierno, es urgente llevar a la práctica y sin demoras

24

los planes de construcciones de viviendas preparados por el Banco Hipotecario Nacional, siendo para ello indispensable la expropiación de los inmuebles correspondientes;

Que para este fin, existe la calificación de utilidad pública de los terrenos - edificados o no- que se destinen a dichas obras. (Art. 11 de la ley 12921);"

Por el Art. 1º del decreto se autoriza al Banco a expropiar la siguientes fracciones de terrenos ubicadas en la capital Federal;

- a) Terreno en la Capital Federal delimitado por la Avenida Quirno Costa, calle Dávila, prolongación de la calle Monte y la calle Curapaligüé;
 - b) Fracción en la Capital Federal entre las Avenidas Coronel Roca, Avda. de la Rivera, Avda. Gral. Paz y la calle Tellier;
 - c) Terreno en la Capital Federal comprendido entre la Avenida Gral. Paz, calle Zubiría, calle Piedrabuena y la calle prolongación de la Vda. Castaños;
- y en la Provincia de Buenos Aires:

- a) La fracción comprendida entre los límites paralelo 34º 42' al Norte; por el N.E. con el camino de cintura de la Provincia de Buenos Aires conocido por "calle del Peligro"; al Sud Este del Río Matanza y por el Oeste la recta correspondiente al Nº 31 del canevas de la plancheta 3926a. del Instituto Geográfico Militar actualizada en el año 1939;y
- b) La fracción en la Provincia de Buenos Aires, limítrofe con la Capital Federal, comprendida entre la Avda. General Paz al Norte; la calle Tagle al Oeste, la calle San Martín al Sud y al Este una línea oblicua que partiendo aproximadamente de los 50 metros de la calle Larguía llega hasta los 30 metros de la calle Díaz en su intersección con la calle San Martín".

R

Por otro decreto de la misma fecha, N^o 32554/47 el Poder Ejecutivo declara sujeto a expropiación los terrenos de propiedad municipal ubicados en la calle Albarellos entre Terrada y Nazca; Albarellos entre Terrada y Condarco, y Cnel. Susini entre Muñecas y Martínez Rosas de esta Capital Federal, de conformidad con facultad que otorga la ley 12966 y con destino a la construcción de viviendas populares.

Y en los considerandos se expresa:

que es de importancia vital encarar y resolver a la brevedad el problema de la escasez de viviendas, mediante la construcción y habilitación de viviendas populares;

que para ello es menester procurar terrenos adecuados en zonas que por sus medios de acceso y características se adapten a ese tipo de viviendas;

que reúnen las condiciones antedichas los terrenos municipales ubicados en la calle Albarellos entre Terrada y Nazca; Albarellos entre Terrada y Condarco, y Cnel. Susini entre Muñecas y Martínez Rosas, resultanto pues muy conveniente disponer de ellos con urgencia para la rápida iniciación de las obras;

que las obras que se realizan en los terrenos antedichos se encuentran previstas en el plan de obras públicas correspondientes a la ley 12966;

que asimismo los créditos que tales obras y adquisiciones requieran están comprendidos dentro del mismo texto legal;

Por un decreto reciente, el Poder Ejecutivo destina la suma de cien millones de pesos para la construcción de viviendas populares, como parte integrante de lo dispuesto en la ley 12966.

Se encomienda la construcción de las viviendas al Ministerio de Obras Públicas y la administración de las mismas a la Dirección General de Contribución Territorial.

A efecto de que el Ministerio de Obras Públicas pueda llevar a cabo su obra, el Banco Hipotecario Nacional deberá acelerar la expropiación de terrenos que le fué encomendada por decreto 33221/47, donde el primero deberá levantar las unidades habitables.



El Censo Escolar de 1943 y la Vivienda.

El Censo Escolar de 1943, proporcionó datos que mostraban en toda su crudeza la gravedad del problema de vivienda.

El estudio realizado por las autorizadas del Censo Escolar de la Nación considera al hacinamiento en dos formas distintas. 1º El hacinamiento individual, "vida, dentro de un medio cerrado, de un número excesivo de personas- puede revestir dos formas: que el grupo comprenda un determinado número de familias que viven todas en una misma casa, o que se refiera a personas de una o más familias que duerman todas en la misma pieza; en éste último caso, ~~en éste ultimo case,~~ si sobre ser numeroso el grupo de los que duermen en una misma pieza, éste se compone de personas de distintos sexos, además de hacinamiento, hay promiscuidad. El hacinamiento individual consiste en la convivencia en una misma casa de dos o más familias, aunque, cuando se trata solo de dos o tres familias, éstas, en la mayoría de los casos, están ligadas por vínculos de parentesco y entonces el problema desaparece o se atenúa considerablemente.

Dentro del hacinamiento individual, el más común es la convivencia de 4 o 5 personas en una misma pieza.

En Buenos Aires pasan de 600 y en Tucuman llega casi a 400 los casos de hacinamiento en que viven en una misma pieza 9 y más personas.

HACINAMIENTO COLECTIVOConvivencia de 4 o más familias en una misma casa.

Ciudades	Número de casos de hacinamiento de:				Total
	4 a 6 familias	7 a 10 famil.	11 a 15 familias	16 y más familias.	
Avellaneda	2.607	338	30	10	2.985
Bahía Blanca	158	15	1	-	174
Buenos Aires	22.229	3.906	650	349	27.191
Córdoba	1.358	357	67	23	1.805
Lomas de Zamora	114	11	-	-	125
Mendoza	451	93	15	8	567
Rosario	1.643	255	27	8	1.933
San Martín	373	40	4	-	417
Santa Fe	255	28	6	2	291
Tucumán	574	76	8	3	661

Analizando el cuadro precedente, es posible determinar aproximadamente el número de unidades habitables necesarias para combatir el hacinamiento colectivo.

Tomemos como ejemplo la ciudad de Santa Fe. Para 4 a 6 familias tomamos como promedio 5, multiplicamos ese promedio por el número de hacinamientos, 255, nos dará el número de familias que componen ese primer grupo, o sea 1.275 familias. Siguiendo el mismo procedimiento para los demás grupos tendremos:

1º grupo-	4 a 6 familias	-promedio 5	- Casos 255	-	1.275
2º	" 7 a 10	"	" 8	- "	224
3º	" 11 a 15	"	" 13	"	78
4º	" 16 y más	"	" 17	"	34
					1.611
					1.611

Es decir, que existían a esa fecha en la ciudad de Santa Fe 1.611 familias que viven hacinadas. Pero para medir la magnitud de la cifra hallada debemos relacionarla con la población estudiada, y que para la ciudad de Santa Fe es de 146.500 habitantes:

$$\frac{1.611 \times 1.000}{146.500} = 10,51$$

a ese valor hallado podemos llamarlo coeficiente de hacinamiento colectivo, y de su relación con las demás zonas del país sabremos donde es más perentoria la necesidad de construir viviendas.

Si hacemos:

$$\frac{146.500}{1.611}$$

determinamos que, aproximadamente, cada 95 habitantes hay una familia que vive hacinada.

Efectuando el mismo cálculo, hemos determinado para la ciudad de Rosario un coeficiente de hacinamiento que llega 23 %, como vemos más del doble que el de la ciudad de Santa Fe,

y cada 43 habitantes hay una familia que vive hacinada. Para la ciudad de Rosario hemos determinado una necesidad de viviendas de 10.997 unidades. Si observamos el cuadro anterior, veremos que a Rosario se le adjudica un total de 1.933 casos de hacinamiento, pero haciendo los promedio que hemos explicado anteriormente que esos 1.933 casos estan compuestos aproximadamente de 10.997 familias. Podría argüirse que la necesidad de viviendas sería en realidad:

$$\begin{array}{r} 10.997 \\ - \quad 1.933 \\ \hline 9.064 \end{array}$$

pero no debe olvidarse, que el Estado debe no solo crear nuevas viviendas, sino mejorar las existentes, y en muchos casos las viviendas ocupadas por numerosas familias, son casas muy viejas e inapropiadas para ser habitables.

La ciudad de San Luis, sobre una población estudiada de 19.200 habitantes, existen 782 familias que viven en hacinamiento colectivo. El coeficiente de hacinamiento es 40,73, y cada 24 habitantes hay una familia que vive hacinada.

Comparando estas tres ciudades tenemos:

	Nº de casos de hacinam.	familias hacinadas.	Coeficiente de hacin,	Nº habit. por cada fam.
Santa Fe	291	1.611	10,51 ‰	95
Rosario	1.933	10.997	23,00 "	43
San Luis	122	782	40,73 "	24

=====

Una vez determinadas fehacientemente las cifras que arroje el Censo de la Vivienda, parte integrante del Censo General de la Nación realizado el corriente año, será posible precisar concretamente cuales son las necesidades de nuestra población en lo que respecta a viviendas económicas. El censo de la vivienda tenía en cuenta cual era la situación actual de los inmuebles en lo que respecta a distribución, mejoras, etc., pero consideramos que hubiera sido de mucho interés consultar en esa oportunidad a las familias censadas que carecían de vivienda propia, si les agradaría adquirir la casa o alquilarla, siempre mediante el apoyo económico del Estado, y cuales serían las comodidades que aspira a gozar. Hemos dicho en otro capítulo que la Humble Oil Co. de Estados Unidos construyó más de 300 barrios para sus empleados y obreros, pero antes de planear las viviendas consultaron a las mujeres de dichos empleados y obreros.



CONCLUSIONES

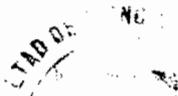
A través de lo expuesto precedentemente, observamos que ha sido constante la preocupación del gobierno, legisladores, y entidades particulares para hallar una solución al problema de la vivienda, pero mucho de los proyectos no fueron realizados y otro si bien fueron aceptados solo desarrollaron en parte el fin que perseguían. El escollo más importante ha sido de carácter financiero. Hoy, con una intervención más directa del Estado, será posible atemperar y posiblemente llegar a la solución del problema que se ha agravado en forma alarmante en los últimos años.

Son concurrentes las funciones de entidades públicas a quienes se ha encomendado la tarea. Así tenemos, el Banco Hipotecario Nacional con sus operaciones de Fomento; el Instituto Nacional de Previsión Social con préstamos especiales a sus afiliados; la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, que ya ha iniciado la construcción de numerosas viviendas; el Ministerio de Obras Públicas, que por reciente decreto dispondrá de cien millones de pesos para casa económicas; los Gobiernos de Provincias, a los que de acuerdo con el Proyecto de Ley de Bases se les invitaría a participar en la solución del problema. Creemos que será indispensable la planificación y coordinación de todos esos elementos para evitar la superposición de esfuerzos. Es necesaria la unidad. Para ello sería conveniente crear un organismo, el cual, en base a los datos que proporcione el Censo General de la Nación y los distintos planes de construcción aconseje la forma más conveniente

para llevar a buen fin la obra emprendida. Formarían parte de ese organismo, un representante de cada institución, secretaria, ministerio o gobierno de provincias, que tomen a su cargo tan importante labor.

Buenos Aires, 17 de diciembre de 1947.

Luis Larrosa
Registro 7473

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Luis Larrosa", with a long horizontal line extending to the right from the end of the signature.A faint, circular stamp or seal, partially legible, with the word "LABOR" visible on the left side and "NO" on the right side.

Obras consultadas

Una Nueva Argentina - Alejandro E. Bunge
Fomento de los Préstamos para Edificación- Arq. Raúl Fitte
Urbanismo y Vivienda Obrera - Ing. José M. Ahumada
Historia de las Doctrinas Econ.- V. Totomianz
El Problema financiero de la Vivienda- Ing. E. Lenhardtson

Boletín de la Habitación Popular
Revista: La Ingeniería
La Vivienda Obrera - del Perú
Revista: La ingeniería Internacional

Ley 7102

Ley 9677- 8172 - 10676 - 12921- 12966-

Plan de Gobierno - 1947-51

Sistema Bancario Argentino- Publicación oficial.