



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



# El problema de la vivienda: problema crediticio

Calcagno, María Celmira

1958

Cita APA:

Calcagno, M. (1958). El problema de la vivienda, problema crediticio.  
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

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

PROBLEMA CREDITICIO

-----

María Celmira Calcagno

San José 1378, Cap.

No.Reg. 18.167

14 de abril de 1958



1501/0684

## INDICE

### EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

#### PROBLEMA CREDITICIO

##### Capítulo I

###### El Problema de la Vivienda

###### Causas

Pág.

Momento en que comenzó, en nuestro país, este problema.....	1
Causas inmediatas que agravaron el problema.....	11
Factores que inciden negativamente sobre la solución del problema.....	12

##### Capítulo II

###### Estudios acerca del problema de la vivienda (en general)

###### Opiniones - Recomendaciones

Definición del problema.....	15
El problema de la vivienda en nuestro país -Tipo de economía.....	16
Análisis del problema bajo sus aspectos fundamentales....	16
Comparación mundial del problema de la vivienda.....	17
Causas que impiden superar el déficit de viviendas actual	
Elevado costo.....	23
Situación de la vivienda, en la Argentina, en los momentos actuales.....	30
La edificación en la República Argentina, en 1956.....	31
La Ley de Propiedad Horizontal.....	35
La reducción del costo de la construcción.....	37
Los alquileres y las casas de renta.....	41
Otras consideraciones acerca del problema de la vivienda..	45

##### Capítulo III

###### Estudios acerca del problema de la vivienda (aspecto financiero)

###### Opiniones - Recomendaciones

El aspecto financiero del problema en América Latina.....	47
Aspectos financieros del Plan de Emergencia.....	51
La solución del aspecto financiero y los sectores sociales.	52
Sectores sociales de mayores ingresos -El Bco. Hipotecario Nacional.....	59
Nuevos recursos financieros -Las Cédulas Hipotecarias.....	60
Las Cooperativas de vivienda.....	61

## Capítulo IV

## El problema del crédito para vivienda

Créditos hipotecarios otorgados por el sistema bancario.....	64
Créditos hipotecarios otorgados por el Banco Hipotecario Nacional.....	68
Créditos hipotecarios otorgados por la Dirección General de Préstamos Personales y con Garantía Real.....	72
Magnitud del problema del crédito para la vivienda.....	81
Conclusiones.....	87
Bibliografía.....	92

-----

## EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

### PROBLEMA CREDITICIO

-----

### CAPITULO I

## EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

### CAUSAS

#### MOMENTO EN QUE COMENZO. EN NUESTRO PAIS. ESTE PROBLEMA:

Se cree que la cifra ideal para nuestro país es 3,5 habitantes por vivienda; en cambio, actualmente, tenemos alrededor de 4,5 habitantes por unidad.

En el cuadro siguiente, vamos a ver como aumentaron, la población y las unidades de vivienda, desde 1910, hasta 1954. De esta manera, se puede calcular la cantidad de habitantes por unidad de vivienda, año por año. Se han calculado 70 m<sup>2</sup>. por unidad, como promedio.-

POBLACION A FIN DE	UNIDADES DE VI VIENDAS CONSTRUIDAS	TOTAL ACUMULADO DE U.V.	HABITANTES POR U.V.	
(miles)	(miles)	(miles)		
1910	6799	53	1991	3,4
1911	7070	39	2030	3,5
1912	7467	28	2058	3,7
1913	7838	29	2087	3,8
1914	7996	12	2099	3,8
1915	8148	7	2106	3,9
1916	8303	5	2111	3,9
1917	8445	6	2117	4,0
1918	8560	8	2125	4,0
1919	8754	10	2135	4,1
1920	7969	18	2153	4,2
1921	9215	25	2178	4,2
1922	9521	30	2208	4,3
1923	9892	46	2254	4,4
1924	10216	50	2304	4,4
1925	10500	46	2350	4,5
1926	10804	37	2387	4,5
1927	11126	44	2431	4,6
1928	11438	48	2479	4,6
1929	11746	60	2539	4,6
1930	12047	55	2594	4,6
1931	12286	40	2634	4,7
1932	12517	33	2667	4,7
1933	12729	28	2695	4,7

1934	12939	33	2728	4,7
1935	13148	40	2768	4,7
1936	13371	49	2817	4,7
1937	13608	60	2877	4,7
1938	13840	68	2945	4,7
1939	14054	64	3009	4,7
1949	142842	64	3073	4,6
1941	14519	62	3135	4,6
1942	14756	64	3199	4,6
1943	14999	60	3259	4,6
1944	15260	60	3319	4,6
1945	15520	60	3379	4,6
1946	15787	61	3440	4,6
1947	16100	74	3514	4,6
1948	16519	88	3602	4,6
1949	16961	107	3709	4,6
1950	17421	117	3826	4,6
1951	17850	109	3935	4,5
1952	18224	100	4035	4,5
1953	18564	90	4125	4,5
1954	18914	98	4223	4,5

---

Viviendas de 1-10 años	904.000	21,6%
" "11-20 "	591.000	13,9"
" "21-30 "	424.000	10,0"
" "31-40 "	205.000	4,9"
"de más de 40 "	2.099.000	49,6"

Edad media calculada: 37 años.-

-----

Datos estadísticos tomados de la obra del Ingeniero García Olano, Ernesto, titulada; Nuevos Capítulos sobre el Problema de la Vivienda, Bs. As. 1955, pág. 15.-

Vemos así, que de 3,4 habitantes en 1910, pasamos al máximo de 4,7, de 1931 a 1939. Luego desciende esta cifra hasta 4,5 en 1951 y años sucesivos.-

Si consideramos a 4 habitantes por unidad de vivienda como cantidad aceptable, tendremos que, de acuerdo a los datos estadísticos ya vistos, la crisis de la vivienda se produce, en la Argentina, entre los años 1912 y 1919; año, este último, en el que se supera la cifra aceptable.

Considerando, sólo, los primeros 25 años que se mencionan en el cuadro, vemos que 1910, a excepción de los años 1929 y 1930, es el año en que se construye mayor cantidad de viviendas. Esto se debe a que con motivo del centenario, se incrementa, sensiblemente, la construcción. Luego, debido a la primera guerra mundial, que determina el encarecimiento y escasez de los materiales de construcción, comienza a aumentar, sin interrupción, el promedio de habitantes por unidad de vivienda.

Ello nos hace pensar que, el momento en que aparece nuestra crisis coincide con el comienzo, y aún más, con la perspectiva de la primera guerra mundial (1912). Luego, vemos que la escasez de vivienda se acentúa hasta 1940, año en que baja el promedio de habitantes por unidad a 4,6. Observamos, también, en la columna correspondiente a unidades construídas por año, que a partir de 1937 comienza a incrementarse el número de éstas. Pero el número de habitantes sube a un ritmo más rápido. Sin embar

go, desde 1951, se logra, con la disminución del promedio a 4,5 habitantes por vivienda, una leve mejoría del problema que estamos tratando.-

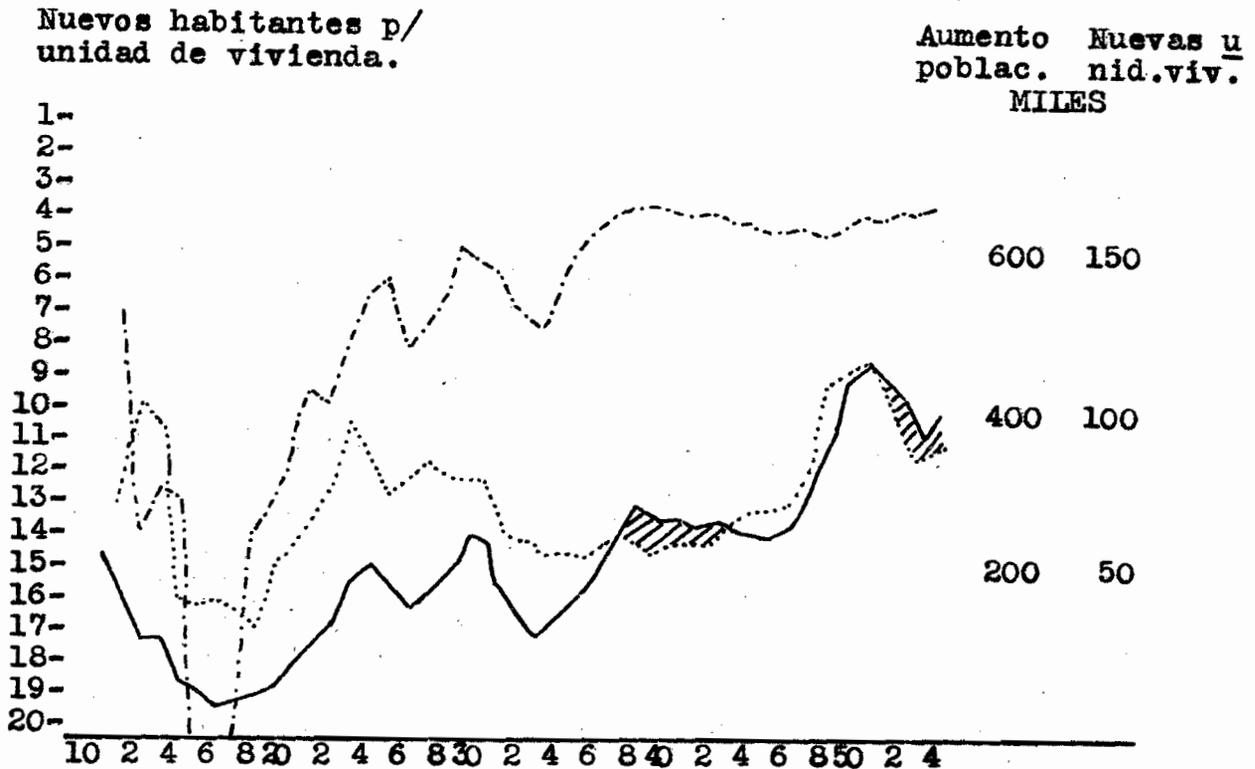
Pero de este promedio no hemos podido salir en los últimos años. Así lo demuestran los datos estadísticos correspondientes a 1955 y 1956, que hemos extraído del Boletín Mensual de Estadística, enero/junio de 1957, págs. 7 y 27. Tomándolos como base, calculamos, considerando siempre un promedio de 70 m<sup>2</sup>. por unidad, las unidades construídas en esos años.-

<u>Años</u>	<u>Habitantes</u> (miles)	<u>Unid.viv.constr.</u> (miles)	<u>Total acumulado</u> <u>de unid.viv.</u> (miles)	<u>Habitantes p/</u> <u>unid.v.</u>
1955	19.304	94	4317	4,47
1956	19.674	72	4389	4,48

Comprobamos, así, que el número de habitantes por unidad de vivienda se mantiene constante, alrededor de 4,5.-

La comparación entre los aumentos de la población y de las unidades de vivienda, desde 1910, la hallamos claramente expresada en el gráfico siguiente, basado en el cuadro de la página 2, y también tomado de la obra del Ing. García Olano, ya citada, pág. 17.-

AUMENTO DE POBLACION Y UNIDADES DE VIVIENDA EN LA REPUBLICA ARGENTINA



Referencias:

—	Unid. de viv.constr.	Promedio de nuevos hab.p/u.viv.:
---	Aumento de poblac.	Años 1911/21 12,9
· · ·	Nuevos habit.p/u.viv.	" 1922/32 6,7
///	Período en que se supera 1 viv. c/4 hab.	" 1933/43 4,2
		" 1944/54 4,0
		" 1911/54 5,4

Vemos, pues, cómo el número de nuevos habitantes por unidad de vivienda construida sube, bruscamente, de 6,5, en 1910, hasta 1916, año en que ese número llega al máximo absoluto, o sea a 31. 1916 es el año en que menos unidades se edifican. Solamente 5.000.-

A partir de 1917, el número de nuevos habitantes por nueva unidad comienza a bajar, hasta 5, en 1929, año en que se construye el mayor número de unidades, hasta entonces, es decir 60.000.

Luego, vemos que sube, nuevamente, llegando a 7,5, en 1933.

Desde entonces baja hasta 1939, a 3,2, que es la cifra mínima.

Es en ese momento en que sobreviene la segunda guerra mundial, y el número de viviendas construidas por año se mantiene estacionario. Como la población sigue creciendo, cada vez en mayor proporción, el número de nuevos habitantes por unidad construida sube hasta 1948. En ese año llega a 4,8. La acción que comienza a desarrollar el gobierno, relativa al incremento del crédito para vivienda, así como la disminución de la inmigración a partir de 1951, hacen que, a pesar de que el número de viviendas construidas por año decrece, el número baje a 4, y luego a 3,9, en los últimos años.-

De todo esto deduzco que, el problema de la vivienda que comenzó, como lo prueba el cuadro ya visto, en 1912, nace a raíz del encarecimiento y escasez de materiales que provocó la primera guerra mundial.-

Este trascendental acontecimiento exterior afectó pues, sensiblemente, dadas las características económicas de nuestro país en ese entonces, a la industria de la construcción, como a todos los demás sectores económicos. Se llega así al punto culminante en 1916, que es el año en que menos se construye. Luego comienza a edificarse con mayor intensidad, pero no en la cantidad necesaria como para mejorar la situación. Por el contrario, el aumento de la construcción queda por debajo del incremento anual de la población y así, el promedio de habitantes por unidad edificada hasta ese momento, sube paulatinamente.-

Sin embargo, creo, que de no haber sobrevenido la crisis mundial de 1929, podría, tal vez, haber comenzado a mejorarse la

situación, pues es en ese año en el que se paraliza el descenso del promedio de nuevos habitantes por unidad construída. Este promedio comienza a subir, bruscamente, hasta el año 1933.-

Lo mismo ocurre al empezar la guerra de 1939.-

Con todo, esta última guerra no influyó tanto, en este aspecto, como la anterior; lo que es lógico, dada la transformación de nuestra economía. Dentro del país se obtenían ya, casi la totalidad de los materiales de construcción.-

A través de los datos estadísticos consignados a continuación, veremos en qué regiones de nuestro país, ha alcanzado el problema de la vivienda, mayor gravedad.-

#### NUMERO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS EN LA ARGENTINA

(Censo 1947)

JURISDICCION	Nº de viviendas	No de edificios	Población	Habitante p/viviend.	Vivienda p/edif.
Capital Fed.	772.226	292.607	3.000.731	3,9	2,6
Buenos Aires	995.253	813.755	4.408.373	4,4	1,2
Catamarca	23.364	25.507	145.216	5,5	1,0
Córdoba	265.598	222.939	1.455.222	5,5	1,2
Corrientes	88.713	83.608	570.967	6,4	1,1
Entre Ríos	146.473	141.657	776.280	5,3	1,0
Jujuy	34.719	21.899	166.783	4,8	1,6

La Rioja	20.453	19.612	109.386	5,3	1,0
Mendoza	117.018	84.264	590.548	5,0	1,4
Salta	53.802	38.107	290.063	5,4	1,4
San Juan	49.765	39.955	260.714	5,2	1,2
San Luis	30.837	26.814	167.630	5,4	1,8
Santa Fe	348.252	310.390	1.700.026	4,9	1,1
Sgo.del Estero	89.689	76.930	538.383	6,0	1,2
Tucumán	116.427	74.547	604.526	5,2	1,6
Chaco	81.484	69.439	443.922	5,4	1,2
Chubut	9.924	8.744	53.986	5,4	1,1
C.Rivadavia	10.869	8.355	51.544	4,7	1,3
Formosa	16.508	14.938	112.056	6,8	1,1
La Pampa	35.018	32.834	167.562	4,8	1,1
Misiones	49.008	50.300	244.123	5,0	0,98
Neuquén	14.553	12.903	85.601	5,9	1,1
Río Negro	26.274	23.804	132.419	5,0	2,2
Santa Cruz	4.915	6.306	24.651	5,0	0,8
Tierra d/F.	843	646	4.902	5,8	1,3
	3.403.985	2.500.869	16.108.530	4,7	1,4

-----  
 Transcripto de la publicación del Ing. García Olano, Ernesto, titulada "Nuevos Capítulos sobre el Problema de la Vivienda", Bs. As., 1955, pág. 16.-

Observamos, pues, que es en la Capital Federal donde el problema reviste menor gravedad. Podemos decir, que en ella se ha alcanzado ya la cifra aceptable de 4 habitantes por unidad. Por lo tanto, es en el interior del país donde el problema es más agudo. Se entiende, pues, porque el Banco Hipotecario, orientando acertadamente su acción crediticia, de preferencia, en el otorgamiento de préstamos, a las solicitudes provenientes del interior, como tendremos oportunidad de ver en el Capítulo IV de este trabajo.

Para concluir este punto, vamos a determinar en qué proporción habrá que construir en los años sucesivos <sup>para</sup> superar esta crisis.

Como ya vimos, en los últimos años se ha construído a razón de una vivienda por cada 3,9 habitantes nuevos. Si se continúa edificando a este ritmo, podremos alcanzar la ci-

fra aceptable de 4 habitantes por unidad, en 1978, pero nunca alcanzaremos la ideal de 3,5.-

Actualmente, construimos alrededor de 100.000 viviendas por año (de acuerdo al gráfico de la pág. 5).-

Si incrementamos esa cantidad en un 50%, es decir, si edificamos 150.000 unidades anualmente, podremos llegar, en 1956, a la cifra de 4. Para llegar a la ideal de 3,5, tendremos en cambio, que construir a razón de 200.000 viviendas por año, si queremos alcanzarla en 1975.-

Con relación al promedio de 3,5 habitantes por unidad, el déficit actual se eleva a 1.200.000 viviendas. A este déficit lo calculamos restando a las 5.404.000 unidades necesarias para alojar a ese promedio de habitantes por vivienda, las 4.223.000 unidades existentes en 1954.-

El déficit es, por el contrario, de 500.000, si sólo queremos llegar a la cifra de 4. Claro está, que también habrá que tener en cuenta, que para las fechas señaladas, numerosas viviendas habrán llegado al límite de su uso. Será, pues, necesario sustituirlas, así como también, a las actualmente insalubres.

De inmediato, no se van a poder superar las 100.000 viviendas construidas por año, porque, debido al elevado costo de la edificación, invertimos, ya, en ella alrededor del 7% de nuestra renta nacional, como lo podemos probar por el cuadro siguiente, tomado de la obra recién citada, pág.9.-

PORCENTAJE DE LA RENTA NACIONAL INVERTIDA EN VIVIENDA NUEVA

<u>Países</u>	<u>1947</u>	<u>1948</u>	<u>1949</u>	<u>1950</u>
Bélgica	2,9	2,9	3,7	4,1
Dinamarca	2,7	3,0	3,0	3,1
Francia	0,9	1,2	3,4	5,0
Alemania Occ.	-	-	3,4	5,0
Italia	1,9	2,2	2,8	3,1
Países Bajos	1,8	3,5	3,8	3,7
Noruega	5,0	4,7	5,2	5,0
Suecia	7,9	4,8	4,9	5,3
Suiza	4,9	4,9	4,5	4,3
Reino Unido	3,5	3,5	3,0	2,9
<u>Argentina</u>	4,1	5,9	7,7	8,9
EE.UU.	-	3,8	4,0	5,5

En la Argentina, solamente, desde 1939)

1939.....4,1	1943.....4,2	1947....4,1	1951..... 7,1
1940.....4,0	1944.....3,7	1948....5,9	1952..... 7,7
1941.....4,0	1945.....3,7	1949....7,7	1953..... 6,3
1942.....4,5	1946.....3,6	1950....8,9	1954..... 6,7

El 7%, sin duda, es un porcentaje elevado, pues está muy por encima de los invertidos, por igual concepto, por otros países.

CAUSAS INMEDIATAS QUE AGRAVARON EL PROBLEMA:

La política que en materia de alquileres siguió el Estado a partir de 1943, fué, indudablemente, una de las causas inmediatas que más contribuyó a acentuar el problema de la vivienda.

Los alquileres han permanecido prácticamente congelados, para numerosos locadores, desde aquel año.

Las estadísticas confirman este hecho. Mientras, de 1943, a marzo de 1957, el índice general del costo del nivel de vida pasa de 100 a 855,6, el del alojamiento sube, solamente, de 100 a 132.

Ante tal situación, es lógico que los particulares no hayan tenido ningún interés en construir viviendas destinadas a la locación. Actualmente, a pesar de que existe libertad de contratación para las nuevas viviendas, continúa el temor de que vuelvan a implantarse medidas similares a las comentadas; de manera que la construcción de casas de renta continúa casi paralizada.

Como consecuencia de esto, se construyen sólo edificios destinados a ser vendidos por pisos o departamentos. Pero, así, solamente se logra satisfacer las necesidades de vivienda del sector que posee mayores recursos. Las personas de recursos reducidos no encuentran, de esta manera, la solución para su problema, pues el costo de estos departamentos se ve elevado por diversas causas; entre ellas, la escasez y elevado costo de los terrenos, las elevadas indemnizaciones que es necesario pagar, por exigencia de las disposiciones vigentes, para lograr el desalojo de las casas antiguas, y el considerable aumento del costo de la edificación.

Tomando a 1943 como año base, igual a 100, el costo de la construcción se elevó, en febrero de 1957; en la Capital Federal a 1128,5. Mientras los materiales aumentaron a 902,1, la mano de obra, incluyendo las cargas sociales, llega a 1584,3. El mayor costo se observa en la limpieza del terreno y excavación de cimientos (1670,3), y en la pintura a la cal de las paredes (1612,7).

-----

**FACTORES QUE INCIDEN NEGATIVAMENTE SOBRE LA SOLUCION DEL PROBLEMA;**

Para tener una idea de cuales son los principales fac

tores que inciden en forma negativa sobre la solución del problema de vivienda, podemos recurrir a los resultados obtenidos por la Comisión Nacional de la Vivienda, con respecto a los cuestionarios que, según disponía el Plan de Emergencia, envió al interior de nuestro país, para recabar información acerca del estado actual del problema.

Las respuestas recibidas coinciden, en general, al señalar dichos factores.

Podemos enumerar los siguientes:

Pésimo estado de los transportes.

Baja capacidad de pago de la inmensa mayoría de la población.

Escasez de recursos provinciales.

Reglamentos de edificación inadecuados y anacrónicos.

Déficit de energía eléctrica; desarrollo escaso de las instalaciones de salubridad y agua corriente.

Elevado costo de la construcción y terrenos.

En la generalidad de las respuestas aludidas, se hace también referencia a la acción desarrollada, hasta 1955, por el Banco Hipotecario Nacional, señalándose las situaciones siguientes:

Los cupos otorgados a las provincias, son insuficientes.

Las tasaciones son inferiores a los valores reales.

Los préstamos no cubren el costo de la construcción, y menos el del terreno.

Los servicios semestrales exceden la capacidad de pago

de los adjudicatarios.

Los trámites para la adjudicación son excesivamente largos.

Los barrios construídos con ayuda oficial recibieron sólo préstamos para viviendas, careciendo de servicios oficiales (escuelas, proveedurías, etc.).-

En las respuestas a estos cuestionarios, también se puntualiza, dentro de los factores negativos que inciden sobre la solución del problema, el régimen actual de alquileres; considerándose a la ley de alquileres, como la causa por la cual, la construcción de casas de renta está prácticamente paralizada; con lo que vemos, que la política adoptada en materia de alquileres, no sólo ha sido una importante causa del problema de la vivienda, sino que sigue incidiendo, junto con los otros factores, en forma negativa, sobre la solución del problema.

-----

CAPITULO II

ESTUDIOS ACERCA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

(EN GENERAL)

OPINIONES - RECOMENDACIONES

DEFINICION DEL PROBLEMA:

Si analizamos el problema de la vivienda, podemos advertir que no se circunscribe éste, solamente, al déficit de viviendas y a las deficiencias que presentan las mismas; comprende también a las deficiencias de todo orden que se observan en los barrios y al crecimiento desordenado de ciudades y regiones urbanas.-

A su vez, el problema de la vivienda está íntimamente ligado a los demás problemas, económicos y financieros, del país.

La solución de éstos contribuirá, indirectamente, a favorecer su solución. Por ejemplo, al alcanzarse la estabilidad monetaria, se logrará la expansión del mercado de crédito hipotecario.

Una redistribución más racional de las industrias en el territorio nacional, contribuirá a lograr una distribución más equilibrada de la población y, por lo tanto, de las necesidades en materia de vivienda.-

Sin dejar de reconocer que el problema que nos ocupa, dada su enorme importancia y la urgencia de su solución, debe ser encarado desde ya, sin aguardar a que se solucionen los principales problemas del país, debe admitirse que su integral solución habrá de lograrse cuando se consideren y resuelvan los problemas a los que está vinculado.-

En efecto, la deficiencia de los transportes, la baja capacidad adquisitiva de la población, etc., que son

problemas que interesan a la economía del país, son, también, factores que influyen sobre el problema de la vivienda; de manera que la solución de los mismos interesa tanto para mejorar la situación económica del país, en general, como para superar el problema que estamos tratando.-

-----

### EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN NUESTRO PAIS

#### TIPO DE ECONOMIA:

Siguiendo la opinión de la Comisión Nacional de la Vivienda en su Plan integral, tenemos que nuestra economía pertenece al tipo de las que se encuentran en pleno procedo de capitalización.

En nuestro país se advierte una marcada tendencia hacia una equilibrada distribución del ingreso nacional, que se traduce en discretas disponibilidades en los sectores populares. Sin embargo, no se ha llegado aún a una situación plenamente satisfactoria, pues existe un numeroso sector, de ingresos menores y medios, que no está en condiciones, con los regímenes financieros comunes, de procurarse la vivienda, en cualquiera de sus dos alternativas: en propiedad o en locación.-

-----

#### ANALISIS DEL PROBLEMA BAJO SUS ASPECTOS FUNDAMENTALES:

El problema de la vivienda presenta varios aspectos característicos considerados como fundamentales. Ellos son: el aspecto social, el financiero, el económico, el técnico y el urbanístico.

El aspecto social aparece, especialmente, porque en la actualidad, las posibilidades financieras de algunos secto-

res de la población no guardan relación con el servicio que corresponde por el uso de la vivienda. Por lo tanto será la sociedad la que deberá contribuir para que el individuo pueda conseguir la vivienda, ya sea en locación o en propiedad, adecuada a sus necesidades.

Para alcanzar la solución del aspecto financiero del problema, mediante la implantación de regímenes financieros adecuados, habrá que conocer primero las posibilidades financieras de los individuos de cada sector económico.-

Las soluciones que se adopten para resolver el aspecto financiero, tendrán siempre una traducción en lo económico. De ahí que la eficacia de aquellas se medirá por el resultado obtenido en el sistema económico.

Para que la vivienda sea completa, se deberá tener en cuenta, también, la ubicación de la misma; por ello, el aspecto urbanístico del problema es fundamental.

-----  
COMPARACION MUNDIAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA:

Teniendo en cuenta cuatro de los aspectos fundamentales que acabamos de ver (social, financiero, económico y técnico), es posible realizar una comparación mundial del problema. En cuanto al aspecto urbanístico, no se posee un índice que permita efectuar esa comparación.

Índice de habitabilidad es el cociente que se obtiene de dividir la cantidad de m<sup>2</sup>. de superficie construida para vivienda, por el número de habitantes de un país; es decir, que este número indica los m<sup>2</sup>. de que dispone cada individuo para vivienda.

Siguiendo la opinión del Ing. García Olano, emitida en la publicación ya citada, pág. 4, tenemos que este índice es el que mejor define el standard de vida y las condiciones de higiene, física y mental, de un país.

De la misma publicación, pág. 5, extraemos el siguiente cuadro:

PAIS	HABITANTE POR UNIDAD DE VIVIENDA.	HABITACIONES POR UNIDAD DE VIVIENDA.		M2. POR HABITANTE
	1947	1939	1950	
Argentina	4,7	-	-	15
Austria	3,5	-	-	-
Bélgica	3,0	4,0	4,2	21
Finlandia	4,5	-	2,9	11
Francia	3,3	-	4,5	23
Irlanda	4,8	-	-	-
Italia	4,5	3,2	3,6	14
Países Bajos	4,5	3,2	4,2	16
Noruega	4,3	3,6	4,7	18
Suecia	3,1	2,2	3,5	19
Suiza	3,8	3,3	3,4	15
Reino Unido	3,6	5,0	5,0	24
U.R.S.S.	-	-	-	5,85
EE.UU.	3,0	-	-	30

Se ha calculado que el número de m<sup>2</sup>. que debe corresponder a cada habitante debe ser, por lo menos de 17; pues habrá que incluir, en esta cifra, la superficie correspondiente a baños, cocinas y pasillos.

En consecuencia, el índice de habitabilidad, en la Argentina es algo bajo. Vemos, en cambio, que EE.UU. es el país que posee el índice más elevado.

Índice de capacidad financiera. La capacidad financiera para atender al problema de la vivienda depende de la de ahorro, y éste, a su vez, de la renta nacional. Pero solamente una parte del ahorro puede utilizarse para la construcción de viviendas, ya que el resto deberá destinarse a otras inversiones.

El índice más adecuado para realizar una comparación mundial de la capacidad financiera, es el que se obtiene de dividir la renta "per capita", por el costo de una habitación. De esta manera, y fijando en 100 el índice para EE.UU., ha sido obtenido el cuadro que a continuación incluimos, y que fué tomado como los demás, así como las definiciones que aparecen en este punto, de la obra ya mencionada del Ing. García O-lano (pág. 4 a9).-

INDICE DE CAPACIDAD FINANCIERA

	EE.UU.	100
	Reino Unido	66
D	Dinamarca	50
	Holanda	
	Noruega	
	Suecia	
	Suiza	40
	Alemania	
	Bélgica	
	Francia	
	<u>Argentina</u>	28
	Italia	25

Vemos, pues, que la Argentina tiene uno de los índices más bajos del mundo, en este sentido. Ello se debe a que nuestro país no se ha preocupado por contener el aumento del costo de la edificación.

Como consecuencia, la Argentina es el país que debe invertir en la construcción de vivienda, mayor parte de la renta nacional. Esto puede probarse a través del cuadro incluido en la pág. 11 del presente trabajo.

Se calcula que, hoy, alrededor del 40% del ahorro nacional se destina a la financiación de vivienda.

A continuación, vamos a comprobar cómo varió el por-

centaje de la renta nacional, invertido en vivienda, en la Argentina, desde 1939 a 1954.-

PORCENTAJE DE LA RENTA NACIONAL INVERTIDO EN VIVIENDA EN LA ARGENTINA

Años	M2. edificados (millones)	Costo (millones)	Producto bruto (miles millon.)	Porcentaje
1939	4,5	450	11,1	4,1
1940	4,5	468	11,6	4,0
1941	4,3	495	12,4	4,0
1942	4,5	630	14,0	4,5
1943	4,2	626	14,9	4,2
1944	4,2	622	16,9	3,7
1945	4,2	706	18,9	3,7
1946	4,3	929	25,6	3,6
1947	4,2	1466	35,6	4,1
1948	6,5	2568	43,8	5,9
1949	7,5	4020	52,3	7,7
1950	8,2	5560	62,2	8,9
1951	7,6	6219	87,5	7,1
1952	6,9	7700	100,2	7,7
1953	6,2	7068	111,9	6,3
1954	6,8	8370	125,8	6,7

Observamos que el porcentaje comienza a ascender, visiblemente, a partir de 1948, debido a la creciente inflación. En 1950 llega al máximo. En la actualidad, aunque ha disminuído algo, sigue siendo el más elevado del mundo.

UNIDADES DE VIVIENDAS Y HABITACIONES CONSTRUIDAS EN 1953 POR CADA 1.000 HABITANTES

<u>Países</u>	<u>Viviendas</u>	<u>Habitaciones</u>
1. Noruega	10,6	50
2. Alemania Occ.	9,9	27
3. Australia	9,3	-
4. Finlandia	7,1	25
5. EE. UU.	6,9	-
6. Canadá	6,6	-
7. R. Unido y Suecia	6,3	24-23
8. Nueva Zelanda	5,9 (1952)	-

9. Holanda	5,7		23
10. Dinamarca	5,7		20
11. Bélgica	5,6		17
12. Suiza	5,3		17
13. <u>Argentina</u>	4,9		-
Irlanda	4,1		17
Austria	3,8	( " )	-
Grecia	3,1	( " )	-
Italia	3,0		10
Japón	2,7	( " )	-
Francia	2,7		2
U.R.S.S.	2,0	(1951)	-
Portugal	0,9		4
Israel	0,8		-
España	0,7		2
Cuba	0,7		-
Checoslovaquia	-		4
Hungria	-		5
Polonia	-		5

El índice de la capacidad adquisitiva se halla dividiendo el costo medio del m<sup>2</sup>., de vivienda, por la renta "per capita"; es decir, es la cantidad de m<sup>2</sup>. de vivienda que puede adquirir con esa renta.

RELACION ENTRE EL COSTO DE UNA HABITACION Y LA RENTA  
"PER CAPITA" PARA 1950

EE.UU.	1,0	(1)
Reino Unido	1,5	
Dinamarca	2,0	
Noruega	2,0	
Holanda	2,0	
Suecia	2,5	
Suiza	2,5	
Alemania Occ.	2,5	
Bélgica	2,5	
Francia	2,5	(1)
<u>Argentina</u>	3,6	
Italia	4,0	

(1) Estas cifras se han estimado en base a una superficie de 17 m<sup>2</sup>. por habitación.

Vemos que con respecto a este índice, Argentina también ocupa uno de los últimos lugares, al realizarse la comparación con varios de los países más adelantados. Esto es consecuencia, también, del considerable aumento del costo de la vivienda, que ha experimentado nuestro país.

COMPARACION ENTRE LOS AUMENTOS DE LOS JORNALES Y EL COSTO DE LA EDIFICACION

(Números índices. Base: 1938 = 100)

<u>País</u>	<u>Jornales ler.tri- mestre 1953</u>	<u>Costo edificación IT. 1953</u>	<u>Jornales CEDIF</u>
Suecia	333	213	156,3
Finlandia	2073	1530	135,4
EE.UU.	284	221	128,5
Noruega	263	223	117,9
Italia	7525	7020	107,2
Suiza	215	205	104,9
Reino Unido	306	302	101,3
Bélgica	484	482	100,4
Dinamarca	271	274	98,9
Alemania O.	201	231	87,0
<u>Argentina</u>	871	1140	76,0
Holanda	262	350	74,9
Francia	2000	2823	70,8

En este cuadro se aprecia como el jornal argentino ha perdido su poder adquisitivo, con respecto a 1938, a la inversa de lo ocurrido en los otros países comparados, (a excepción de Holanda y Francia).-

RELACION ENTRE EL COSTO DE LA VIVIENDA POPULAR Y EL JORNAL HORARIO DEL ABAÑIL

<u>País</u>	<u>Horas trabajo costo</u>	<u>N° índice</u>
EE.UU.	3.300	100
Francia	6.800	205
Alemania	6.900	210
Italia	7.200	218
Suiza	7.400	225
Bélgica	7.500	228
Países Bajos	7.700	235
<u>Argentina</u>	11.000	333

En esta comparación con los países más adelantados del mundo, Argentina también queda rezagada.

El índice de productividad es el número de horas-obrero necesarias para construir un m<sup>2</sup>. de vivienda. Se lo obtiene de dividir el total de m<sup>2</sup>. construidos en un año, en cada país,

por la cantidad de obreros empleados. A este índice se lo ha considerado como el demostrativo del desarrollo técnico de la construcción.

Siguiendo, aquí, la opinión de un técnico en la materia, el Ing. G. Olano, (en la obra citada, pág. 5), tenemos que a este índice podría llamárselo índice de eficiencia; porque no solamente ~~a~~ a depender del rendimiento directo de la mano de obra, el mayor índice, sino también, y principalmente, del rendimiento indirecto, vale decir del grado de mecanización, construcción en masa, buena organización y utilización de nuevos materiales y elementos premoldeados y normalizados, modulación, prefabricación y standardización.-

El Ingeniero nos da las cifras de 41 m<sup>2</sup>. y 20 m<sup>2</sup>. construidos por obrero y por año, en EE.UU. y Argentina, respectivamente.

Esto quiere decir, que un obrero argentino rinde la mitad que uno norteamericano. En Inglaterra, el índice de productividad es también el doble del de nuestro país.

-----

#### CAUSAS QUE IMPIDEN SUPERAR EL DEFICIT DE VIVIENDAS ACTUAL

##### ELEVADO COSTO.

El problema de la vivienda aparece en nuestro país en 1912.

Las causas que motivaron su aparición, así como las que lo agravaron, ya han sido tratadas en el primer capítulo.-

Como ya vimos, basándonos en el gráfico de la pág. 6 desde 1951 comienza a edificarse, por año, a razón de una vivienda cada 3,9 nuevos habitantes. Vale decir que se construye la can-

tividad necesaria como para que el problema no se agrave. Claro es tá, que sigue siempre existiendo el déficit de viviendas que se acumuló a través de los años en que se construyó menos de lo necesario, de acuerdo al crecimiento anual de la población. Por eso es menester, ahora, para superar ese déficit, que es el que constituye nuestro problema de la vivienda, hallar la forma de edificar más.

La solución no podrá hallarse invirtiendo mayor parte de nuestra renta nacional, pues como lo prueban las cifras estadísticas aquí incluidas (pág. 10), el porcentaje utilizado para la financiación de viviendas es excesivo.-

La verdadera solución será, en mi opinión, la reducción del costo de la construcción, como trataremos de demostrarlo en este punto. Para ello transcribimos de la obra del Ing. García Olano, Ernesto, Nuevos Capítulos sobre el Problema de la Vivienda, Bs. As. 1955, págs. 22, 27 y 66, respectivamente, los cuadros incluidos aquí.-

	Base 1939 = 100															
	1939	/ 40	/ 41	/ 42	/ 43	/ 44	/ 45	/ 46	/ 47	/ 48	/ 49	/ 50	/ 51	/ 52	/ 53	/ 54
JORNAL Ar.	100	100	100	110	110	121	132	160	225	310	422	510	648	795	871	947
MED. IND. E. U.	100	104	116	135	152	162	162	173	198	215	223	234	253	265	284	290
COSTO DE " VIDA	100	102	104	110	112	112	133	157	178	201	265	332	453	631	652	680
SAIARIO " REAL	100	98	96	100	98	108	100	102	126	154	160	154	142	126	134	139
COSTO " EDIFIC.	100	104	115	140	149	148	168	216	282	421	536	678	818	1116	1140	1231
C. Edif. " C. de vida	100	102	110	127	133	133	127	137	159	207	201	204	179	177	174	181
Jorn. Med. I. " C. Edific.	100	101	108	120	130	136	132	130	124	122	125	124	124	124	128	131
RENDA NAC. " PER CAPITA	100	107	108	121	125	140	154	205	280	335	400	450	620	695	750	840
	100	112	141	183	225	242	236	232	250	274	263	289	326	336	350	355

<u>R.Nac.P.C.Arg.</u>	100	100	104	110	112	126	118	130	168	167	151	135	137	110	115	125
<u>C.de Vida E.U.</u>	100	110	134	156	182	194	184	166	156	159	156	173	175	176	183	185
<u>R.Nac.P.C.</u>	100	96	94	85	84	85	92	95	99	79	75	66	76	63	66	68
<u>C.Edif.</u>	"	100	109	132	162	194	203	194	174	156	150	148	153	160	157	161

Tomando a 1939 como año base igual a 100, vemos que el costo de la vida sube, en 1954, en la Argentina y en EE.UU., a 680 y 192, respectivamente. Pero en EE.UU. el costo de la vida incluye alquileres no congelados. En nuestro país, se calcula que el costo de la vida ascendería a 789, si existiera libertad en la contratación de los alquileres. Colocando así, a ambos países en igualdad de condiciones, nuestro salario real baja a 120, desde los 139 que figuran en el cuadro.

El costo de la vivienda, en la Argentina, llega, en 1954, a 1231 (con base 100 para 1939), mientras que en EE.UU. alcanza sólo a 220.-

En el cuadro correspondiente al jornal medio industrial sobre el costo de la edificación, que nos da el valor constante del jornal para la adquisición de la vivienda, vemos que el obrero argentino, de acuerdo al valor de nuestra moneda, tendrá que trabajar, cada 100 horas, 30 horas más que en 1939, para adquirir una parte igual de vivienda, que entonces. En cambio, el norteamericano, deberá trabajar 23 horas menos.

Nuestra renta nacional per capita en relación con el costo de la edificación, alcanza, en 1954, para adquirir, solamente, el 68% de la superficie de vivienda que compraba en 1939. En EE.UU., en cambio, se puede adquirir un 61% más que en 1939.

Base 1946 = 100

	1946	/47	/48	/49	/50	/51	/52	/53	/54
JORNAL MED. IND. Argentina	100	141	194	264	319	405	497	544	592
EE.UU.	100	114	124	129	135	146	153	164	168
COSTO DE LA VIDA Argentina	100	113	128	169	211	290	402	415	433
EE.UU.	100	114	123	121	119	133	136	136	137
SALARIO REAL Argentina	100	125	151	156	151	140	124	131	137
EE.UU.	100	100	100	107	114	112	112	120	123
COSTO EDIFICACION Argent.	100	131	195	248	314	379	517	528	570
EE.UU.	100	120	132	134	143	153	162	166	165
<u>Costo Edificac.</u> Argentina	100	116	152	147	149	131	129	127	132
EE.UU.	100	102	107	111	120	115	119	122	120
<u>Jornal Med. Ind.</u> Argentina	100	108	100	106	101	107	96	103	104
<u>Costo Edificac.</u> EE.UU.	100	95	94	96	94	95	94	99	102
RENTA NAC. PER CAPITA Argentina	100	137	164	195	220	302	339	366	410
EE.UU.	100	108	118	113	124	140	145	151	153
<u>Renta Nac.p.cap.</u> Argentina	100	121	128	115	104	104	84	88	95
<u>Costo de vida</u> EE.UU.	100	95	96	93	104	105	107	111	112
<u>Renta Nac.p.cap.</u> Argentina	100	104	84	79	70	80	66	69	72
<u>Costo edificac.</u> EE.UU.	100	90	89	84	87	92	90	91	93

Observamos que el valor adquisitivo del jornal se mantiene casi igual al de 1946, tanto en la Argentina como en EE.UU. Ello quiere decir que la inflación no afectó al poder adquisitivo del jornal respecto a la vivienda.

Por el contrario, el poder adquisitivo de los sueldos, sufrió las consecuencias de la política inflacionista, en nuestro país, como lo demuestra el último de estos cuadros.

Ahora, si hacemos la comparación con 1939, vemos que tanto los ingresos de toda la población, en general, como los jornales, en particular, disminuyen en su poder adquisitivo.

En EE.UU., en cambio, durante igual período (1939 a 1954), tanto la renta nacional per capita, como los jornales, ven

aumentado su valor adquisitivo.

Quiere decir, entonces, que si en nuestro país, los jornales no fueron afectados por la inflación, y el ingreso de los demás sectores de la población, no se desvalorizó, únicamente, por efecto de la misma, <sup>la causa</sup> de la pérdida de n/poder adquisitivo la hallaremos en la comparación con los EE.UU. Mientras en este país, desde 1939 a 1945, se renuevan las técnicas y materiales de construcción, en el nuestro no se introduce innovación alguna.

Los materiales, que son el elemento más importante dentro del costo de la construcción, (hasta 1951), han visto disminuir su incidencia con respecto a éste, desde 1939, debido al menor rendimiento de la mano de obra, que lógicamente ha determinado un aumento en su costo.

Vamos a comprobar, ahora, cuáles son los materiales que han encarecido, a partir de 1943, con relación a los jornales.-

ENCARECIMIENTO DE MATERIALES RESPECTO A LOS JORNALES DESDE  
1943 A 1954 EN EL GRAN BUENOS AIRES

<u>Materiales que aumentaron más que los salarios</u>	<u>Igual que los salarios</u>	<u>Menos que éstos</u>
Ladrillos, pedregullo y canto rodado, arena gruesa, pintura e instalac. eléctrica embutida.	Cascote, cal hidratada, mosaicos, carpintería y pisos parquet.	Arena fina y mediana, cal grasa, cemento, hierro, madera, tejas y sanitarios.

Los ladrillos, los agregados gruesos del hormigón, la pintura y la instalación eléctrica, son, pues, los materiales cuyo costo más se ha elevado.

El Ing. García Olano, en la publicación y a mencionada, pág. 61, opina que el costo de la instalación eléctrica, por

su menor incidencia sobre el costo total, no crea inconvenientes. Tampoco la pintura, cuyo costo puede bajar, aplicándola mecánicamente.

Lo que constituye un verdadero problema es el elevado costo de los ladrillos, del canto rodado y de la arena gruesa. Con respecto a estos dos últimos, con el fin de reducir su costo, en el que tiene especial importancia el flete, ha señalado como una solución, el volver a importarlos del Uruguay.

En cuanto al costo de los ladrillos, nos dice que la única forma de bajarlo será creándoles la competencia con los llamados bloques de cemento, adoptados en todo el mundo, menos entre nosotros.-

El costo de la mano de obra comprende tres elementos: el costo directo; el indirecto, proveniente de las cargas sociales y el rendimiento.-

En nuestro país, las cargas sociales son excesivas. El cuadro siguiente prueba lo dicho.-

COMPARACION DE LAS CARGAS SOCIALES EN LA ARGENTINA Y URUGUAY

	<u>Argentina</u>		<u>Uruguay</u>
Jubilación	19,1	%	12
Vacaciones	5,2		6
Asignación familiar	2,8		6
Seguro	1,9		4
Feriados pagos	3,0		1,35
Indemnización despido	22,0		3 a 7
Enfermedad	6,6	Pensión Vejez	0,66
Aguinaldo	10,4		
TOTAL .... / .....	71,0		33,01 a 37

Algunas de estas cargas sociales, al aumentar exageradamente a los costos, perjudican a los mismos obreros.

Entre las maneras de reducirlas se han señalado: Crea-

ción de un seguro colectivo, de un fondo de ayuda mutua, de una bolsa de trabajo, administrada por el Estado, o bien por el aporte patronal para el fondo sindical creado.

Se considera que la ley de despido de los obreros en la construcción ha disminuido a la mitad el rendimiento de la mano de obra. Ello se debe a que antes de la aparición de la ley, se tomaba todo el personal necesario para una parte de la obra, y se lo despedía una vez que ese trabajo quedaba concluido. Mientras que en Inglaterra, se calcula que un obrero construya una casa de 70m<sup>2</sup>. por año, aquí hacen falta dos para realizar un trabajo igual.

Los impuestos, la financiación y los intermediarios son los otros rubros que componen el costo de la vivienda.

De los impuestos, los directos, tienen escasa influencia sobre el costo; no así los indirectos. Los impuestos sobre los materiales alcanzan a un 50%. Su importancia es tal sobre el costo, que si se suprimieran, se lograría reducir a éste en un 20%.

Los gastos de financiación aumentan cuando los préstamos hipotecarios resultan insuficientes o se demora en el pago de las cuotas. En el capítulo IV, veremos, al tratar la acción desarrollada por el Banco Hipotecario Nacional, como éste ha adoptado una serie de medidas tendientes a reducir estos gastos, especialmente, a los gastos de escrituración de ampliaciones.

Se calcula que los intermediarios ganan un 30% sobre los materiales. Como el costo de éstos representa el 40% del costo total, se deduce que por la existencia de los intermediarios en la construcción, el costo de la misma se encarece en un 10%.

Los intermediarios son imprescindibles en las pequeñas construcciones; en cambio, pueden suprimirse en las construcciones en masa o en las realizadas por medio de cooperativas de vivienda. Vemos entonces, lo importante que es encarar la construcción de las viviendas, en estas últimas formas, ya que la supresión de los intermediarios representará una apreciable reducción del costo.

Así, vemos como, solamente con estas medidas, ya es posible bajar sensiblemente, el elevado costo actual de la construcción, que es lo que impide que aumente el número de viviendas construídas por año, y por lo tanto que se supere el déficit actual.

-----

SITUACION DE LA VIVIENDA, EN LA ARGENTINA, EN LOS MOMENTOS ACTUALES;

Podemos tener una idea de la situación de la vivienda, en nuestro país, a través de los siguientes datos estadísticos.--

Familias que viven en hogares de una sola habitación (censo escolar de 1943, en 60 ciudades principales del país).....	45%
Familias que viven en hogares de 2 o más habitaciones (de la misma fuente).....	55%
Alojamiento de una persona por habitación (normal).....	55%
"    "    2 a 3 personas    "    "    .....	25%
"    "    4 " 5    "    "    "    .....	17%
"    "    6 " 8    "    "    "    .....	3%

En Buenos Aires;

Familias en casas unifamiliares .....	64%
"    "    "    de departamentos .....	24%
"    "    "    "    inquilinato .....	12%

Viviendas rurales;

Familias en condiciones de alojamiento inadecuado (respecto al total).....60%

(Datos aparecidos en la revista Arquitectura, enero-febr/54).--

A través de estos porcentajes comprobamos que sólo la mitad de la población argentina habita en viviendas adecuadas a sus necesidades. Así podemos apreciar, claramente, la gravedad del problema.

-----

LA EDIFICACION EN LA REPUBLICA ARGENTINA, EN 1956:

La Comisión Nacional de la Vivienda ha confeccionado el siguiente cuadro, en su Plan Integral.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICADA DURANTE 1956

<u>Sector</u>	<u>Sup.cubierta</u> (miles m <sup>2</sup> .)	<u>Relación</u> <u>porcentual</u>	<u>Unidades de</u> <u>vivienda</u>	<u>Reación</u> <u>porcentual</u>
Cap.Federal...	2.079	25,60 %	15.700	15,5 %
Puebl.Gr.Bs.As.	3.100	38,53 %	44.300	43,9 %
" y ciud.del inter.del país	2.900	35,87 %	41.000	40,6 %
	8.079		101.000	

Este cuadro sirve para comprobar que más del 64% de la superficie total construida, en 1956, correspondió a la zona litoral del país; y dentro de ésta, fué en el Gran Buenos Aires donde se concentró la mayor parte de lo edificado. Sin embargo, en esta zona, solamente habita la tercera parte de la población argentina.

Vemos entonces como se acentúa la tendencia puesta de manifiesto en el censo del año 1947. Ya en ese año, el número de habitantes por unidad de vivienda, era en la Capital Federal (3,9) menor que el del interior del país (ver cuadro pág.8).--

Esto revela una gran desproporción, no sólo con respecto a la distribución de la población en nuestro territorio, sino, también, en relación a lo edificado. Será necesario, por lo tanto, adoptar una política de descentralización de la población, e incremento de la construcción en el interior del país.

En la Capital Federal, en los últimos años, se han construido, preferentemente, viviendas colectivas. Ello se debe al encarecimiento de los terrenos y al mayor apoyo crediticio, tanto oficial como privado, de que goza este tipo de vivienda. Se ha observado, también, que la edificación, en la Capital Federal, se concentra en las zonas residenciales.

Del Boletín Mensual de Estadística (enero-junio de 1957), pág. 27, de la Dirección Nacional de Estadística y Censos, extraemos los siguientes datos, relativos a los permisos acordados, en la Capital Federal, para construcciones nuevas y ampliaciones.

En 1955, el número de permisos fué de 8.663, para cubrir una superficie de 2.296.600 m<sup>2</sup>.

En 1956, las cifras fueron de 8.018 y 2.612.900, respectivamente.

La Comisión Nacional, en el trabajo ya citado, hace la siguiente discriminación de los tipos de viviendas a construirse, de acuerdo a los permisos concedidos, a partir de 1954, inclusive.

TIPO DE VIVIENDA	1954		1955		1956	
	miles m <sup>2</sup> .	%	miles m <sup>2</sup> .	%	Miles m <sup>2</sup> .	%
<u>Nuevas y ampliaciones</u>						
Viv. individuales	231,2	16,84	210,1	11,55	143,6	6,9
" colectivas	1.142,1	83,16	1.609,3	88,45	1.935,6	93,1

Nuevas solamente

Viv. individuales	10,87	9,64	2,09
" colectivas	89,13	90,36	97,91

A través de estos datos estadísticos se confirme lo dicho más arriba, acerca de las viviendas colectivas, Si comparamos estos datos con los relativos al total de permisos acordados, vemos que en la Capital Federal, la superficie correspondiente a viviendas alcanzó una cifra preponderante.

CLASIFICACION DE VIVIENDAS EN LA CAPITAL FEDERAL EN EL PRIMER SEMESTRE DE 1956

%	Sup. cubierta (miles m <sup>2</sup> .)	Tipo de viv.	m <sup>2</sup> .	Unid. Viv.	%
1,85	25,2	Sencillas	84	298	5,1
74,35	586,2	Confortables	128	4.598	78,1
20,60	162,4	De Lujo	172	946	16,1
3,20	14,6	Suntuarias	365	40	0,7
100, %	788,4	SUP. PROMEDIO	134	5.882	100%

Alrededor del 75% del total construido, en este período, en la Capital, correspondió a viviendas de tipo confortable. Del 25% restante, más del 23% pertenece a las de tipo de lujo y suntuarias.

Si recordamos que en 1956, del total de la superficie cubierta, correspondió a la Capital más del 25% (al Gran Buenos Aires el 64%), vemos que lo que se edifica no contribuye a la solución del problema de la vivienda de los sectores denominados populares. Ello se debe, en mi opinión, a que las viviendas construidas, con los materiales y técnicas tradicionales, no están, por su costo excesivo, al alcance de estos sectores.

Consideremos, ahora, otros aspectos de la edificación en nuestra Capital.-

PORCENTAJE QUE DE CADATIPO DE VIVIENDA CORRESPONDE A CADA SECCION DE LA CAPITAL

	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>Resto</u>
Sencillas	0	10	0,33	3,32	86,35
Confortables	5,07	8,09	4,05	7,14	75,60
De Lujo	51,00	8,80	3,50	6,20	30,50
Suntuarias	90	0	10,00	0	9

La sección 2 es la comprendida entre las calles: Córdoba, Bulnes, Cnel. Díaz, Ocampo y R. de la Plata. Como acabamos de ver, en ella se concentra el 51% de las viviendas de lujo, y el 90% de las suntuarias.-

SUPERFICIE TOTAL DE VIVIENDAS NUEVAS Y AMPLIACIONES CONSTRUIDAS EN EL PRIMER SEMESTRE DE 1956

<u>Sección</u>	<u>Miles m2.</u>	<u>%</u>	<u>Total manzanas</u>	<u>%</u>	<u>m2.p/manzana</u>
2	113,6	14,4	339	2,8	336
3	51,0	6,5	375	3,1	136
8	32,3	4,1	450	3,8	72
9	39,6	5,2	659	5,5	60
Resto	551,9	69,8	10.179	84,8	54
	<u>788,4</u>	<u>100%</u>	<u>12.002</u>	<u>100%</u>	<u>PROMED. 65,7</u>

(Este cuadro y los dos anteriores fueron tomados del Plan Integral de la Comisión Nac. de la Vivienda).

A través de estas cifras comprobamos que la edificación, en la Capital Federal, se ha concentrado en la sección 2a.. Observamos, también que en el 2,8% del total de manzana, se solicitaron permisos para el 14,4% de la superficie total a edificar. Por ese motivo, en cada manzana de esta zona se construyen 336m2. es decir 5 veces el promedio de 65,7 m2.-

El total de la superficie a cubrir, en nuestra Capital, dice la Comisión Nacional, aumento en un 34% en 1956, con respecto a 1954. Pero este aumento es sólo para la edificación de viviendas colectivas; pues la construcción de viviendas individuales disminuyó en un 38%.

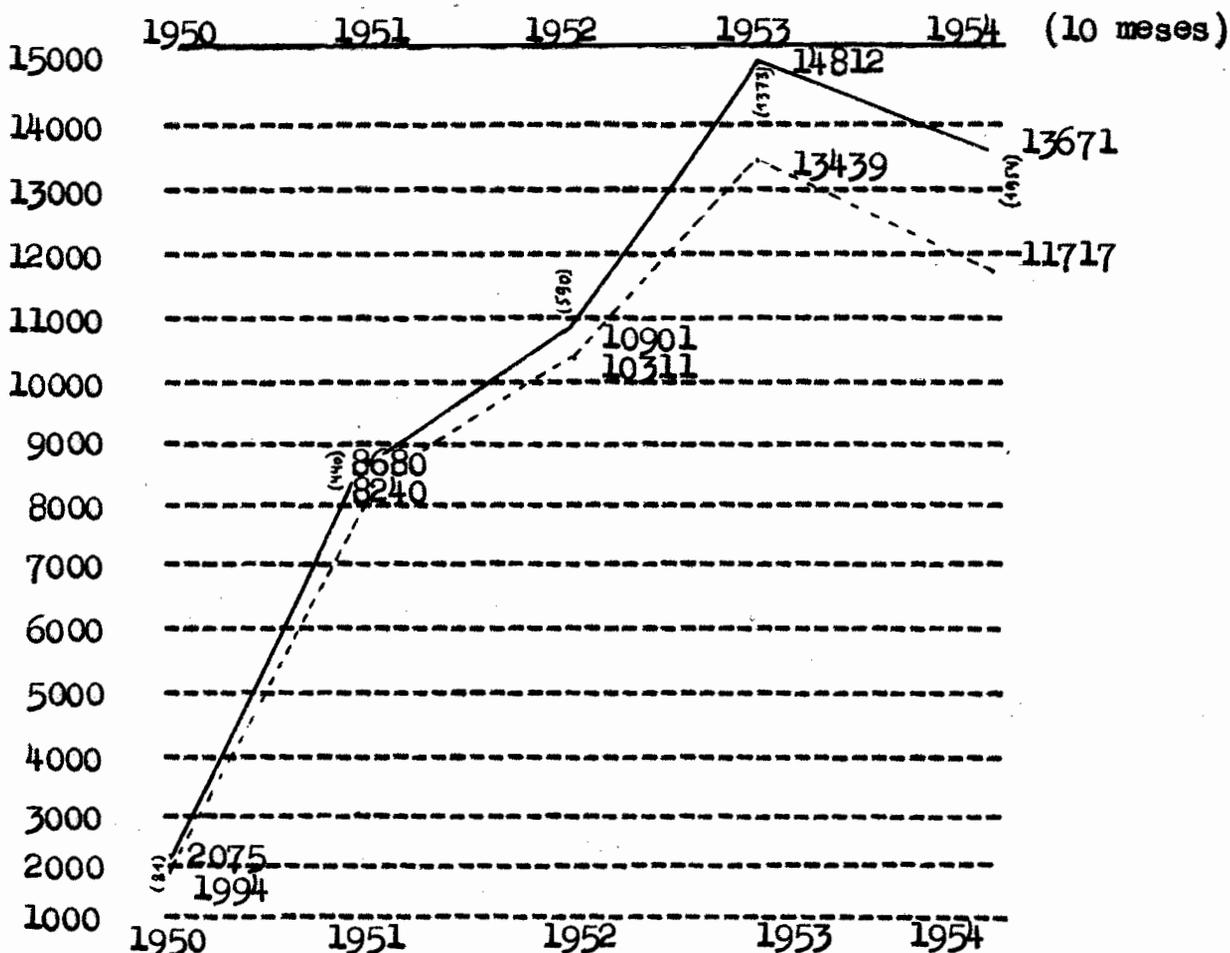
Según el Boletín Mensual de Estadística, la superficie a cubrir por los permisos acordados en la Capital Federal en febrero de 1957, alcanzó a 275.600 m<sup>2</sup>. Esta cifra duplica a la correspondiente a un año atrás, y es cuatro veces superior a la de la superficie cubierta por las obras terminadas y aprobadas durante el mismo mes de febrero de 1957 (69.300 m<sup>2</sup>).-

La Comisión Nacional aconseja, para que el costo de la tierra por vivienda sea menor, la construcción de monobloques de tipo económico.-

-----

LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

TOTAL DE DEPARTAMENTOS VENDIDOS BAJO EL REGIMEN DE LA LEY 13.512, EN LA CAPITAL FEDERAL, ENTRE LOS AÑOS 1950 y 1954



REFERENCIAS;

-----Dtos .existentes  
          Total

(Diferencia ;Dtos .nuevos)

.....

Fuente; Plan de Emergencia, 1956, Anexos pág.251, de la Com.Nac. de la Viv.

AUTORIZACION DE VENTA DE DEPARTAM. EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA CAPITAL FEDERAL, EN LOS AÑOS 1955 y 1956

<u>Periodo</u>	<u>TOTALES</u>	<u>Departam.nuevos</u>	<u>Departam.existent.</u>
	( N ° de departamentos )		
1955	15.926	2.222	13.704
1956	6.239	609	5.621

-----  
 (Fuente; Boletín Mensual de Estadística, en-jn/57, pág.31)

El gráfico y el cuadro anteriores, demuestran que la mayor parte de los departamentos vendidos en propiedad horizontal, fueron departamentos ocupados. Por lo tanto, la sanción de la ley 13.512, no ha constituido una solución para nuestro problema de la vivienda. Además, la mayoría de los departamentos nuevos, vendidos en esta forma, son de categoría superior a la corriente (como lo acabamos de ver en los cuadros tomados del Plan Integral). Estos departamentos, lógicamente, son de precios elevados, de manera que tampoco significan una contribución a la solución del problema, por lo menos del problema de la vivienda propiamente dicho, ya que la ley 13.512, sin duda, ha ayudado a resolver el problema del alojamiento del sector social que cuenta con mayores posibilidades financieras.

LA REDUCCION DEL COSTO DE LA CONSTRUCCION:

COMPARACION ENTRE LOS AUMENTOS DE LOS JORNALES Y DEL COSTO DE LA EDIFICACION

Base: 1938= 100

<u>País</u>	<u>Jornales</u> (1er.trim.1953)	<u>Costo edif.</u> (1er. trim. 1953 )	<u>Jorn./C.edif.</u>
Suecia	333	213	156,3
Finlandia	2073	1530	135,4
EE.UU.	284	221	128,5
Noruega	263	223	117,9
Italia	7525	7020	107,2
Suiza	215	205	104,9
Reino Unido	306	302	101,3
Bélgica	484	482	100,4
Dinamarca	271	274	98,9
Alemania Occ.	201	231	87,0
<u>Argentina</u>	871	1146	76,0
Holanda	262	350	74,9
Francia	2000	2823	70,8

-----  
(Fuente;Obra del Ing. García Olano, Ernesto: Nuevos Capítulos sobre el Problema de la vivienda, Bs.As., 1955, pág. 22)

Según estas cifras estadísticas, ocupa nuestro país, uno de los últimos lugares, dentro del conjunto de países considerados.

El cociente de los jornales y el costo de la construcción, nos permite conocer el valor adquisitivo del jornal con respecto a la vivienda.

En la comparación realizada en este cuadro, se destacan, Suecia, Finlandia, EE.UU. y Noruega. Todos ellos cuentan con madera abundante y barata. Tienen, también, en común, el haber aplicado en la construcción métodos adelantados.

De acuerdo a las cifras correspondientes a los jornales, en el cuadro anterior, comprobamos que en estos cuatro países se sufrió, también la inflación. Sin embargo, cuando se

han abandonado, como en ellos, los materiales y métodos tradicionales, para adoptar aquellos que permitan una considerable reducción de los costos de la edificación, el poder adquisitivo del jornal se mantiene alto.

Por ejemplo, en las construcciones de tipo económico, en los E.S.UU. se ha abandonado el empleo de ladrillos. Estas viviendas poseen paredes exteriores de madera, o bien de un nuevo material, llamado fibrocemento coloreado.

Como ya dijimos, es necesario para bajar los costos emplear además, nuevas técnicas y producción en masa.

Se ha considerado que la utilización de la prefabricación, los premoldeados, la modularización, la normalización y la standardización, permitirá la reducción de los costos.

En esta forma, se cree que habrá de disminuir, también en nuestro país, la incidencia de la mano de obra sobre el costo total.

Se pueden determinar las ventajas de la construcción en masa, con respecto a la que realiza el pequeño constructor, a través del siguiente cuadro.-

Items	<u>Levitt</u> (edificación en masa)	<u>Pequeño constructor</u>
Preparac. terreno....	U\$S. 1.100	U\$S 1.300
Trabajo en taller y en lugar .....	" 2.000	" 4.300
Materiales y artefac.	" 3.300	" 4.700
Dirección, supervis. y varios .....	" 700	" 1.950
Facilidades grales, urbanización.....	" 1.375	" -
Impuestos especiales	" 525	" -
Benef. previo impuesto	" 990	" 1.500
	<u>9.900</u>	<u>13.700</u>

(Fuente: idem. anterior pág. )

Vemos, pues, que se economiza, especialmente, en los materiales elaborados en el lugar, o comprador al por mayor, en la mano de obra y en los gastos de dirección y generales. En esta forma, es posible destinar una suma para brindar, a los adquirentes de estas unidades construídas en masa, todas las mejoras de carácter urbanístico. Aún incluyendo el costo de estas mejoras, el costo total es un 30% más reducido que el correspondiente a las viviendas edificadas por los pequeños constructores.

De esta manera, creo que quedan bien demostradas las ventajas de la construcción en masa.

Existe una serie de elementos premoldeados, adoptados con éxito en el resto del mundo, y que podrían utilizarse en nuestro país; entre ellos el Siporex, que serviría para la construcción en masa, dado que emplea materia prima local abundante.

Vamos a considerar, ahora, el rendimiento de la mano de obra, que es otro interesante aspecto del costo de la vivienda.-

Base 1948 = 100

	1948	/49	/50	/51	/52	/53	/54
<u>Jornal industrial</u>	100	105	105	103	108	120	123
<u>Costo materiales</u>							
<u>Jornal industrial</u>	100	107	103	107	97	103	104
<u>Costo edificación</u>							
INDICE DE COSTO DE MATERIALES	100	129	156	203	238	233	240
INDICE M.DE OBRA CONSTRUCCION	100	125	167	182	299	316	316
INDICE COSTO DE EDIFICACION	100	127	161	192	263	270	292

MANO DE OBRA	148	185	247	270	443	472	530
Tanto por ciento s/C.edific.	35	35	37	33	40	41	43
MATERIALES	189	244	295	384	450	440	455
Tanto por ciento s/C.edifica.	45	45	43	47	40	39	37
DIREC. IMP. Y BENEFICIOS	84	107	136	164	223	228	246
Tanto por ciento s/C.edific.	20	20	20	20	20	20	20
<hr/>							
COSTO DE EDIFICAC.(Base 1939=100	421	536	678	818	1116	1140	1231

-----  
(Fuente; ídem anterior, pág.50 )

Esto quiere decir que la mano de obra, de 35, en 1939, llegó a 530, en 1954. Mientras que en ese año, lo mismo que en 1948, la mano de obra constituía el 35% del costo total, en 1954 representó el 43%. Al disminuir en forma correlativa el porcentaje correspondiente a los materiales, la incidencia de aquella, sobre el costo de la edificación, aumentó.

Como el jornal medio industrial aumentó, de acuerdo al cuadro de la pág. 22 de 100 en 1939, a 947 en 1954, o sea 9,47 veces y el costo de la mano de obra, en igual período ascendió de 35 a 530, o sea 15,1 veces, tenemos que el rendimiento de la mano de obra en 1954, con respecto a 1939, fué del 62,7%.

Se han señalado, como causas de este bajo rendimiento, al ausentismo, al número excesivo de días de descanso, y especialmente al elevado porcentaje de las cargas sociales sobre el jornal. En nuestro país, se ha calculado que éstas alcanzan al 75% de los jornales. En muchos países, en cambio, no pasan de alrededor de un 35%. Se considera que el costo de la edificación disminuiría, nada menos que en un 20%, si se redujeran las cargas sociales a la jubilación y vacaciones pagas, ya que se opina que el despido no debe de existir para este tipo de trabajo transitorio.

Pero recordemos que el reducido índice de productividad en nuestro país no depende tanto del bajo rendimiento directo de la mano de obra, sino, especialmente, del rendimiento indirecto, es decir del escaso adelanto en la utilización de materiales y sistemas de construcción modernos. Esto ha sido demostrado, en la práctica, durante el año 1957, con la construcción de un barrio experimental, en Ezeiza, llevada a cabo por el Banco Hipotecario Nacional, utilizando los nuevos sistemas de construcción y materiales, y que dió por resultado la reducción de las 40 a 60 horas-obrero necesarias, en nuestro país, para la realización de un metro cuadrado, a sólo 25.-

-----

LOS ALQUILERES Y LAS CASAS DE RENTA:

INDICE DEL ALQUILER, DEL COSTO DE LA VIDA (SIN ALQUILERES) Y  
DEL COSTO DE LA CONSTRUCCION EN 1952

Base 1938 = 100

País	Alquiler	Costo de	Costo de	RELACION	
	(A)	la vida.	la construcc.	B/A	C/A
Argentina(1)	125	726	1.116	5,8	8,9
Bélgica	250	407	526	1,6	2,1
Dinamarca	115	221	281	1,9	2,4
Finlandia	438	1.200	1.580	2,7	3,6
Francia	728	2.670	2.750	3,7	3,8
Alemania Oc.	109	183	226	1,7	2,1
Italia	900	6.870	6.850	7,6	7,6
Países Bajos	115	289	350	2,5	3,0
Suecia	117	210	218	1,8	1,8
Suiza	118	185	200	1,6	1,7
Reino Un.(1)	116	245	301	2,1	2,6
EE.UU. (1)	135	190	215	1,4	1,6

-----  
(1) Base 1939 = 100

Observamos en este cuadro, que Italia, Argentina y Francia, en ese orden, son los países en los que los alquileres en relación con el costo de la vida, constituyen el porcentaje más reducido, en comparación con los demás países.

En cambio, en la relación de los alquileres con el costo de la construcción, es nuestro país el que posee el porcentaje menor. Le siguen Italia y Francia.

EL ALQUILER EXPRESADO EN PORCENTAJE DE LOS GASTOS FAMILIARES

País	Anteguerra		1947	1953
	años	%	%	(1er. trimest.) %
Argentina	1938	18,5	11,7	3,8
Bélgica	1938	11	5,6	7,8
Dinamarca	1931	15,1	8,8	8,1

Francia	1928	8,1	1,3	3,4
Alemania Occ.	1936	13,1		9,8
Italia	1938	10	0,5	1,8
Países Bajos	1938	11,5	6,7	5,6
Noruega	1927/8	12,7	7,2	7,8
Suecia	1938/9	11,2	8,4	8,2
Suiza	1936/7	18,8		12,2
Reino Unido	1938	11,3	7,6	7,4
EE.UU.	1938	13	8,6	11

-----  
(Tomado como el cuadro anterior de la ob.cit.del Ing. García Olano, págs. 56 y 57, respectivamente).

En este cuadro se expresa el alquiler como porcentaje de los gastos familiares.

En el período anterior a la segunda guerra mundial, Argentina era uno de los países que poseía mayor porcentaje. Sin embargo, era éste, completamente aceptable, ya que se consideraba, hasta un 20% del ingreso personal del jefe de familia, para los sectores sociales de menores recursos, y hasta un 33%, para los sectores de ingresos medios, como la cantidad que habrá de destinarse al pago del servicio, que ya sea en régimen de propiedad o de locación, corresponderá por el uso de la vivienda.

En 1947, en nuestro país, ese porcentaje baja al 11,7. Continúa, todavía, siendo el más elevado.

En el primer trimestre de 1953, vemos que la situación cambia por completo, y la Argentina, luego de Italia y Francia, es la que tiene el porcentaje más bajo. Llega así a una cifra absurda, 3,8%. Hay que señalar, también, que tanto Francia como Italia, si bien en 1953, tienen porcentajes menores que Argentina, muestran una tendencia hacia el aumento de los mismos, pues en 1947, en ambas, éstos eran menores que en 1953.

El Ing. García Olano, en la obra ya mencionada, pág. 52

propone como una solución para la ley de alquileres, sin que con ello se provoque una inflación, el aumento de un 20% de los alquileres, en forma progresiva durante seis años, de manera que se llegue a triplicar, al final de ese período, a los alquileres actuales.

Ello contribuiría, sin duda, a solucionar en gran parte la situación actual, con relación a los alquileres. No representaría, creo, de acuerdo a los porcentajes que acabamos de ver, un esfuerzo excesivo para los locatarios.

Se ha señalado, también una medida que tendería, en mi opinión, a solucionar la situación injusta que representa el hecho de que sea sólo un sector de la población, los locadores, y no toda la sociedad, los que deban subsidiar, ya que los alquileres congelados determinan la aparición de un verdadero subsidio, a los sectores de reducidos, y también medios y elevados ingresos. Esta medida consistiría en la elevación de los alquileres a los sectores con mayores posibilidades financieras y en el traslado de los sectores que no pudieran pagar esos aumentos, a viviendas del Estado. En esta forma sería la sociedad y no los particulares, la que, con la asignación de alquileres adecuados a los ingresos de este sector, se haría cargo del subsidio que representaría la diferencia entre estos alquileres y los normales. También se propone, y esto lo considero de un mayor sentido práctico, que en vez de trasladar a esos sectores a viviendas del Estado, les entregue éste una suma en efectivo, equivalente al subsidio.

Pero todas estas medidas sólo tenderían, en mi opi-

nión, a solucionar la situación de los locadores.

En esta forma se cree que comenzarían a construirse, nuevamente, casas de renta, y que con ello se obtendría un gran aporte a la solución del problema.

Cuando apareció la ley de alquileres, la casi paralización de la construcción de casas de renta, constituyó un importantísimo factor que agravó el problema de la vivienda. Sin embargo, hoy no creo que el retorno a la edificación de viviendas destinadas a la locación constituya una contribución de importancia, por lo menos para los sectores sociales de menores recursos.

Pues, lo mismo que los servicios correspondientes a la adquisición de viviendas, por el régimen de la ley de propiedad horizontal, los alquileres de las nuevas viviendas, que sería necesario cobrar, de acuerdo a los costos actuales de la construcción, estarían muy por encima de aquel 18% (de los alquileres con relación a los gastos familiares) del año 1938. En el caso de numerosos obreros y empleados, esos alquileres (de viviendas adecuadas a las necesidades de una familia tipo) insumirían un elevadísimo porcentaje del ingreso del jefe de familia.

Ya comprobamos, que el sector social que cuenta con reducidas posibilidades financieras, no halló en la ley de propiedad horizontal, la solución para su problema de alojamiento, que es en realidad el que podríamos llamar problema de la vivienda propiamente dicho.-

Si se adopta el sistema propuesto, consistente en la entrega, por el Estado, de subsidios, para cubrir las diferen-

cias entre las posibilidades de este sector y los precios normales, será en definitiva el mismo pueblo el que se verá cargado con el peso que signifiquen esos subsidios.-

En cambio, si la solución del problema se encara desde el punto de vista de la rebaja de los costos de la construcción, por medio de la renovación de métodos y materiales, completamente posible de llevar a cabo en nuestro país, se obtendrían viviendas, como lo comprobamos a través del cuadro de la pág.35, tanto o más confortables que las actuales. Sus costos serían marcadamente inferiores a los que en la actualidad, se abonan por viviendas de características similares, pero construidas con los métodos tradicionales, y por lo tanto estarían al alcance de los individuos de menores ingresos. No se gastarían, así inútilmente, los fondos pertenecientes a la sociedad.

Sería conveniente, entonces, inculcar a la población el sentido de la responsabilidad y austeridad, a fin de que por su propio esfuerzo, los individuos pudieran afrontar la financiación de sus viviendas. Pero, claro está, como lo acabamos de ver, poniendo, primero, al alcance de sus posibilidades, el costo de las mismas.

-----

#### OTRAS CONSIDERACIONES ACERCA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA:

Se ha sugerido, también, la creación de un sistema orgánico, en el que el Gobierno Federal, a través de una serie de organismos coordinados y con una cierta autonomía, realice una tarea supletoria y concurrente a la de las provincias y comunas, que se extendería al campo del planeamiento urbano, de la finan

ciación y del subsidio y de la ejecución de una política nacional en materia de vivienda -entre los aspectos más importantes de la misma.-

De esta manera, la labor realizada en pro de la solución del problema, se llevaría a cabo, en todo el territorio nacional, en forma más eficiente y coordinada; y se podría, así, contemplar en su conjunto las necesidades, y también, las posibilidades de todo el país.

Recordaremos aquí, también, a la necesidad de descentralizar a la población del Gran Buenos Aires y del litoral. Esto podrá llevarse a cabo, entre otras cosas, con la creación, por parte del Estado, de nuevas fuentes de trabajo en el interior del país; en conexión con medidas que tiendan a lograr un mejor uso de la tierra.-

-----

CAPITULO III

ESTUDIOS ACERCA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
(ASPECTO FINANCIERO)

OPINIONES - RECOMENDACIONES

EL ASPECTO FINANCIERO DEL PROBLEMA EN AMERICA LATINA:

Consideraremos, en primer término, el aspecto financiero del problema de la vivienda en toda América Latina. Para ello seguiremos la opinión de las Naciones Unidas en su publicación titulada, Financiamiento de los programas de vivienda y de mejoramiento de la comunidad, N.York, 1957, Capítulo V, pág.82. Vemos, así, que la población en América Latina está creciendo, anualmente, en un 2%. Si calculamos el crecimiento de nuestra población, de 1955 a 1956, según los datos estadísticos extraídos del Boletín Mensual de Estadística, en jun./1957, pág.,7, comprobamos que el porcentaje del mismo, coincide con aquel, pues sobrepasó, en ese período, el 1,9%.

En toda América Latina y Zona del Caribe, se observa un crecimiento más acentuado de la población, en los centros urbanos, que en las demás regiones.

Se calcula, que el 80% de las casas existentes, se deberá de sustituir o reparar. También, será necesario realizar un programa de 30 años, para construir alrededor de 1.200.000 viviendas anuales, de las cuales cerca de la mitad corresponderá a las zonas rurales.

El aumento considerable del precio de los terrenos, de la mano de obra y de los materiales de construcción, y el que se produjera la gran escasez de viviendas, reconocen como causa, di-

cen las Naciones Unidas, la concentración del desarrollo rápido y sin planear, de los recursos, en algunas regiones latinoamericanas.-

En toda América Latina, (como ya hemos visto, ocurre también en nuestro país), una parte importante del ahorro se destina a la vivienda.-

En cuanto a las instituciones financieras de la vivienda han adquirido un gran desarrollo en toda esta región. Entre ellas, figuran las compañías de capitalización. Son éstas una variante de la sociedad de crédito para la construcción, y operan ajustándose a un plan periódico, que exige que la familia ahorre una cantidad determinada, todos los meses. Además de en la Argentina, existe esta clase de compañía en Cuba, El Salvador, Guatemala, Honduras, México y Uruguay.

Una parte importante de los haberes de las empresas dedicadas a los seguros sociales se destina a hipotecas.

Se señala como una tendencia alentadora, el hecho de que en la casi totalidad de los países de Latinoamérica, existan instituciones especializadas en el financiamiento de viviendas. Sin embargo, a pesar del desarrollo de estas instituciones, en casi todos los países, los propios recursos resultan insuficientes para construir todas las casas baratas necesarias.

En toda América Latina, según las últimas informaciones, los gastos de construcción han aumentado bruscamente. El precio de los terrenos, debido, entre otras causas a la inflación, se ha elevado en tal forma, que constituye, hoy, un porcentaje considerable dentro del costo total de la vivienda. Las Naciones Uni-

das recomiendan la aplicación de impuestos elevados a las transferencias de los terrenos, a fin de impedir la especulación.

En esta región se observa un gran aumento de la producción de cemento y de otros materiales de construcción.

Se observa, también, que en toda América Latina han sido escasos, hasta ahora, los esfuerzos para aplicar, especialmente en las zonas urbanas, los métodos y procedimientos del esfuerzo propio y de la cooperación., tanto en la preparación del terreno como en la construcción de las viviendas. Las Naciones Unidas consideran que existe en los individuos, la disposición para cooperar con su propio esfuerzo, a la edificación de sus propias viviendas, como lo prueban las viviendas insalubres, que en los suburbios de todas las ciudades, han sido levantadas por sus ocupantes. De manera, entonces, que se deberá de organizar esa acción del esfuerzo propio y de la ayuda mutua, a fin de perfeccionar los servicios.

Esta última observación es, realmente, muy interesante.

El Consejo Interamericano Económico y Social y la Unión Panamericana convocaron a la Comisión Especial para el estudio del problema de la vivienda, en setiembre de 1953. Esta aprobó una serie de recomendaciones y conclusiones, sobre el financiamiento de la vivienda.

Entre las medidas que recomienda, hay varias, que creo sería interesante tener en cuenta, para aplicarlas en nuestro país.

Así, por ejemplo, recomienda el mejoramiento de la eficiencia de las instituciones financieras existentes, para que

de ese modo, con los mismos fondos se puedan construir mayor número de casas de interés social. Hacer participar a las municipalidades, financieramente, en los gastos de preparación del terreno y en los de los servicios públicos, sería otra medida de conveniente aplicación entre nosotros.

Enumera varias instituciones, como las que ofrecen mayores posibilidades para resolver el problema de la vivienda en América Latina. Entre ellas, a los bancos hipotecarios. En efecto, el Banco Hipotecario Nacional, en nuestro país, ha realizado una labor meritoria y preponderante, en cuanto a ayuda a la construcción de viviendas, se refiere. Menciona, también, a las cooperativas; instituciones que, en la Argentina, especialmente, por la acción desarrollada por el Instituto de la Vivienda, han cobrado impulso, en los últimos tiempos. Esta será, también, indudablemente, una ayuda para alcanzar la solución del problema.

Para fomentar el cooperativismo aconseja dictar leyes que estimulen, con la exención de impuestos, la construcción de viviendas por cooperativas, y conceder créditos oficiales a las mismas, para favorecer, también a la construcción de casas de interés social.-

Fomentar la expansión de las industrias de la construcción y la producción de materiales de construcción y elementos estructurales, mediante la concesión de préstamos oficiales u otras medidas financieras, es una medida, sin lugar a dudas, de necesaria aplicación, en nuestro país.

La Primera Reunión Técnica Interamericana en Vivienda y Planeamiento, organizada en Bogotá, en noviembre-diciembre de

1956, sugiere, también, algunas medidas interesantes.

Recomienda, entre otras cosas, para que los sectores de bajos ingresos puedan adquirir la vivienda de interés social, que se democratice el crédito, se formen nuevos capitales por medio del ahorro de los sectores de bajos y medianos ingresos, se canalicen los capitales privados existentes hacia la inversión en esas viviendas mediante estímulos adecuados y se adopte el seguro de hipotecas originadas en el otorgamiento de créditos para vivienda.

En nuestro país, esa canalización del ahorro hacia la financiación de viviendas, se logrará, en gran parte, si se emiten nuevamente, las Cédulas Hipotecarias.-

Aconseja, finalmente, que, en aquellos países en que la legislación sobre alquileres obstaculice a la construcción de viviendas, se estudie, a la brevedad posible, la reforma de esa legislación. Sin duda, esta es una de las cosas que, aquí, debería realizarse, sin dejar pasar más tiempo.-

-----

#### ASPECTOS FINANCIEROS DEL PLAN DE EMERGENCIA:

La Comisión Nacional de la Vivienda aconseja, en su Plan de Emergencia (1956), Sección IV, para estimular la construcción de viviendas, varias medidas, de las cuales considero especialmente muy adecuadas a algunas, para el logro de ese fin.-

Si se estudia el uso de la tierra y la forma de ponerla al servicio de la población, de manera que no obstaculice, por su mal uso, el desarrollo de la vivienda; se apoya, por medio del

crédito, a las industrias de la construcción, de los materiales y, sobre todo, de los sistemas prefabricados; se reordena la política crediticia, a fin de que los institutos de crédito actúen con mayor eficiencia y se fomenta el cooperativismo, como recomienda la Comisión, es seguro que se contribuirá apreciablemente a solucionar el problema que estamos considerando.

-----

#### LA SOLUCION DEL ASPECTO FINANCIERO Y LOS SECTORES SOCIALES:

En su plan Integral (1957), Parte III, la Comisión nos dice, que no será posible alcanzar la solución para los sectores financieramente más débiles, empleándose los medios clásicos en materia de financiación de viviendas.

Mientras que para los sectores de mayores ingresos, la acción crediticia deberá limitarse a la provisión de los recursos financieros necesarios; para los sectores de reducidos recursos, deberán de hallarse soluciones, en las que todo el conjunto social soporte parte del costo de sus viviendas. Es decir, que la financiación de las viviendas de estos últimos sectores, habrá de interesar a la política social, mientras que la solución para los demás sectores, será materia de la política financiera.

Para ayudar a la financiación de las viviendas de los sectores de menores ingresos, la Comisión propone la creación del Instituto Financiero de la Vivienda de Interés Social. Este contará con los recursos provenientes del ahorro social.

A través del cuadro siguiente, tomado del Plan Integral, podremos apreciar las sumas de que puede disponer el Instituto, para llevar a cabo su misión.

INFORMACION ESTADISTICA DE LAS CAJAS NACIONALES DE PRE-  
VISION SOCIAL Y DE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO HIPOTECARIO

Movimiento de las Cajas de Jubilaciones  
del Instituto de Previsión Social ( 1956)

Totales de todas las Cajas

N°de afiliados	Jubilaciones acordadas	Pensiones acordadas	Recaudación parciales		
			Directa de afiliados	Renta de titul.	Varios
5.822.181	395.912	125.179			
Recaudación Total	Jubilaciones abonadas	Pensiones abonadas	Adelantos de jubilacion	Adelantos de pensiones	
13.466.013.479	4.844.938.823	1.049.904.374	328.980.950	45.242.723	
Gastos de administrac. de las Cajas	% de gtos. admin. referente a recaudación.	Diferencias sobrantes entre y prestac. de serv. y gtos. de administ.	Obligac. social en poder de las Cajas	de previs. en poder de las Cajas	
177.652.318	1,32	7.019.294.291	39.599.253.300		

Estos siete mil millones constituyen, según la opinión de la Comisión Nacional de la Vivienda, una suma disponible, de la que puede destinarse la cantidad necesaria, al Instituto Financiero, para que cumpla su cometido.

Esta será, sin duda, la única forma en que, con los elevados costos actuales, los individuos con menores posibilidades financieras, podrán lograr un alojamiento, adecuado a sus necesidades. Es decir, que mientras el costo de la edificación se mantenga a un nivel tan alto, estos individuos, a pesar de poseer aptitudes para valerse por sí mismos, deberán de continuar sien-

do objeto de la ayuda oficial, lo que es, realmente, lamentable.

Con la utilización del ahorro social, a través de las reservas de previsión social, como propone la Comisión, para financiar las viviendas de los sectores sociales de menores recursos, se va a evitar que el proceso inflacionario se vea agravado, como ocurriría si los planes de vivienda se financiaron con fondos provenientes de emisiones. Tampoco van a haber incidencias sobre los costos, como podría ocurrir si los fondos provinieran de nuevas imposiciones.

El representante de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y miembro de la Comisión Nacional de la Vivienda, don Felipe E. Ocampo, se opone a la creación del Instituto Financiero, en su publicación del 20 de mayo de 1957. Con la creación del Instituto, dice, se pondrían en competencia dos organismos de función análoga (Bco. Hipotecario Nacional), lo que ocasionaría dobles gastos de dirección y administración.-

Cree que debería proveerse al Banco Hipotecario de los recursos necesarios para cumplir su acción crediticia.

Considera, también, que la gestión de las operaciones hipotecarias urbanas, cualquiera sea el monto de éstas, o la calidad de sus solicitantes, ha de ser siempre, sustancialmente igual. De manera que el Banco Hipotecario Nacional, con personal especializado y numerosas sucursales, será quien mejor pueda realizar las operaciones, que el Plan Integral encomienda al Instituto Financiero de la Vivienda de Interés Social.

En mi opinión, debe existir un tipo mínimo admisible de vivienda, por sus dimensiones y calidad de sus materiales; de

manera que, por razones de bien social, ninguna persona o grupo familiar, cualesquiera sean sus recursos, se vea obligado, por incapacidad financiera, a habitar en viviendas cuyas características estén por debajo de las de ese tipo mínimo de vivienda.

Por lo tanto, siempre dentro de lo que habitualmente se denomina sector social de recursos mínimos, van a haber personas que están en condiciones, con ayuda del crédito corriente, y con los recursos propios, de adquirir, por lo menos, ese tipo mínimo de vivienda. Pero existente, dentro de ese sector, personas que cuentan con recursos aún menores; de manera que, aún contando con la ayuda del crédito corriente, tendrían que conformarse con la adquisición de viviendas que estarían por debajo de lo aceptable, o simplemente, no estarían en condiciones de cumplir con los servicios comunes de un préstamo hipotecario, por pequeño que fuese. Creo, según se desprende de lo explicado, en este aspecto, por el Plan Integral, que es a esos grupos familiares (a pesar de que el Plan hace una sola división de los sectores sociales; el que cuenta con recursos mínimos y el de mayores ingresos) a los que asistirá financieramente el Instituto Financiero de la Vivienda de Interés Social, a crearse, mediante subsidios iniciales del capital o mediante subsidios periódicos para la atención del servicio de la deuda (préstamos otorgados por el Instituto). Es decir, que no sólo ayudará a este sector con facilidades crediticias, sino también, con un subsidio que provendrá del ahorro social (costo social, que aparecerá como consecuencia de una quita en la deuda, o mediante la reducción del servicio financiero).

financiero).-

Si a este sector lo llamáramos, sector de ingresos mínimos propiamente dichos, veríamos que la denominación de sector social de ingresos mínimos en general, pero suficiente como para adquirir el tipo mínimo admisible de vivienda, correspondería al que recibe ese tipo de préstamo de monto reducido, a que hace referencia el Sr. Ocampo, y para cuyo otorgamiento no es necesario, lógicamente, crear un nuevo organismo financiero, ya que cualquiera que sea el monto del préstamo, el tipo de operación no cambia. El Banco Hipotecario Nacional, sin duda, podrá atender, también, a las necesidades financieras de este sector.

Existen, pues, varias escalas sociales, que, sin estar por debajo de toda posibilidad financiera para adquirir su vivienda, por no tener tampoco recursos abundantes (sectores de recursos medianos y mínimos en general) necesitarán ayuda financiera, pero no ya en forma de subsidio, sino mediante créditos como los que otorga el Banco Hipotecario. Esta labor del Banco es, sin lugar a dudas, también de carácter social y de fomento de la vivienda, pero distinta de la anterior, pues la ayuda que representa un crédito del Banco Hipotecario, por pequeño que sea su monto, es distinta a la ayuda de carácter social que implica el sistema de subsidios (en los casos en que el esfuerzo personal no basta). En un caso se dan facilidades para que el individuo pague el costo de su vivienda (con sus propios recursos); en el otro, parte del costo es afrontado por toda la sociedad. Vemos pues que no se trata de operaciones de igual naturaleza que sólo se diferencian por el monto.

El Ing. Jorge M. Guerra en su libro "Memoria sobre el anteproyecto de Ley Orgánica de la Vivienda", 1956, propone la creación del Instituto Financiero de la Vivienda Económica, en vez de la del Instituto Financiero de la Vivienda de Interés Social.

Ese Instituto comprendería dos Departamentos: Uno dedicado a solucionar el problema del sector de ingresos medios (solamente los que pertenecen a la categoría de Beneficiarios de Leyes Sociales), mediante créditos provenientes de las reservas de las distintas Cajas de Jubilaciones; y el otro a propender a la solución del problema del sector de menores recursos, contando para ello con los fondos que, en carácter de reservas, constituyen las empresas en previsión de las obligaciones impuestas por la ley 11.729, y que habrían de ser entregadas al Estado a cambio de la subrogación a éste de la ley de preaviso y despido.-

Dada la imposible simultaneidad de las mencionadas prestaciones a que queda sometido el Estado, se calcula que anualmente se podría disponer de unos 2.500 millones de pesos.-

La aplicación de estos fondos a la concesión de préstamos hipotecarios no afectará a los precios, ni aumentará la inflación, pues los mismos no provienen de nuevas imposiciones o emisiones, sino del ahorro social.-

Esos 2.500 millones constituirían el "Fondo Anual", que sería prestado cada año, por el sistema americano de amortización, al sector de menores ingresos. Este sector deberá abonar, en los períodos que se fijan, la cuota de imposición necesaria para que, colocada a un tanto por ciento determinado (que podría ser el 6 %), al cabo de n años (30 sería, creo, el número de años más adecuado, dado el monto elevado que necesariamente tendría el préstamo) se pueda integrar nuevamente el "Fondo Anual".

El Ing. Guerra propone que estos préstamos se entreguen,

asignándoseles intereses muy bajos, o sin interés. Considero que sería más conveniente no imponerles interés alguno.-

Como la situación económica de los beneficiarios puede mejorar, en un período tan prolongado, y teniendo en cuenta que la única finalidad en la aplicación de este sistema es ayudar a adquirir su vivienda a aquellas personas que de otra manera les hubiera sido imposible lograrla, sería conveniente reajustar periódicamente las cuotas que habrán de abonar, de manera que éstas no bajen nunca del 15 ó 20 % de sus ingresos familiares, ni excedan, como es justo, del monto de los servicios comunes (es decir de los correspondientes a préstamos hipotecarios otorgados al 6 % anual, y amortizables por el sistema francés). De esta manera, se ayudará sólo a quienes realmente lo necesiten, y se anulará, en gran parte, el subsidio de capital que siempre aparece, en épocas de inflación, cuando los préstamos son otorgados a plazos muy largos.-

El Ingeniero sugiere que las cuotas que abone el sector de ingresos mínimos, anualmente, sean entregadas en préstamos hipotecarios, por el sistema de amortización francés y al 6 % anual, a los sectores de mayores ingresos (para la construcción de sus viviendas).-

Estos fondos, bien podrían ser destinados al otorgamiento de todo tipo de préstamos hipotecarios (en primera hipoteca).

Existe mercado suficiente como para absorber las elevadas sumas que invertiría el Instituto anualmente. En el período 1956/1957, sólo en la Capital Federal, el monto de las hipotecas constituidas ascendió a cerca de 4.000 millones. Así, se podría obtener un 10 ó 12 % de interés, con lo que se formaría un fondo adicional, ya que las cuotas que entregaría el sector de bajos ingresos estarían calculadas de manera que, colocadas al 6 % anual,

al término de 30 años se recuperase el monto total del "Fondo Anual".-

Con ese fondo adicional se podría compensar, por lo menos en parte, la desvalorización de los fondos, provocada por la inflación durante los prolongados plazos fijados, especialmente en los casos en que los beneficiarios de este sistema no vean mejorada su situación financiera y, por lo tanto deban seguir abonando las mismas cuotas de imposición. Además, en esta forma, ofreciéndose intereses mucho más bajos que los exigidos por los particulares (hasta un 16 %), estos se verían desplazados de este tipo de operación, que atrajo a gran parte del ahorro que, como consecuencia de la sanción de la ley de alquileres, dejó de invertirse en la construcción de casas de renta.-

Si a esta medida se une una política que impida la especulación con la adquisición y venta de terrenos (que ha acaparado una considerable cantidad de pequeños ahorros), una importante parte del ahorro nacional podría ser encauzada hacia la adquisición de las Cédulas Hipotecarias, a las que podría asignárseles un interés de hasta 10 %.- La exención del impuesto a la renta a las Cédulas y la imposición a toda operación hipotecaria, realizada por particulares, y que no tenga por fin la adquisición o construcción de la vivienda, contribuirán al logro del fin buscado.-

-----  
SECTORES SOCIALES DE MAYORES INGRESOS - EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL:

Siguiendo la opinión de la Comisión Nacional de la Vivienda, expresada en su Plan Integral, Sección III, pág. 167, 1957, considero que la solución del problema de la vivienda de los sectores de mayores disponibilidades deberá buscarse, poniendo a disposición de los mismos, préstamos hipotecarios a largos plazos, con intereses adecuados, fijados por el poder público.-

Con respecto a estos sectores será, sin duda, el Banco Hipotecario Nacional, el instituto financiero que mejor podrá desa-

rrollar una acción crediticia satisfactoria.-

De acuerdo con la reforma bancaria, llevada a cabo durante el año 1957, el Banco se transformará en banco de la vivienda.

Se hará cargo de las funciones y atribuciones asignadas a la ex Administración Nacional de la Vivienda y del Fondo Nacional de la Vivienda. De esta manera, propenderá al mejoramiento de las condiciones sociales, higiénicas, económicas y técnicas de la vivienda y de la construcción. Es decir, dejará de ser un instituto de crédito inmobiliario, en general, para dedicarse sólo al otorgamiento de préstamos con los que se tienda a resolver el problema de la vivienda.-

La nueva Carta Orgánica devolvió al Banco su antigua autonomía financiera. En adelante contará como recursos, para llevar a cabo la política de vivienda que se propone, con la emisión de las Cédulas Hipotecarias, los depósitos en Caja de Ahorro, los fondos provenientes de su capital y reservas y la emisión de bonos y valores mobiliarios, entre otros.-

Como vemos se abandona así, felizmente, la política del redescuento y emisión de billetes, que sin haber contribuido en nada a la superación del déficit de viviendas, ayudó a acrecentar la inflación.-

-----

#### NUEVOS RECURSOS FINANCIEROS. LAS CEDULAS HIPOTECARIAS:

Existe, actualmente, el propósito de retornar a la emisión de las Cédulas Hipotecarias, suprimidas en 1946.-

Esa supresión fué un verdadero desacierto. Hoy se piensa en reimplantarlas. Ello dará oportunidad a la canalización de buena parte del ahorro privado hacia la financiación de viviendas. De esta manera, el Banco Hipotecario Nacional contará con mayores recursos para cumplir su misión, sin necesidad de recu-

rrirse a nuevas emisiones.-

Encontramos, pues, en la Cédula Hipotecaria la solución al problema que representan estas dos situaciones opuestas. Por un lado, la situación económica actual no admite, dada la necesidad de contener la inflación, que el crédito se expanda en base a la emisión de billetes, y por el otro, el problema de la vivienda exige, como medida que contribuya a su solución, la ampliación del mercado crediticio. Así, la utilización del ahorro, a través de las Cédulas, va a ayudar a mejorar esta última situación, sin afectar a la primera.-

En un comienzo, la falta de estabilidad de nuestra moneda será un factor adverso para la colocación de las Cédulas; pero si se les asigna un tipo de interés adecuado, es muy posible que sean adquiridas, nuevamente, tanto por ahorristas nacionales como extranjeros.-

Se ha afirmado que para que el público pueda tener interés en adquirir las Cédulas Hipotecarias deberá asignárselles un elevado tipo de interés, que podría ser un 12 % ó 13 %.-

En mi opinión, no es necesario que el tipo de interés sea tan alto. De un 8 % a un 10 %, como máximo, creo que sería suficiente para atraer a los adquirentes.-

Si se les asigna un tipo de interés muy elevado, las Cédulas se cotizarán, como ocurre con otros valores mobiliarios, muy por encima de la par. Entonces, si los préstamos hipotecarios son otorgados por el Banco Hipotecario, como antes, en Cédulas y no en efectivo, para que los prestatarios las vendan, obtendrán éstos, diferencias demasiado apreciables.-

-----

#### LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA:

A la difusión del cooperativismo de la vivienda, la juzgo como otra medida acertada para disminuir la escasez de vivien-

das. Recordaremos aquí, para medir su importancia, que mediante el cooperativismo de la vivienda se puede eliminar la intervención de los intermediarios, con lo que los costos de la construcción se reducen en un 10 %.-

Es meritoria la actuación cumplida en pro del cooperativismo de la Vivienda por el Instituto de la Vivienda, creado en enero de 1956.-

En su función de fomento y ayuda al cooperativismo ha alcanzado amplio éxito. En pocos meses se constituyeron más de 33 cooperativas, que agruparon alrededor de 4.000 familias.-

El Instituto brinda completo asesoramiento, y además, cuando las cooperativas están formadas por personas de escasos recursos, se preocupa por obtener la adjudicación de tierras fiscales a bajo costo.-

En la actualidad se hacen gestiones para lograr que parte de los recursos que el Instituto de Previsión Social de la Provincia posee sin invertir, sean destinados al otorgamiento de préstamos hipotecarios a las cooperativas que, recientemente, se han formado con empleados de la Administración Provincial, en varios partidos de la Provincia de Buenos Aires.-

Las últimas cifras de que dispone la Dirección de Cooperativas con respecto a las cooperativas de vivienda de todo el país, corresponden al año 1954 y son las siguientes:

Nº de sociedades	Nº de socios	Capital Social Suscripto	Realizado	Reservas	Excedentes	Pérd.
26	2.339	7.000.780	3.601.397	2.391.669	4.471.052	97.349

Operaciones

123.889.482

Actualmente, existen en el país diversas cooperativas de edificación y crédito que se dedican no sólo a la construcción de viviendas, sino también, al otorgamiento de préstamos hipotecarios (que en algunas de ellas alcanzan a cifras realmente importantes) en base a los fondos provenientes del ahorro.-

La acción de estas entidades constituirá un complemento valioso de la actividad que ha de llevar a cabo el Banco Hipotecario Nacional.-

-----

CAPITULO IV

EL PROBLEMA DEL CREDITO PARA VIVIENDA

CREDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL SISTEMA BANCARIO:

Veamos, en primer términos, el monto total del crédito hipotecario otorgado por el conjunto de bancos autorizados para realizar este tipo de operaciones, en los últimos años, y hasta 1955, inclusive; último año, éste, del que se tienen datos al respecto, hasta el momento.

En los tres cuadros que veremos a continuación, se clasifican a los préstamos por categorías, año de acuerdo y jurisdicción.

Del primero de ellos (pág. 65), extraemos la cifra de m\$n. 971.428.000.-, correspondiente al total de préstamos acordados por el sistema bancario, en la Capital Federal, en 1955. Observemos, que el apoyo crediticio brindado por el sistema bancario, en la Capital, para la construcción de casas de renta, es considerable (m\$n 370.190.000.-, en 1955), con relación al total. No ocurre así, en el resto del país.

Por el cuadro de la pág. 67, vemos que el monto total de los préstamos bancarios, en todo el país (incluida la Capital), asciende a m\$n 6.022.014.000.-, también en 1955.-

ACCION DESARROLLADA EN LA CAPITAL FEDERAL EN MATERIA DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS ACC

- Res u men -

(Imprte miles de m\$n)

1 9 5 3

C a t e g o r í a d e p r é s t a m o o	Nº de acuerdos	Unidades de viviendas	Tasación del Banco
I - <u>PROMOCION DE LA VIVIENDA PROPIA</u>	2.493	---	---
a) Plan Viviendas económicas .....	-	-	-
b) Beneficiarios de Leyes de Prevision Social .....	-	-	-
c) Particulares .....	-	-	-
d) Obras Sanitarias .....	-	-	-
e) Otros	2.493(1)	-	-
II - <u>PARA VIVIENDAS DESTINADAS A LOCACION</u>	-	-	-
III <del>¶</del> <u>EDIFICIOS CON DESTINO ESPECIAL</u>	-	-	-
IV - <u>TRANSITORIOS A CORTO PLAZO</u>	-	-	-
a) Propiedad Horizontal .....	-	-	-
b) Otros .....	-	-	-
V - <u>URBANOS ORDINARIOS</u>	3.314	-	-
a) Para edificar .....	2.011	-	-
b) Otros destinos .....	1.303	-	-
	5.807	-	-

(1) - En el año 1953 no se hace la discriminacion establecida para 1954/55, Comprende los "Préstamos p sobre ellas", (Nº de acuerdos 254 por m\$n. 17.092 miles).

(x) - Las cifras del B.H.N. han sido estimadas por esa Institución.

RDADOS A TRAVES DEL REDESCUENTO, DURANTE EL PERIODO 1953/1955

1 9 5 4				1 9 5 5				
Importe del préstamo	Nº de acuerdos	Unidades de viviendas	Tasación del Banco	Importe del préstamo	Nº de acuerdos	Unidades de viviendas	Tasación del (x) Banco	Importe del préstamo
168.584	2.298	2.430	397.719	262.344	3.669	3.537	374.883	402.447
-	27	30	2.383	2.076	6	8	411	554
-	1.113	1.200	176.618	134.084	2.276	2.205	212.771	250.039
-	1.157	1.200	218.643	126.178	1.386	1.324	161.577	151.833
-	1	-	75	6	3	-	124	21
168.584	-	-	-	-	-	-	-	-
-	3.308	5.560	988.156	486.028	1.458	3.451	607.584	370.190
-	17	-	71.962	34.939	3	-	11.627	9.470
-	135	3.389	506.446	236.967	115	2.343	294.469	189.321
-	133	3.387	505.969	236.772	115	2.343	294.469	189.321
-	2	2	477	195	-	-	-	-
428.962	-	-	-	-	-	-	-	-
390.650	-	-	-	-	-	-	-	-
38.312	-	-	-	-	-	-	-	-
597.546	5.758	11.379	1.964.282	1.020.278	5.245	9.333	1.288.563	971.428

ra edificar" (Nº de acuerdos 2239, por m\$ñ 151.492 miles) y "Para adquirir viviendas construidas o cancelar deudas

ACCION DESARROLLADA EN EL INTERIOR DEL PAIS, INCLUIDO GRAN BUENOS AIRES, EN MATERIA

				- R e s	
				( Importe en	
C a t e g o r í a   d e   p r é s t a m o	Nº de acuerdos	Unidades de (x) viviendas	Tasación del(x) Banco	Impon del préstamo	
I - <u>PROMOCION DE LA VIVIENDA PROPIA</u>	58.079	2.848	510.437	2.922,1	
a) Plan Viviendas Económicas .....	-	-	-	-	
b) Beneficiarios de leyes de previsión social .....	467	419	37.946	22.4	
c) Particulares .....	3.442	2.429	472.491	161.0	
d) Otros (incluido "Reconstrucción de San Juan" y "Obras Sanitarias")	54.170(1)	-	-	2.738.6	
II - <u>PARA VIVIENDAS DESTINADAS A LOCACION</u>	67	94	12.034	4.0	
III- <u>EDIFICIOS CON DESTINO ESPECIAL</u>	-	-	-	-	
IV- <u>TRANSITORIOS A CORTO PLAZO</u>	-	-	-	-	
a) Propiedad Horizontal .....	-	-	-	-	
b) Otros .....	-	-	-	-	
V - <u>URBANOS ORDINARIOS</u>	3.528	-	-	223.0	
a) Para edificar .....	2.677	-	-	204.0	
b) Otros destinos .....	851	-	-	18.0	
<b>Total General</b>		<b>61.674</b>	<b>2.942</b>	<b>522.471</b>	<b>3.150.0</b>

(1) - En el año 1953 no se hace la discriminación establecida para 1954.55. Comprende los "Préstamos para sobre ellas" (Nº de acuerdos 4.312, por m\$ñ. 209.908 miles-).

(") - Las cifras del Banco Hipotecario Nacional han sido estimadas por esa Institución.

LA DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS ACORDADOS A TRAVES DEL REDESCUENTO, DURANTE EL PERIODO 1953/55

u m e n -

miles de m\$n)

Me- se	Nº de acuerdos	Unidades de viviendas	Tasación del Banco	Importe del préstamo	Nº de acuerdos	Unidades de viviendas	Tasación del Banco (")	Importe del préstamo
35	66.143	61.768	5.713.623	4.254.526	61.987	54.825	6.420.333	4.537.806
	23.516	24.405	1.500.530	1.501.207	21.160	19.036	1.449.281	1.361.817
07	22.968	20.166	2.144.630	1.468.882	25.170	21.987	2.818.954	1.942.790
76	18.097	16.318	1.936.352	1.185.051	14.696	12.894	2.100.590	1.163.638
52	1.562	879	132.111	81.386	961	908	51.508	69.561
40	4.009	5.581	177.039	372.446	2.283	3.823	650.232	366.416
	47	-	86.539	37.250	25	-	62.387	45.320
	181	1.213	158.348	92.171	281	1.849	163.188	101.044
	37	619	77.924	34.889	71	733	93.593	49.139
	144	594	80.424	57.282	210	1.116	69.595	51.905
84	-	-	-	-	-	-	-	-
52	-	-9	-	-	-	-	-	-
32	-	-	-	-	-	-	-	-
59	70.380	68.562	6.735.549	4.756.393	64.576	60.497	7.296.140	5.050.586

para edificar" (Nº de acuerdos 49.858 por m\$n. 2.528.744 miles) y "para adquirir viviendas construídas o cancelar deudas

ACCION DESARROLLADA EN TODO EL PAIS EN MATERIA DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS ACORDADOS A

- Resumen general

-Importe en miles de m\$u-

	Nº de acuerdos	Unidades de viviendas	Tasación del(x) Banco	Importe del préstamo
I - <u>PROMOCION DE LA VIVIENDA PROPIA</u>	60.572	2.848	510.437	3.090.919
a) Plan viviendas económicas .....	-	-	-	-
b) Beneficiarios de Leyes de Previsión Social..	467	419	87.946	22.607
c) Particulares .....	3.442	2.429	472.491	161.076
d) Otros (Incluido Reconstrucción de San Juan y Obras Sanitarias) .....	56.663(1)	-	-	2.907.236
II - <u>PARA VIVIENDAS DESTINADAS A LOCACION</u>	67	94	12.034	4.440
III - <u>EDIFICIOS CON DESTINO ESPECIAL</u>	-	-	-	-
IV - <u>TRANSITORIAS A CORTO PLAZO</u>	-	-	-	-
a) Propiedad Horizontal .....	-	-	-	-
b) Otros .....	-	-	-	-
V - <u>URBANOS ORDINARIOS</u>	6.842	-	-	652.746
a) Para edificar .....	4.688	-	-	595.602
b) Otros destinos .....	2.154	-	-	57.144
Total General	67.481	2.942	522.471	3.748.105

(1) - En el año 1953 no se hace la discriminación establecida para 1954/55. Comprende los "Préstamos para edificar" (Nº de acuerdos 4.566 por 227.000 miles).

(<sup>1</sup>) - Las cifras del B.H.N. han sido estimadas por esa Institución.

(x) - Excluido el B.H.N.

GRAVES DEL REDESCUENTO, DURANTE EL PERIODO 1953/1955

Nº de acuerdos	Unidades de viviendas	Tasación del Banco	Importe del préstamo	Nº de acuerdos	Unidades de viviendas	Tasación del Banco (')	Importe del préstamo
68.441	64.198	6.111.342	4.516.870	65.656	58.362	6.795.216	4.940.523
23.543	24.435	1.502.913	1.503.283	21.166	19.044	1.449.692	1.362.371
24.881	21.366	2.321.248	1.620.966	27.444	24.192	3.031.725	2.192.829
19.254	17.518	2.154.995	1.311.229	16.082	14.218	2.262.167	1.315.471
1.563	879	132.186	81.392	964	908	51.632	69.582
7.317	11.141	1.765.195	858.474	3.741	7.276	1.257.816	736.606
64	-	158.501	72.189	28	-	94.014	54.790
316	4.602	654.794	329.138	396	4.192	457.657	290.365
170	4.006	583.893	271.661	186	3.076	388.062	238.460
146	596	80.901	57.477	210	1.116	69.595	51.905
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
76.138	79.941	8.699.832	5.776.671	69.821	69.830	8.584.703	6.022.014

car" (Nº de acuerdos 52.097 por m\$. 2.680.236 miles) y "Para adquirir viviendas construídas o cancelar deudas sobre

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL:

De los m\$n 6.022.014.000.- que el conjunto de bancos entregó en concepto de préstamos hipotecarios, en todo el país, en 1955, correspondió al Banco Hipotecario la suma de m\$n. 4.515.587.700.-. En 1957, el monto de los préstamos acordados por el Banco ascendió a m\$n 5.583.000.000.-

Los préstamos se otorgaron, con preferencia, en este último año, a los solicitantes de más reducidos ingresos.-

Siguiendo la tendencia puesta de manifiesto en años anteriores, el Banco destinó, en 1957, la mayor parte de sus recursos al acuerdo de créditos hipotecarios en el interior del país. El monto de estos préstamos se elevó a m\$n 2.858.800.000.-. Acertada política ésta, pues en el interior del país es donde el problema del alojamiento tiene mayor gravedad, como ya lo comprobamos.-

En los dos primeros meses del presente año ambas tendencias se mantienen, ya que de los m\$n 700.000.000.- que el Banco destina para la atención de las operaciones hipotecarias en dicho período, se destinará la mayor parte al interior, y en todos los casos a financiar viviendas populares.-

Durante 1955, el Banco adoptó una serie de medidas de carácter administrativo que han sido muy convenientes para alentar a la construcción. Así, por ejemplo, autorizó el otorgamiento de préstamos ampliatorios para atender al mayor costo de la edificación en las obras iniciadas antes del 1º de marzo de 1954. Adoptó, también, medidas tendientes a reducir los gastos de escrituración de las ampliaciones. Esto representa una gran economía para los solicitantes.-

Con la implantación, durante el año 1957, del nuevo régimen

operatorio de préstamos, se ha logrado la simplificación de los trámites y requisitos en la realización de las operaciones hipotecarias.-

El plan de erección de viviendas que ya en 1955 el Banco se propuso llevar a cabo, a fin de proporcionar alojamiento a aquellas personas que por su situación económica no estuvieran en condiciones de iniciar el trámite individual, comenzó a ponerse en práctica a partir de 1956. Actualmente, están próximos a ser concluidos los barrios de emergencia que se destinarán al alojamiento de los ocupantes de las "Villas Miseria" y que comprenden 5156 viviendas.-

Asciende en la actualidad a 383.780 m<sup>2</sup>. la superficie cubierta de las viviendas que el Banco está construyendo o ya tiene proyectado hacerlo.-

Se calcula que las inversiones realizadas por el Banco para la erección directa de viviendas alcanzaron, en 1957, a m\$n. 348.000.000.-. Se estima que la inversión, para igual fin, que habrá de efectuar en 1958, ascenderá a 663.000.000 m\$n.-

Veamos ahora, en detalle, las operaciones de crédito que el Banco realizó en 1955 y años anteriores.-

En 1955, la mayor parte de las solicitudes recibidas correspondieron a préstamos de fomento. Luego, por su monto, siguieron en importancia las solicitudes para viviendas destinadas a locación y las correspondientes a construcciones con destino a ser posteriormente enajenadas.-

El promedio general de préstamo solicitado, por operación, en 1955, fué de m\$n 80.450.-

AÑOS	NUMERO	PRESTAMOS ACORDADOS (Importe en miles de m\$n.)	PROMEDIO (m\$n.)
1946	8.824	199.149,3	22.600
1947	16.674	437.832,9	26.300
1948	46.571	1.361.518,0	29.250
1949	49.762	1.884.962,9	37.900
1950	42.294	1.537.008,8	36.350
1951	32.223	1.366.270,7	42.400
1952	42.430	2.146.983,0	50.600
1953	64.362	3.604.424,2	56.000
1954	67.489	5.017.522,0	74.350
1955	54.211	4.515.587,7	83.300

Desde el punto de vista de la especie del préstamo acordado, fué el préstamo de fomento de la vivienda propia el que alcanzó mayor monto. En cuanto a la jurisdicción, el monto más elevado correspondió a los préstamos acordados para el interior.

En los dos cuadros que a continuación transcribimos de la Memoria del Banco, tenemos una comparación de los préstamos acordados en 1955, en cuanto a número, unidades de vivienda e importe, por especie, jurisdicción y clase.

**PRESTAMOS ACORDADOS**

Especies y Clases

(Importes en miles de m\$n).

CATEGORIAS	T O T A L E S				O R I G I N A R I O S		
	Nº	U.viv.	Tasación	Importe	Nº U.viv.	Tasac.	Importe
Prést. Fomento " p/viv.desti- nadas a locac.	50.717	43.400	4.669.265,4	3.565.025,3	43.193.432,90	3.972.081,5	3.459.052,2
Prést.c/desti- no especial	3.143	6.332	1.095.816,3	660.132,9	26.686.245	972.316,2	2.620.053,5
Prést.transitor a corto pl.	28	-	74.013,9	54.789,8	23 -	58.104,0	49.024,9
Rurales	321	3.000	341.149,9	235.533,9	319 3.000	340.116,9	235.042,5
	2	-	932,6	105,8	1 -	290,6	60,0
Tot.Grales.	54.211	52.732	6.181.178,1	4.515.587,7	46.224 52535	5.342.909,2	4.363.233,1

AMPLIACIONES MAYOR SUPERF.				OTRAS AMPLIACIONES			
Nº	U.viv	Tasac.	Import.	Nº	U.V	Tasación	Importe
1.226	96	128.219,5	33.840,2	6.298	14	568.964,4	72.132,9
27	16	6.691,3	2.069,1	428	71	116.808,8	38.010,3
-	-	-	-	5	-	15.909,9	5.764,9
-	-	-	-	2	--	1.033,0	491,4
-	-	-	-	1	-	642,0	45,8
1.253	112	134.910,8	35.909,3	6.734	85	703.358,1	116.445,3

	J U R I S D					
	CAPITAL FEDERAL			ZONA SUBURBANA		
	Unid.V.	NºPres.	Importe	Unid.Viv.	NºPrest.	Importe
<b>I-PREST.de FOMENTO</b>	<u>2.753</u>	<u>2.884</u>	<u>361.876,5</u>	<u>11.602</u>	<u>13.879</u>	<u>1.070.594,8</u>
a)Plan Viv.Nc.	8	6	554,4	6.125	7.234	439.324,8
b)Benef. de Leyes de Previs.Social	1.660	1.730	224.562,2	3.609	4.372	385.017,0
c)Particulares....	1.085	1.145	136.739,3	1.868	2.272	196.242,7
d)R.S.Juan(Ley12865	-	-	-	-	-	-
e)Obr.Sanitarias	-	3	20,6	-	1	10,3
<b>I-(Bis)VIC.del ESTA-</b>						
<b>DO Ley 14.277.-</b>	<u>758</u>	<u>759</u>	<u>37.080,6</u>	-	-	-
a)Beneficiarios...	537	537	24.792,3	-	-	-
b)Particulares....	221	222	12.288,3	-	-	-
<b>II-PREST/p/VIV.des-</b>						
<b>tin. a LOCACION</b>	<u>3.414</u>	<u>1.442</u>	<u>366.919,9</u>	<u>1.507</u>	<u>791</u>	<u>167.123,5</u>
a)Construcc.en espacios libres...	-	-	-	-	-	-
b)Construcc.viv.in div.o colect.destinada a locac.	2.151	506	240.728,9	946	283	115.830,1
c)Cooperat.o asociac.a/fines lucrat.p.locac.o uso de s/assoc.	-	-	687,6	-	-	-
d)Construc. en espacios libres...	1.263	936	125.503,4	561	508	51.263,4
<b>III-PREST para EDIFI-</b>						
<b>cac.c/dest.ESPE-</b>	-	3	9.469,8	-	2	831,4
a)Establec.Educac.	-	-	-	-	-	-
b)"de Medc.Asist.	-	3	9.469,8	-	2	831,4
c)Hoteles	-	-	-	-	-	-
d)Construc.Sede Social y Cin.(ampl)	-	-	-	-	-	-
<b>IV-CRED.TRANSIT.A</b>						
<b>CORTO PLAZO p/LA</b>						
<b>FINANC.de CONSTRUCC</b>	<u>2.037</u>	<u>105</u>	<u>164.250,9</u>	<u>479</u>	<u>19</u>	<u>42.420,2</u>
a)Viv.indiv.aislad.	-	-	-	6	6	454,1
b)Centr.Un.de Viv.o/	-	-	-	395	1	37.526,0
c)P.H.global	2.037	105	164.250,9	78	12	4.440,1
<b>V-RURALES</b>	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>8.962</b>	<b>5.193</b>	<b>999.597,7</b>	<b>13.588</b>	<b>14.691</b>	<b>1.280.969,9</b>

ESTAMOS ACORDADOS

Especies y ubicación  
(Importes en miles m\$n)

I C U I C I O N			T O T A L E S			%U.	%Pr.	%Im-
Unid.V.	NºFrest	Importe	U.Viv.	NºPr.	Importe	Viv.s/ Total	s/To tal	porte s/total
28.266	33.174	2.095.182,8	42.621	49937	3527654,1	80,82	92,12	78,12
12.911	13.926	872.491,6	19.044	21166	1362370,8	36,12	39,05	30,17
8.949	11.631	713.563,3	14.218	17733	1323142,5	26,96	32,71	29,30
5.508	6.667	439.724,3	3.461	10034	772706,3	16,04	18,60	17,17
898	928	69.184,7	898	928	69184,7	1,70	1,71	1,53
-	22	218,9	-	26	249,8	-	0,05	0,01
21	21	290,6	779	780	37371,2	1,48	1,44	0,85
14	14	193,1	551	551	24985,4	1,05	1,02	0,56
7	7	97,5	228	229	12385,8	0,43	0,42	0,27
1.411	910	126.039,5	6.332	3143	660132,9	12,01	5,80	14,62
-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.395	908	123.485,0	4.492	1697	480074,0	8,52	3,13	10,63
16	2	2.604,5	16	2	3292,1	0,03	0,00	0,07
-	-	-	1.824	1444	176766,8	3,46	2,67	3,92
-	23	44.483,6	-	28	54.709,8	-	0,05	1,21
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4	2.489,7	-	9	12790,9	-	0,02	0,28
-	18	401499,3	-	18	40499,3	-	0,03	0,90
-	1	1.499,6	-	1	1499,6	-	0,00	0,03
484	197	28.862,8	3.000	321	235533,9	5,69	0,59	5,22
183	182	8.770,8	189	188	9224,9	0,36	0,35	0,20
25	1	2.547,1	420	2	40073,1	0,80	0,00	0,89
276	14	17.544,9	2.391	131	186235,9	4,53	0,24	4,13
-	2	105,8	-	2	105,8	-	0,00	0,00
30.182	34.327	2.795.020,1	52.732	54211	4515587,7	100,0	100,0	100,0

Dentro del total de préstamos hipotecarios acordados (54.211 por m\$n 4.515.587.700.-), durante el año 1955, por el Banco, el mayor número de operaciones (33.647), lo mismo que el mayor importe (m\$n 2.443.542.700.-), correspondió a los préstamos cuyos montos van de 50.001 a 100.000 m\$n. También los préstamos por dichos montos son mayoría, en número e importe, en la categoría de préstamos de fomento.-

Si bien no se han dado a conocer aún, en forma oficial, las cifras correspondientes a las operaciones realizadas por el Banco en 1956, disponemos de datos provisorios. Esas cifras son las siguientes:

Año	<u>Préstamos acordados</u>	
	<u>Nº</u>	<u>Importe</u>
1956	73.383	5.269.400.000

De confirmarse estas cifras, el monto de los préstamos hipotecarios acordados por el Banco, habría subido de m\$n. - 4.515.587.700.-, en 1955, a m\$n 5.269.400.000,-, en 1956.-

-----

CREDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR LA DIRECCION GENERAL DE PRESTAMOS PERSONALES Y CON GARANTIA REAL:

A continuación incluimos una serie de cuadros y gráficos, a través de los cuales podemos apreciar la importancia de los créditos acordados por la Dirección, así como la forma en que se distribuyen.

Desde el punto de vista jurisdiccional, vemos que la mayor parte de los préstamos se han constituido en la provincia

de Buenos Aires y en la Capital Federal (cuadro 3).-

Desde el punto de vista de la superficie cubierta, predominan los préstamos otorgados para financiar viviendas pequeñas, de hasta 90 m<sup>2</sup>. (cuadro 2).-

-----

Cuadro 1

PRESTAMOS HIPOTECARIOS ACORDADOS EN EL AÑO 1955

Caja Nacional de Previsión para el Personal	N°	Importe
DEL ESTADO	1245	92.614.411
FERROVIARIO	429	24.670.720
DE SERVICIOS PUBLICOS	288	20.143.380
BANCARIOY DE SEGUROS	305	23.951.495
DEL PERIODISMO	49	4.905.130
DE LA NAVEGACION	197	21.419.251
DEL COMERCIO	1225	111.018.488
DE LA INDUSTRIA	410	29.432.888
	<hr/> 4148	<hr/> 328.155.763

Cuadro 2

CLASIFICACION DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS ACORDADOS  
POR SUPERFICIE CUBIERTA

Superficie Cubierta	Número de Casos	Porcent.
Hasta 50 m <sup>2</sup> .	891	21,48
De 51 a 70	750	18,08
De 71 a 90	839	20,22
De 91 a 110	577	13,91
De 111 a 120	170	4,09
De 121 a 150	439	10,58
De 151 a 180	224	5,40
De 181 a 210	107	2,58
De 221 a 240	57	1,37
De más de 240	94	2,26
	4148	100.00

Cuadro 3

NUMERO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS CONSTITUIDOS

DISTRIBUCION GEOGRAFICA

AÑO 1955

---

<u>LUGAR DE CONSTITU- CION DEL PRESTAMO</u>	
CAPITAL FEDERAL	987
Buenos Aires	1915
CATAMARCA	-
CORDOBA	39
CORRIENTES	-
ENTRE RIOS	7
JUJUY	1
LA RIOJA	1
MENDOZA	16
SALTA	5
SAN JUAN	-
SAN LUIS	4
SANTA FE	103
SANTIAGO DEL ESTERO	-
TUCUMAN	5
CHACO	1
CHUBUT	1
FORMOSA	-
LA PAMPA	4
MISIONES	-
NEUQUEN	2
RIO NEGRO	-

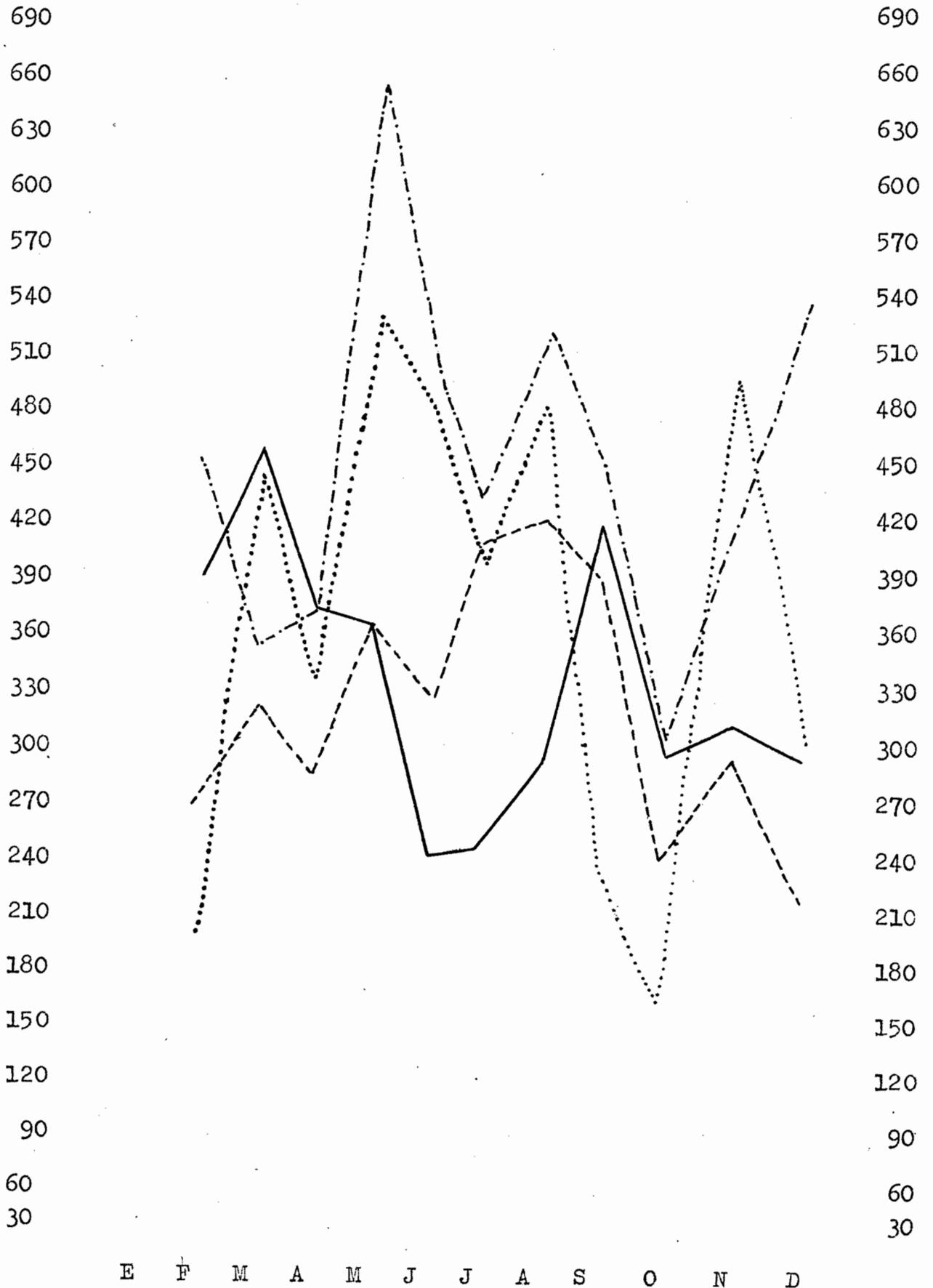
---

3091

CUADRO 4COMPARATIVO MENSUAL DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS ACORDADOS

M E S	AÑO 1952		AÑO 1953		AÑO 1954		AÑO 1955	
	Nº	Importe	Nº	Importe	Nº	Importe	Nº	Importe
ENERO	-	-	-	-	-	-	-	-
FEBRERO	410	18.225.250	278	16.222.112	466	32.587.130	205	16.457.530
MARZO	463	21.699.790	325	19.031.740	356	30.532.425	456	35.299.880
ABRIL	377	16.587.945	287	17.060.550	376	25.844.346	342	23.399.350
MAYO	369	15.530.630	369	24.381.970	660	51.797.180	540	41.863.910
JUNIO	240	10.184.980	327	21.153.030	505	37.506.154	489	43.746.313
JULIO	243	10.250.980	407	28.109.440	438	31.511.480	401	31.046.056
AGOSTO	291	13.129.090	425	30.018.450	526	38.758.210	492	40.224.453
SEPTIEMBRE	422	18.201.930	393	27.884.630	455	31.555.650	244	20.287.690
OCTUBRE	298	13.530.420	243	17.863.910	302	26.821.550	164	13.348.536
NOVIEMBRE	310	16.427.190	296	20.343.255	428	26.161.700	506	38.114.960
DICIEMBRE	289	16.232.870	221	18.115.740	548	45.704.580	309	24.367.085
	3712	170.001.075	3571	240.184.827	5060	372.780.405	4148	328.155.763

Gráfico 1  
GRAFICO COMPARATIVO DE LA CANTIDAD DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS ACOR-  
DADOS EN LOS AÑOS 1952, 1953, 1954, y 1955, POR MES DE ACUERDO.



Cuadro 5

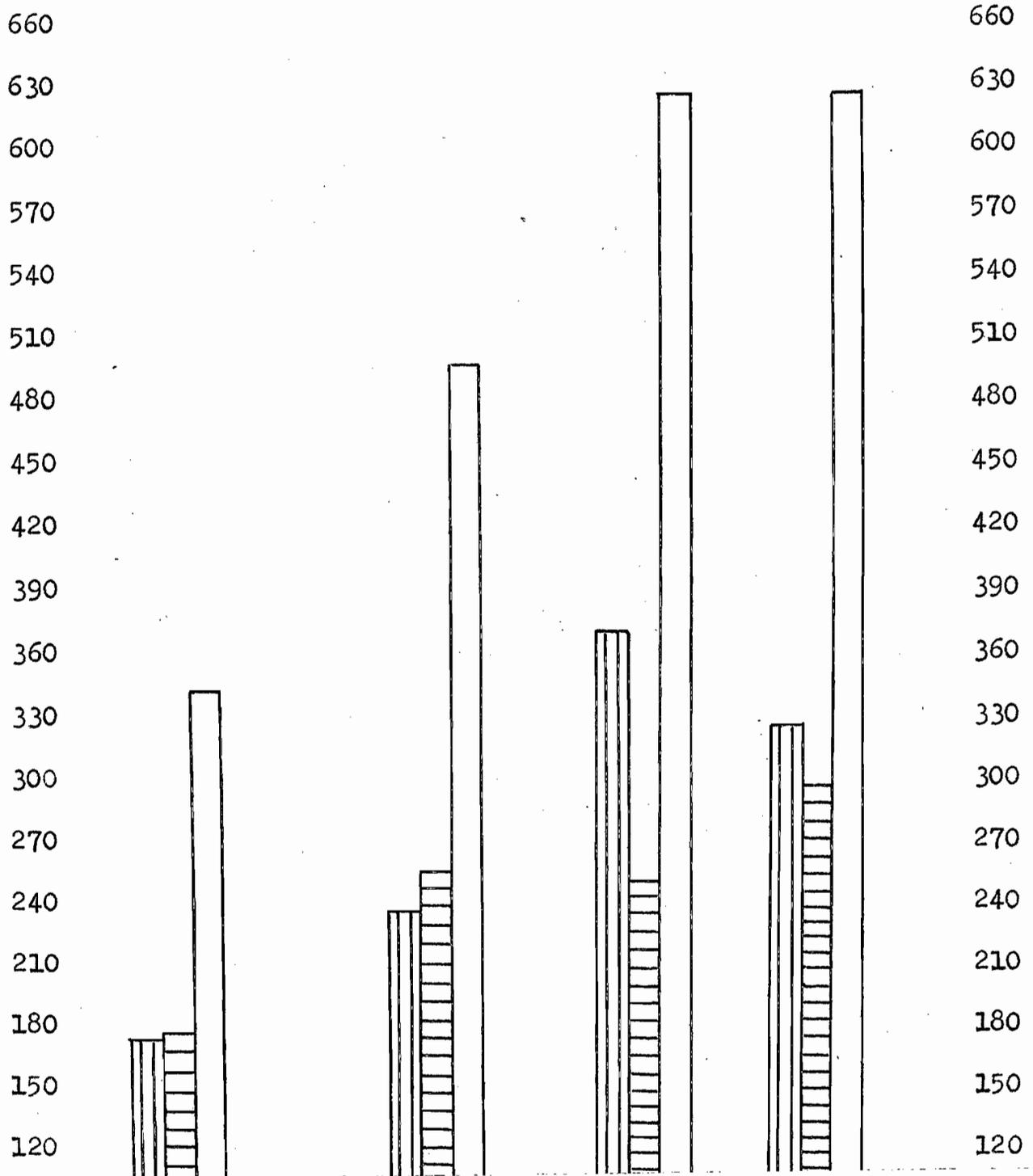
PRESTAMOS PERSONALES ACORDADOS EN EL AÑO 1955

Caja Nacional de Previsión para el Personal:	Nº	Importe
DEL ESTADO	10645	37.890.870
FERROVIARIO	6057	24.398.160
DE SERVICIOS PUBLICOS	7742	32.778.920
BANCARIO Y DE SEGUROS	2321	9.831.060
DEL PERIODISMO	360	1.584.900
DE LA NAVEGACION	2172	9.338.160
DEL COMERCIO	18793	81.913.380
DE LA INDUSTRIA	24958	103.011.580
	<u>73048</u>	<u>300.747.030</u>

GRAFICO COMPARATIVO DEL MONTO DE LOS PRESTAMOS PERSONALES E

HIPOTECARIOS ACORDADOS EN 1952, 1953, 1954 y 1955 y SUS SUMAS

- en millones de pesos-



OPERACIONES ACORDADAS POR LA H. JUNTA EN 1956

PERSONALES			VIVIENDA			
N°	Importe	N°	s/construido importe	para edif. N° importe	ampliaciones N° importe	Totales N° importe
102.369	435.470.029	1864	144.832.055	835	100416668	701 272.4710 3400 272463433

De acuerdo con los datos estadísticos que acabamos de ver, podemos calcular el porcentaje que corresponde a los préstamos hipotecarios, dentro del monto total de los préstamos acordados por la Dirección General de Préstamos Personales y con Garantía Real, en los dos últimos años.-

Años	Préstamos acordados			% que s/total corresp.a Préstamos Hipotecarios
	Hipotecarios	Personales	Total	
1955	328.155.763	300.747.030	628.902.793	52,1%
1956	272.463.433	435.470.029	707.933.462	38 %

Vemos, pues, que el porcentaje de los préstamos hipotecarios sobre el total de créditos concedidos por la Dirección, baja considerablemente en 1956, en comparación con 1955.

-----

MAGNITUD DEL PROBLEMA DEL CREDITO PARA LA VIVIENDA:

A continuación vamos a tratar de determinar la magnitud del problema del crédito destinado a la financiación de viviendas, desde varios puntos de vista distintos. Los resultados a que llegaremos, en algunos casos, serán solamente aproximados, debido a la ausencia de numerosos datos estadísticos.

Importancia del préstamo hipotecario dentro del conjunto de préstamos otorgados por el sistema bancario argentino:

Si queremos comparar el saldo de los préstamos hipotecarios con el saldo del total de préstamos otorgados por el conjun-

to de bancos, al público, disponemos de las cifras proporcionadas por el Boletín Mensual de Estadística de enero-junio de 1957, pág.57. Estas nos servirán de base para confeccionar el cuadro siguiente.-

Saldo al fin de:	Préstamos al público			% Hipot.s/ Total
	Total	Generales	Hipotecarios	
1955	53.999.400.000	33.349.800.000	20.649.600.000	38,24%
1956	66.700.600.000	41.398.100.000	25.302.500.000	37,93%

Vale decir, que en los últimos años, alrededor del 38% de la suma que continuamente el público le está debiendo al sistema bancario argentino, es destinado a la financiación de viviendas.

Relación del préstamo hipotecario bancario con el total de medios de pago:

Saldo al fin de:	Medios de pago (internos) Total	Préstamos Hipot.		% de prést. hipot. banc. s/tot.med.pago
		bancarios		
1955 (1)	62.472.000.000	20.649.600.000		33,05 %
1956 (1)	76.035.000.000	25.302.500.000		33,27 %

(Fuente: Boletín Mensual de Estadística I-VI/57, págs. 57 y 68.  
(1); Cifras estimadas).-

Esto nos permite apreciar, con bastante exactitud, la relación que existe, en un determinado momento (en este caso a fines de 1955 y de 1956), entre el total de medios de pago y el total de lo que el público está debiendo, en ese mismo instante, en concepto de préstamos hipotecarios. Claro está, que existen también, préstamos (de los que desconocemos los saldos) otorgados por instituciones que funcionan fuera del sistema bancario; pero su monto es reducido en relación al de los préstamos bancarios.

La Dirección General de Préstamos Personales y con Ga-

rantía Real, que sigue en importancia al sistema bancario, en este aspecto, tiene cifras muchos menores que las de este último.

En 1955, para todo el país, el monto de los préstamos hipotecarios acordados por la Dirección (m\$ n 328.155.763.-) representó sólo el 5,45% del monto total de los préstamos hipotecarios acordados por el conjunto de bancos autorizados para este tipo de operaciones (m\$ n 6.022.014.000.-). Con esto demostramos lo dicho más arriba.--

Porcentaje del valor total de la edificación, en la Capital Federal, financiado con créditos:

Del Boletín Mensual de Estadística, I-VI/57, pág.27, extraemos los siguientes datos:

CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES  
PERMISOS ACORDADOS EN LA CAPITAL FEDERAL

<u>Período</u>	<u>N° de permisos acordados</u>	<u>Superficie a cubrir (m<sup>2</sup>.)</u>
1955	8.663	2.296.600

La Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires nos da las cifras siguientes:

CONSTRUCCIONES EN LA CAPITAL FEDERAL DESTINADAS A VIVIENDAS

Año	Unifamiliares (Superficie	Multifamiliares en	Total m <sup>2</sup> .)
1955	207.918	1.609.284	1.817.202

Conocemos, así, la superficie de viviendas que se ha construido en 1955. Sin embargo, vamos a tomar como base para nuestros cálculos, la cifra correspondiente al total de construcciones (2.296.600 m<sup>2</sup>.), pues relacionaremos su valor con el de los préstamos hipotecarios acordados, en el que se incluyen

los montos de los préstamos para el financiamiento de edificios con destino especial (establecimientos educacionales, de medicina asistencia, hoteles, etc.), (ver pág. 62).-

Para determinar el valor del m<sup>2</sup>., en 1955, recurrimos a los números índices de la Cámara Argentina de la Construcción, la cual nos da al primer semestre de 1950 como período base, igual a 100. Al primer trimestre de 1957, le corresponde el número índice 304 = 2200 m\$<sup>n</sup> el m<sup>2</sup>.. Los números índices 204 y 210 corresponden al 1° y 2° semestre de 1955, respectivamente. En consecuencia el valor del m<sup>2</sup>.. en 1955, ascendía a m\$<sup>n</sup> 1498, aproximadamente.

Si recordamos que el monto de los préstamos hipotecarios acordados por el sistema bancario en ese año, en la Capital Federal, era de m\$<sup>n</sup> 971.428.000.-, y estimamos (tomando como base al cuadro 3) en m\$<sup>n</sup> 104.780.000.-, el de los acordados por la Dirección General de Préstamos Personales y con Garantía Real, estaremos en condiciones de confeccionar el siguiente cuadro:

Año	Construcciones		<u>Préstamos Hipotecarios</u> %v/edif.	
	Permisos acordados (Cap.) Sup. a cubrir (m <sup>2</sup> .)	Importe (m\$ <sup>n</sup> .)	acordados en la Cap. Importe (m <sup>2</sup> .)	financia- do con créditos
1955	2.296.600	3.440.306.800	1.076.208.000	31,28 %

Es decir, que cerca de la tercera parte de lo construido, en la Capital Federal, en 1955, fué financiada por medio del crédito.-

-----

El reducido mercado crediticio para la vivienda constituye un problema que el Estado debe encarar, ayudando y orientando a la iniciativa privada, de manera de encauzar, mediante mecanismos financieros adecuados, ese ahorro, como así también el social, hacia la financiación de viviendas, así como tratando de alcanzar la estabilidad monetaria y estimulando el hábito del ahorro.-

En los últimos años, debido a una mala política de crédito, que monopolizó la acción crediticia en manos del Estado y suprimió las sociedades de crédito recíproco y otros tipos de préstamos hipotecarios, así como la Cédula Hipotecaria, los préstamos han provenido de nuevas emisiones, que sin respaldo han acrecentado aun más la inflación.-

Las consecuencias de esa política puede apreciarse en el siguiente cuadro:

<u>Años</u>	<u>Superf. viv. edif.</u> <u>(miles m2.)</u>	<u>Sup. financ. p/</u> <u>B.H.N.(miles m2)</u>	<u>Porcentaje cons-</u> <u>tr. con préstam.</u>
1948	6.100	2.068	33,8
1949	7.500	3.558	47,5
1950	8.180	2.448	30,6
1951	7.600	2.398	31,5
1952	6.920	3.921	57,8
1953	6.268	4.763	76,0
1954	6.860	5.933	86,5

-----  
Fuente: "Vivienda", art. publicado en Boletín Arg. Forestal, Nº 139, 1956, por el Ing. García Olano, Ernesto.-

El porcentaje de lo construido, en todo el país, merced al acuerdo de créditos ha aumentado, considerablemente, de 1948 a 1954.-

El elevado porcentaje registrado en este último año no nos alarmaría si los fondos hubieran sido proporcionados por el ahorro, pero como no ocurrió así, se pone en evidencia la falta de fondos para la vivienda.-

La utilización del ahorro social, reunido por imposición de las leyes de previsión o seguridad social; la emisión de las Cédulas Hipotecarias en condiciones que atraigan nuevamente al ahorro privado; la formación de sociedades cooperativas, sociedades de ayuda mutua y bancos privados de ahorro; la implantación de sistemas financieros que hagan posible, mediante servicios financieros que estén al alcance de sus posibilidades, la adquisición de viviendas a los sectores de menores ingresos, y que funcionen exclusivamente, en base a fondos provenientes del ahorro, y de manera tal, que se puedan elevar los servicios financieros, en el caso y en la medida en que los beneficiarios de estos sistemas mejoren su situación económica, hasta el límite de los servicios comunes; así como una esmerada administración de los fondos, que asegure la entrega de préstamos a quienes realmente los necesiten y por el monto y tipo de servicio financiero que estén de acuerdo con sus verdaderas necesidades, a fin de que se aprovechen de la mejor manera posible los fondos disponibles; habrán de conducir a la solución del problema crediticio de la vivienda, al expandir el mercado del crédito, en la medida exigida por la superación de la actual crisis de vivienda.-

-----

### CONCLUSION

El problema de la vivienda se produjo, en nuestro país, durante los años que duró la primera guerra mundial. El número de viviendas edificadas anualmente, en ese período, dejó de guardar relación con el aumento de la población. La crisis de la vivienda, así aparecida, se acentuó, por influencia de la gran depresión del año 1929 y de la segunda guerra mundial.-

Desde 1951, se construye, anualmente, una cantidad aceptable de viviendas, de acuerdo con el aumento anual de la población (4 unidades por cada nuevo habitante). Esto demuestra que el déficit no se agrava, pero que tampoco, construyéndose a ese ritmo, se lo podrá superar. Es necesario, por lo tanto, construir más.-

En mi opinión, son los elevados costos de la edificación, junto con la falta de un sistema financiero adecuado, los que constituyen el obstáculo que impide que se incremente la construcción de viviendas.-

La verdadera solución del problema estará entonces, antes que nada, en la reducción de los costos. Esta debería de ser la primera medida a adoptarse, si no se quieren desperdiciar esfuerzos, inútilmente.-

El costo de la vivienda se reducirá con la adopción de sistemas financieros que aseguren una demanda regular por parte de todos los sectores sociales. Así, se logrará la expansión de la industria de la construcción y como consecuencia se alcanzará el objetivo mencionado.-

Esta medida de carácter financiero parece ser la que más posibilidades de pronta aplicación tiene en nuestro país.-

La aplicación de nuevos sistemas y el empleo de modernos ma

teriales de construcción, previo estudio, podría ser la otra medida (de carácter técnico), que tendería al logro de la reducción de los costos, mediante, en especial, la disminución de las horas-obrero necesarias para la construcción de un metro cuadrado de vivienda.-

La colocación de los medios de pago necesarios para la adquisición de sus viviendas, en manos de los sectores sociales, mediante subsidios (que desplacen los ingresos hacia el sector de menores recursos) o bien mediante la expansión del mercado del crédito hipotecario, por todos los medios ya analizados (cooperativas, Cédulas Hipotecarias, utilización del ahorro social, etc.), de manera que sea siempre una mejor distribución del ingreso nacional o el empleo del ahorro la base para la financiación de las nuevas viviendas, será la solución para el problema crediticio y para el aspecto financiero y económico del problema de la vivienda, y por lo tanto una gran contribución para la superación de este problema, en general.-

Pero no debemos olvidar, que de ser posible, mediante un mayor estudio y apoyo crediticio, deberá alentarse al progreso técnico de la construcción, pues, como ya lo hemos comprobado, el problema de la vivienda es, antes que nada, un problema de escasez, que debe combatirse construyendo más.-

Así, con los mismos fondos de que dispone el país para la edificación de viviendas, mediante la reducción de los costos por procedimientos técnicos, se podrán construir las viviendas necesarias para superar el déficit.-

La reducción del costo de los terrenos contribuirá, también, dado el considerable porcentaje que representa dentro del costo total de la vivienda, a la disminución de este último.-

La falta de atracción de otras inversiones ha hecho que una buena parte del ahorro se inclinara hacia la especulación con la compra y venta de terrenos. Una serie de medidas pueden mencionarse como capaces de reducir la especulación y, por lo tanto, el costo de la tierra; entre ellas, la implantación de elevados impuestos a las transferencias y a los terrenos baldíos y la aplicación de leyes que aseguren la compra de terrenos por el Estado, de manera de constituir la llamada "reserva de terrenos".-

Considero que corresponde también, en la medida de sus posibilidades, a los sectores de menores ingresos, contribuir a la solución de este problema. En cada habitante existe disposición para valerse por sí mismo para la construcción de su propia vivienda, como lo demuestran las "villas miseria". Esta voluntad personal es también una fuerza muy importante, que el Estado deberá aprovechar, en planes que permitan combinar, eficazmente, el esfuerzo propio con el de la sociedad.-

Principalmente en las zonas rurales, el esfuerzo propio con ayuda ajena es el método de mayor eficacia. La preparación de los interesados, a fin de que apliquen su capacidad y conocimientos a la ejecución de los trabajos y en la elaboración de los materiales, contribuirá a fomentar el cooperativismo de la vivienda (método de esfuerzo personal y de ayuda mutua).-

Para contribuir, también, a brindar a la población, viviendas que reúnan las condiciones de comodidad necesaria y que se adapten mejor a sus formas de vivir, se deberá consultar a los mismos interesados, mediante investigaciones sociales, acerca de sus gustos en materia de tamaños y tipos de vivienda. Esto servirá de base, también, para desarrollar la labor educativa necesaria; punto éste de enorme importancia para la solución del pro

blema. El hacer comprender a la población perteneciente a los sectores de más baja condición social, que debe cuidar la vivienda que le ha sido entregada, y sobre todo el hacer que se convierta en una necesidad, como corresponde a una población civilizada, el vivir en un alojamiento que reúna las condiciones de higiene y confort mínimos, deberá de formar parte de esa educación.

Así se despertará, en esas personas, la preocupación por algo que hasta ahora sólo han padecido, el pésimo alojamiento, y con ello el interés para colaborar con la sociedad a la solución de su propio problema.-

Hay que reconocer, que si bien este sector social no ha adquirido las viviendas que se ajusten a sus necesidades, por el elevado costo de las mismas y la falta de sistemas de crédito que se lo hubieran permitido, es también cierto que esta parte de la población no da a la vivienda higiénica, la importancia que da, por ejemplo, al vestido, a las diversiones o al alimento, a pesar de ser, al igual que este último, un bien de primera necesidad.-

El dar importancia a esta necesidad de adecuado alojamiento, puede modificar los hábitos de este sector, de modo que comiencen a destinar, la parte de sus ingresos, que hasta ahora invierte en gastos superfluos, al ahorro.-

Toda la política que en materia de vivienda, se lleve a cabo en el país, deberá ser coordinada y atendida por un organismo que, actuando en un plano superior, asegure un sistema orgánico.

Este organismo podría ser el Consejo Nacional de la Vivienda y Planeamiento, propuesto por la Comisión Nacional de la Vivienda.

Hasta aquí, todo lo a realizar dentro del aspecto vivienda, exclusivamente. Como recordaremos, este problema está vinculado a los demás problemas, económicos y financieros, del país. De

ahí que las medidas que tiendan, entre otras cosas, a lograr una mejor distribución de la población en el territorio de la Nación, una ubicación más adecuada de las industrias y un mejoramiento de los problemas del transporte y de la energía, así como la solución del problema de la inflación, contribuirán, también, desde afuera, a solucionar, plenamente, el problema de la vivienda.-

-----

BIBLIOGRAFIA

- Bco. Central Arg., Planillas estadísticas sobre la acción crediticia hipotecaria del conjunto de bancos autorizados. Préstamos acordados, 1953/55.-
- Bco. Hipotecario Nac., Memoria Anual, 1955.-
- Boracchia, Roberto C., Escrib., Contribución para el Estudio del Problema de la Vivienda, Bs. As., 1957.-
- Cámara Arg. de la Construcción, Nos. índices del costo de la construcción, 1950/57.-
- Cámara Arg. de la Propiedad Horizontal, Disidencia parcial del miembro de la Comisión Nac. de la Vivienda D. Felipe E. Ocampo, representante de la Cám. Arg. de la Prop. Horizontal, 1957
- Centro Arg. de Ingenieros, Consideraciones y sugerencias referentes a una política y legislación nacional en materia de vivienda y planeamiento urbano, Bs. As., 1956.-
- Comisión Nac. de la Vivienda, Plan de Emergencia, Bs. As., 1956 - Plan Integral, Bs. As., 1957.-
- Direcc. Gral. de Préstamos Personales y con Garantía Real, Resumen de datos estadísticos, 1949/56.-
- Direcc. Nac. de Estadística y Censos, Boletín Mensual de Estadística, I-VI y XI/1957.-
- García Olano, Ernesto, Ing., Nuevos Capítulos sobre el Problema de la Vivienda, Bs. As., 1955.-
- Guerra, Jorge M., Ing., Memoria sobre el Anteproyecto de Ley Orgánica de la Vivienda, Bs. As., 1956.-
- Municipalidad de la Ciudad de Bs. Aires, Datos estadísticos sobre superficie cubierta edificada en 1955.-
- Naciones Unidas, Financiamiento de los programas de vivienda y de mejoramiento de la comunidad, N. York, 1957.-

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

PROGRAMA CREDITICIO

-----

María Celina Calzagua

San José 1378, Cap.

No. Reg. 18.167

14 de abril de 1958



SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

El aumento de la producción de vivienda durante el período 1964-1970, en virtud de la política de subsidios y de la construcción de viviendas de interés social, se ha reflejado en el aumento de la producción de vivienda de interés social.

En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces. En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces. En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces. En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces.

En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces. En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces. En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces.

En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces. En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces. En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces.

En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces. En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces. En el período 1964-1970, la producción de vivienda de interés social aumentó en 4,5 veces.





territorio di ... in ... di ...  
di ... di ... di ...

\*\*\*\*\*