

CASAS ECONÓMICAS

PARA

EMPLEADOS Y OBREROS

MENSAJES DEL INTENDENTE MUNICIPAL.

CONTRATO «AD-REFERENDUM»

y

ORDENANZA DEL H. CONCEJO DELIBERANTE.

PROYECTO DE LEY

ENVIADO AL PODER EJECUTIVO NACIONAL.

1913



H. C. D.	
Nº DE INVENTARIO	17107
UBICACION	F.6.130
INGRESO	26.12.85
MATERIA	①

BUENOS AIRES

SUD-AMERICANA DE BILLETES DE BANCO
CALLES CHILE 263 Y CANGALLO 559

1913

1810

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1810

UNIVERSITY OF CHICAGO

MENSAJE

Buenos Aires, septiembre 23 de 1913.

Honorable Concejo Deliberante:

Desde que me hice cargo de la Intendencia, la acción del Departamento Ejecutivo solicitada como siempre por diferentes e importantes cuestiones vinculadas con las necesidades y el progreso de nuestra capital, dirigióse por entero a su estudio y solución, prefiriendo a los proyectos innovadores, la insistencia y el perfeccionamiento de lo iniciado, continuando, aceptando, y especialmente realizando, todo lo que hallé bueno y adecuado para responder a dichos fines.

En las grandes ciudades la gestión comunal no se circunscribe, en la época presente, a velar por la seguridad, la higiene o la exterioridad de las buenas costumbres; su radio se extiende y se complica sin cesar con los múltiples problemas que suscitan las aglomeraciones humanas. Las obras públicas que darán belleza, nuevas perspectivas y amplios espacios y que descongestionarán el tráfico de la zona central; la asistencia pública y hospitalaria, y servicios que las complementan; la creación de hermosos parques, plazas, la pavimentación y trabajos semejantes, constituyen apenas una parte de la inmensa tarea a desarrollar. El fenómeno universal, que históricamente se repite y es análogo, de la atracción de las ciudades, de la valorización desmedida de la tierra urbana, y en general, del encarecimiento de la vida con sus forzadas y naturales consecuencias para la población obrera o humilde que dispone de reducidos o escasos medios, obliga imperiosamente a incluir en un programa de acción edilicia, cuanto se refiera a su

defensa o protección, sino para destruir, por lo menos, para encauzar o contener las adversas fuerzas, en verdad artificiales a veces o formadas al amparo del abandono colectivo.

De ahí que encaminara empeñosamente mis mejores esfuerzos, a aliviar la situación de aquellos que sin facilidades económicas o privados de las dotes indispensables para conquistarlas, se hallaban impedidos de proveerse de artículos de primera necesidad a causa de su excesivo precio; y ya que la municipalización de los mercados, sistema único que eliminaría al intermediario parásito, no estaba en mis facultades decretarla y por otra parte, a ella propendía un proyecto de ley de expropiación del diputado Agote, la Intendencia y vuestra honorabilidad, recurrimos al establecimiento de ferias francas que acercan ese ideal o son como un anticipo de su eficacia y de las positivas ventajas a obtenerse, por el contacto directo entre productor y consumidor.

Peño hay otro problema que sigue preocupando aquí y en todos los países civilizados: el de la habitación. Es de higiene, de educación social y de filantropía. Cualesquiera que sean las causas de la urbanización, toca a las municipalidades atender a las exigencias que provoca. En Francia la iniciativa privada ha invertido en construcciones económicas más de sesenta millones de francos, lo que no ha impedido que la ciudad de París autorice para aplicar al mismo objeto un empréstito de doscientos millones. Su asistencia pública ha colocado quince millones con igual destino y su Caja de Depósitos y Consignaciones, que está autorizada a consagrar un quinto de los fondos de reserva y de garantía de las cajas de ahorro, en obligaciones negociables de habitaciones económicas, había empleado a fines de 1912, veinticuatro millones de francos. Entre nosotros, para nuestra Capital, el Congreso Nacional votó en 1907, un empréstito de dos millones de pesos moneda nacional que ha costado la edificación del barrio obrero "Butteler", con sesenta y cuatro casas, en los terrenos limitados por las calles Cobo, Senillosa, Zelarrayán y Avenida La Plata, legados por la señorita Azucena Butteler, y otras ciento diez y seis casas, en terrenos municipales entre las calles Arena, Aconcagua, San Francisco y Cachí, próximas a habilitarse; en 1884 el Concejo Deliberante aprobó un proyecto del Intendente don Torcuato

de Alvear, que determinó en 1887 el surgimiento del primer barrio obrero en el sitio que hoy se está levantando la Facultad de Derecho; y por ordenanza de 19 de septiembre de 1905, concediéronse franquicias a los particulares que construyeran habitaciones de esa clase. También ha existido la iniciativa privada, pudiendo mencionarse la obra de la Sociedad de San Vicente de Paul, con fondos propios y ayudada con el donativo del Jockey Club, edificando noventa y seis casas en terrenos que circundan las calles Salí, Trafal, Cachí y Lynch, cedidos por la municipalidad; y la del Hogar Obrero, que ha construido ciento noventa y dos y entre ellas el edificio de la esquina de Martín García y Bolívar con treinta y dos departamentos.

El año próximo pasado, al debatirse en el Congreso las causas de la carestía de la vida, coincidieron las opiniones en atribuir un papel principal a la suba de los alquileres. Con ese motivo se trajeron datos comparativos y se afirmó que una casa de tres piezas estaba apreciada en Buenos Aires en ochenta pesos; en Londres, en diez y ocho; en diez pesos en otras ciudades inglesas; en catorce pesos en París y diez y nueve, en Berlín. No se busca únicamente mejorar estos precios con la construcción de casas económicas. Interesa, sobre todo, la salud y el bienestar de los habitantes y la influencia moral del hogar higiénico y cómodo, por esa sugestión educativa de las cosas que nos rodean, y porque la casa propia, arraiga las tradiciones y despierta hábitos de ahorro y de orden, y mantiene e intensifica los sentimientos conservadores.

Penetrado de estas ideas, que son para mí convicciones, lógicamente he debido acoger con agrado la propuesta que someto a vuestra aprobación. Se trata de una forma práctica que contribuirá a la solución del problema de la habitación, que hace tiempo he venido estudiando detenidamente, sin que me desalentaran las diversas dificultades que hicieron fracasar varias veces la negociación.

Una empresa caracterizada por las personas que la representan y que a la vez es constructora y financiera, ofrece dotar a la capital de diez mil (10.000) casas de cinco piezas cada una, a ubicarse en diferentes puntos del municipio y en parajes que no dis-

\$ 9.400.000.0

ten más de cuatro cuadras de líneas de tranvías o estaciones de ferrocarril, y con obligación de dejar terminadas no menos de dos mil (2.000) casas por año.

Los materiales y mano de obra, se calculan alrededor de nueve mil cuatrocientos pesos moneda nacional (\$ 9.400 $\frac{m}{n}$) por casa. — La sociedad, una vez terminado cada grupo a su costa, recibiría seis mil pesos (\$ 6.000) en bonos de deuda interna, emitidos por la Municipalidad y contra una garantía o afectación hipotecaria sobre cada casa. — Estas se enajenarían a empleados u obreros por la suma de cincuenta y seis pesos (\$ 56) mensuales, o sea la cantidad necesaria para atender los servicios de interés de 6.60 por ciento y amortización trimestral acumulativa de 1 por ciento; y también a la Municipalidad.

La Municipalidad tendría intervención plena tanto en la reglamentación de los contratos de venta, como en la edificación; y la compañía constituiría un fondo de garantía de dos millones cien mil pesos (\$ 2.100.000), sin perjuicio de la aplicación del producto íntegro de las cuotas del precio al servicio de los bonos. — Sólo que la validez del contrato dependería de la liberación de derechos de aduana a los materiales y útiles destinados a la edificación, pues esta franquicia corresponde a las autoridades de la Nación.

La empresa ha atendido las indicaciones que hiciera la comisión especial que designé para su estudio, compuesta por el asesor municipal doctor Beccar Varela, el contador general don Máximo Butta, director general de obras públicas, ingeniero don Horacio J. Tréglia y vicedirector general de rentas don Eduardo Mazzini, y el contrato firmado tiene diferencias con el primitivo proyecto presentado. — En general, el sistema que se adopta puede sintetizarse así: la compañía adquiere los terrenos y edifica las casas, para venderlas a la Municipalidad, empleados u obreros, por cincuenta y seis pesos (\$ 56) mensuales; la Municipalidad con su crédito garantiza los capitales y su servicio hasta la amortización y a su vez se garantiza con la hipoteca constituida sobre cada casa que vale una tercera parte más y con el depósito de las cuotas de los compradores, en la institución bancaria que hará el servicio de los bonos.

Se ha tenido en cuenta al subordinar la validez definitiva del convenio a la exoneración de los derechos de aduana, la influencia con que estos actúan como factores de encarecimiento de la vivienda, influencia reconocida en las distintas ocasiones en que se ha intentado abordar este problema por el legislador nacional. — Tanto los diputados Carbonell e Irigoyen, que presentaron antes proyectos sobre edificación de casas para obreros, como el doctor Cafferata, que fundaba el suyo en abril de 1912, consideraban conveniente el otorgamiento de una libertad completa de impuestos y contribuciones de aduana. — En este último proyecto, que sigue las inspiraciones de la ley francesa de 1906, ampliada en 1912, la protección fiscal se extiende a las sociedades de construcción y de crédito que sean fundadas con los mismos objetivos, con tal que los capitales invertidos no devenguen un interés mayor del 6 por ciento. — En el que vuestra honorabilidad va a estudiar, el interés a cargo del comprador excede a esa tasa en 0.60 por ciento, pero ello responde a que la compañía tomará a su cargo el seguro del edificio hasta la amortización y los gastos de la operación financiera.

Por lo demás, la solicitación previa del poder legislativo federal en este asunto, no podría sino beneficiar por la mayor publicidad y oportunidades de discusión que provocará; y es igualmente necesaria a los efectos de conseguir la exención del impuesto de sellos en los contratos, la inscripción válida de la hipoteca por el tiempo de la amortización en el registro de la propiedad, la protección del hogar para ponerlo a cubierto de embargos, y de reformas importantes en el régimen sucesorio, aunque el contrato no alude a ellos, pero que podrían ser obligatorios en las cláusulas del documento de venta: me refiero al mantenimiento de la indivisión entre los coherederos, salvo su consentimiento unánime y a la facultad de licitar entre ellos, aunque haya menores (artículo 8.º de la ley francesa de 1912).

En el orden de las preferencias para la adjudicación de las casas, tiene primer término el empleado público, porque es a él a quien mayormente perjudica la elevada tasa de los alquileres. — En los gastos de una familia obrera, según datos publicados como resultados de estadísticas minuciosas, corresponde 30 por ciento

de su salario a la habitación. — Se puede afirmar que las dos terceras partes de los empleados públicos o de comercio, en alquileres de casas o habitaciones invierten un porcentaje mayor a ese de sus sueldos; y su situación se agrava todavía por las exigencias del vestido, que en el obrero no son tan premiosas.

El tipo elegido de casas, con sus instalaciones sanitarias y servicio de agua caliente, baño y cocina, distribuídas sus cinco habitaciones en dos pisos, indudablemente se adapta más a las necesidades del empleado u obrero con familia, y sobre todo en nuestra ciudad, cuyo crecimiento vegetativo no tiene rival. — Y en cuanto a la sumia mensual de cincuenta y seis pesos (\$.56), por una casa de cinco piezas con sus servicios completos, a tres o cuatro cuadras de tranvía o ferrocarril, dentro del municipio, resulta muy inferior a los ciento veinte o ciento cuarenta pesos (que es el alquiler, y no una cuota mensual para adquirir el dominio), que hoy se pagan en cualquier barrio alejado del municipio.

Es indudable que la compañía proponente ha de buscar beneficios; pero es difícil a menudo distinguir, como lo observán Turot y Bellamy, las sociedades filantrópicas de las de pura especulación, y como unas y otras llegan al mismo resultado, es de desear que los capitalistas prueben con su éxito que los dineros invertidos en las grandes empresas de bienestar social, no queden improductivos, para que de ese modo el ejemplo cunda, — como decía el señor Mangini, en una memoria sobre la sociedad anónima de alojamientos económicos y de alimentación de Lyon: “No hay más que un medio de llegar a resultados en relación con las necesidades y es mostrar al público que el establecimiento de casas para obreros, o la creación de vastas casas de provisiones alimenticias, significan una colocación estable y remunerativa. Los capitales entonces vendrían en abundancia”.

Y para concluir, y como podría objetarse que la Municipalidad compromete su crédito en una vastísima empresa, con perjuicio del que más adelante quisiera disponer para otras de igual o mayor utilidad comunal,—debo agregar, que he considerado que no emitiendo la Municipalidad ninguno de los bonos a que se refiere el contrato, sin que préviamente se haya constituído una hipoteca que afecte una finca de un valor superior en un 33 por ciento al

nominal del bono, en rigor no se hará más que transformar en título al portador un crédito hipotecario y esto caracteriza la operación como desligada y aparte del mecanismo rentístico de la comuna, y demuestra suficientemente, que como título de deuda interna, tampoco podrá influir en el crédito exterior.

He creído de mi deber al enviaros este contrato, explicaros su origen y sus bases generales por razón de su magnitud. — Diez mil casas para la gente modesta, significará facilitar el alojamiento a otras tantas familias en cincuenta mil habitaciones, y librarlas del conventillo o de los oscuros departamentos, dándoles puertas y ventanas a la calle y vida independiente. — Es una contribución poderosa a la solución del problema de la habitación y, a mi juicio, conveniente y eficaz, y os ruego queráis prestarle vuestro apoyo.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

JOAQUIN S. DE ANCHORENA.

A. J. Ghigliani.

CONTRATO "AD REFERENDUM"

Entre el señor Intendente Municipal doctor Joaquín S. de Anchorena, en representación de la Municipalidad de la Capital, — por una parte, — y el señor don Samuel Hale Pearson en representación de la sociedad anónima Compañía de Construcciones Modernas, a la que en lo sucesivo se denominará "La Compañía", por la otra, — se ha celebrado el siguiente

CONTRATO:

Artículo 1.º — La Compañía se obliga a construir por su cuenta y con sus propios recursos, dentro del territorio de la Capital Federal, diez mil (10.000) casas destinadas a habitación, cada una de las cuales tendrá no menos de cinco (5) piezas y además cocina, cuarto de baño e instalaciones sanitarias. Estas casas deberán construirse con arreglo a los planos y pliego de condiciones que se adjuntan a este contrato como formando parte integrante del mismo. La construcción se hará a razón de no menos de dos mil (2.000) casas por año, en terrenos de propiedad de la Compañía, situados a no mayor distancia de cuatro (4) cuadras de cualquiera línea de tranvías o estación de ferrocarril.

Art. 2.º — La Compañía se obliga a vender las casas de que se trata a las personas indicadas por la Intendencia Municipal, en el siguiente orden de preferencia: 1.º Empleados públicos; 2.º Obreros que sean ciudadanos argentinos; 3.º Obreros extranjeros. El precio de venta de cada casa será a razón de cincuenta y seis (56) pesos moneda nacional por mes, durante el término necesario para

que se cancele, mediante su amortización acumulativa, el préstamo hipotecario mencionado en el artículo 10.

Art. 3.º — Podrá también el comprador, cuando le convenga, pagar íntegramente el precio, mediante la entrega a la Municipalidad de seis mil (6.000) pesos moneda legal en bonos, como importe de la hipoteca que reconocerá la finca según lo prevenido en el artículo 10 y tres mil (3.000) pesos moneda legal en efectivo a la Compañía, previa deducción de lo amortizado, a razón de 1 por ciento anual acumulativo. El comprador tiene el derecho de hacer amortizaciones extraordinarias cuando le convenga, pero no menores del 10 por ciento del precio.

Art. 4.º — La Compañía se obliga a celebrar y costear el contrato de seguros contra incendio de cada casa, por nueve mil (9.000) pesos moneda legal, debiendo la póliza otorgarse a nombre de la Intendencia Municipal, la que en caso de siniestro percibirá y conservará esos fondos para entregarlos a la Compañía tan pronto como ésta haya cumplido la obligación que contrae, de reedificar la casa dentro de un plazo no mayor de seis meses. En igual forma se procederá si ocurriese siniestro parcial. En uno y otro caso será de cuenta exclusiva de la Compañía el pago del servicio de la hipoteca durante el tiempo empleado en la reedificación o reparación de la casa incendiada.

Art. 5.º — La falta de pago de tres cuotas mensuales producirá *ipso facto* la caducidad del contrato entre la Compañía y el comprador y la obligación de éste de desalojar dentro de tercero día, sin perjuicio de las demás acciones legales. En tal caso, el comprador tendrá derecho a la devolución de la suma amortizada, a razón de 1 por ciento anual acumulativo. Esa devolución no deberá hacerse sino después de desalojada la casa por el comprador o sus sucesores y previa deducción de lo adeudado por servicios y de los gastos ocasionados por el desalojo y por las reparaciones que requiera la casa para colocarla en condiciones de ser nuevamente habitada. Producida la rescisión, corresponderá a la Compañía continuar haciendo por su propia cuenta el pago del servicio del gravamen hipotecario constituido con arreglo a lo que previene el artículo 10.

Art. 6.º — Los derechos emergentes del contrato entre la Com-

pañía y el comprador podrán ser cedidos por éste a terceros, pero sólo con el consentimiento de la Intendencia Municipal y siempre que no exista cuota alguna mensual pendiente de pago. En caso de fallecimiento del comprador, sus herederos deberán constituir un representante común a los efectos de sus relaciones con la Compañía.

Art. 7.º — En caso de que la Intendencia Municipal no tenga solicitudes de empleados u obreros con familia para la adquisición de las casas disponibles, la Compañía podrá venderlas en las condiciones de este contrato, adjudicándolas preferentemente a empleados de comercio y personas cuyos medios mensuales no excedan de trescientos (300) pesos moneda legal.

Art. 8.º — Los contratos entre la Compañía y los compradores de las casas económicas de que se trata, deberán extenderse en formularios que serán previamente aprobados por la Intendencia Municipal. La Compañía podrá requerir del comprador que preste fianza a satisfacción del fiel cumplimiento de su obligación, de pagar la cuota mensual estipulada.

Art. 9.º — Ni la Intendencia Municipal, ni la Compañía, permitirán que una misma persona adquiera más de una de las casas económicas de que se trata, salvo que el número de personas de la familia del comprador exceda de seis, — en cuyo caso podrá adquirir dos casas.

Art. 10. — La Municipalidad de la Capital emitirá títulos de deuda pública interna que se denominarán “Bonos de construcciones económicas”, los que devengarán interés a razón de seis (6) por ciento anual, y serán rescatados mediante el uno (1) por ciento anual de amortización acumulativa. El servicio se hará por trimestres vencidos. Estos títulos están destinados a entregarse por su valor nominal, en calidad de préstamo a la Compañía, en la cantidad de seis mil (6.000) pesos moneda nacional de curso legal, o su equivalente en moneda nacional oro sellado a razón de cuarenta y cuatro (44) centavos de peso oro por cada peso moneda legal; contra primera hipoteca sobre cada una de dichas casas, después de comprobarse por la dirección de obras públicas municipales el estricto cumplimiento del plano y especificación ya aprobados. La Compañía costeará la impresión de los bonos; y el

rescate de los mismos se hará por sorteo cuando los títulos se coticen a la par o más,— y por licitación cuando la cotización sea inferior a la par. La Municipalidad se reserva el derecho de rescatar esos bonos total o parcialmente, cuando le convenga, después de transcurridos cinco años desde su emisión.

Art. 11. — La percepción de las cuotas mensuales que abonarán los compradores se encomendará a una casa bancaria de primer orden, designada de común acuerdo,— la que deberá transferir al Banco de la Nación Argentina los fondos que perciba en la cantidad necesaria para atender el servicio de los bonos, no menos de diez días antes del vencimiento de cada cupón. El remanente, si lo hubiera, será entregado a la Compañía, menos el diez por ciento que será transferido al Banco Municipal de Préstamos en concepto de depósito de garantía, hasta completar la cantidad de dos millones cien mil (2.100.000) pesos moneda legal. Este depósito se invertirá en cédula argentina, o según se acuerde entre el señor Intendente Municipal y la Compañía; — y de él se descontará la suma necesaria para reembolsar cualquier pago que la Municipalidad hubiera de hacer según lo prevenido en el artículo 12 subsiguiente. La Compañía deberá reintegrar toda suma así retirada del depósito de garantía, pudiendo la Municipalidad exigir que se aplique a ese fin la totalidad de la participación de la Compañía en las cuotas de los compradores.

Art. 12. — El servicio de los bonos de construcciones económicas se encomendará al Banco de la Nación Argentina, al que se transferirán, no menos de diez días antes del vencimiento de cada cupón, los fondos necesarios, con arreglo a lo prevenido en el artículo 11 precedente. Si los fondos depositados por concepto de cuotas cobradas a los compradores, hasta veinte días antes del vencimiento de cada cupón, no fuesen suficientes para cubrir este importe, la Compañía deberá integrar la suma necesaria dentro de los cinco días siguientes; — y si la Compañía no lo hiciese, la Municipalidad integrará esa suma con sus propios recursos, a fin de que, en todo caso, el importe del cupón próximo esté depositado en el Banco de la Nación diez días antes de su vencimiento: — Si la Compañía no cumpliera la obligación que le incumbe de suplir los fondos para el servicio de los bonos, la Intendencia

Municipal podrá rescindir este contrato y tendrá la facultad, que la Compañía le reconoce sin reserva alguna, de asumir y ejercitar según le convenga todos los derechos de la misma Compañía respecto de las casas hipotecadas y demás bienes afectados por este contrato y sin perjuicio e independientemente de los derechos que corresponden a la Municipalidad, en su carácter de acreedor hipotecario.

Art. 13. — En el caso de que una parte de los títulos de deuda pública municipal emitidos con arreglo al artículo 10, se encontrasen en poder de bancos o banqueros europeos, en cantidad no menor de un millón de pesos moneda nacional de curso legal o su equivalente en moneda nacional oro sellado, la Municipalidad se obliga, siempre que lo requieran esos bancos o banqueros europeos, a hacer pagar los servicios de los mismos títulos en la ciudad donde éstos se encuentren depositados, — remitiendo a ese efecto los fondos suficientes con la anticipación necesaria para que el importe de cada cupón esté no menos de diez días antes de su vencimiento en la ciudad europea donde haya de efectuarse el pago. Si ocurriese este caso, los gastos de remesa de los fondos, las diferencias de cambio y la comisión bancaria respectiva, serán de cuenta exclusiva de la Compañía, la que deberá abonar por anticipado a la Municipalidad el importe de tales gastos y comisiones.

Art. 14. — Mientras las casas no estén vendidas, será de cargo de la Compañía suplir oportunamente los fondos necesarios para pagar el servicio de la hipoteca ya constituida. Igual obligación incumbirá a la Compañía respecto de las hipotecas sobre casas cuyos compradores no paguen las cuotas mensuales a su cargo, sin perjuicio de la acción de la misma Compañía contra los compradores en mora.

Art. 15. — La Municipalidad se obliga a gestionar del excelentísimo Gobierno de la Nación una ley que exonere del pago de los derechos de aduana y demás que grava la importación, todos los materiales de construcción, vehículos, herramientas y demás que haya de usar la Compañía para dar cumplimiento a la obligación que contrae de edificar diez mil (10.000) casas económicas; — así como la exención del pago del impuesto de sellos para

los contratos de compraventa y de hipoteca mencionados en los artículos 2.º y 10.º La Compañía estará exenta del pago de todo impuesto o derecho municipal, durante quince años, con excepción del de afirmado; — pero será de cargo de los compradores el pago de éste y demás impuestos desde la fecha de la respectiva compra.

Art. 16. — El término para la construcción de las casas económicas empezará a correr a los tres meses de promulgada la ley a que se refiere el artículo 15.

Art. 17. — La Municipalidad tendrá el derecho de adquirir total o parcialmente las casas económicas de que se trata, en las mismas condiciones en que la Compañía se obliga a venderlas a los empleados y obreros, según lo prevenido en el artículo 2.º.

Art. 18. — Al otorgarse la escritura pública de concesión definitiva, la Compañía deberá depositar en el Banco Municipal de Préstamos, a la orden de la Intendencia Municipal, la cantidad de cien mil (100.000) pesos moneda legal en cédula argentina u otro título de deuda pública nacional o municipal. Este depósito formará parte del mencionado en el artículo 11, que servirá de garantía de fiel cumplimiento del contrato.

Art. 19. — Si la Compañía no cumple, por causa que le sea imputable, la obligación de construir no menos de dos mil casas por año, la Municipalidad podrá rescindir este contrato, el que sólo subsistiría en tal caso respecto de las casas ya construídas.

Art. 20. — Será de cargo de la Compañía la debida conservación de las casas no vendidas y de aquellas cuyos contratos de compraventa se hayan rescindido, — a fin de que cada casa mantenga el valor que ha servido de base al préstamo hipotecario acordado por la Municipalidad. Si la Compañía fuese omisa en el cumplimiento de esta obligación, la Intendencia lo hará por cuenta de aquella, disponiendo a ese efecto del depósito de garantía en las condiciones expresadas por el artículo 11.

Art. 21. — Toda divergencia que pudiera suscitarse sobre la interpretación o cumplimiento de este contrato, deberá ser sometida al laudo de amigables componedores dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que lo requiera por escrito la Intendencia Municipal o la Compañía. En caso de desacuerdo sobre la

designación del tercero, ella queda sometida al señor presidente de la Suprema Corte Nacional.

Art. 22. — La validez de este contrato está subordinada a su aprobación por el honorable Concejo Deliberante. Si esta aprobación no se hubiera producido dentro del término de sesenta (60 días) contados desde la fecha, la Compañía tendrá el derecho de desistir, sin responsabilidad alguna, de la oferta que ha dado origen al presente contrato.

En prueba de haberlo así convenido, se firman dos ejemplares en Buenos Aires, a veintitrés de septiembre de 1913.

Joaquín S. de Anchorena. — A. J. Ghigliani.
S. Hale Pearson.

DICTAMEN DE LAS COMISIONES DE OBRAS PUBLICAS Y HACIENDA DEL H. C. D.

Honorable Concejo:

La Compañía de construcciones modernas, representada por el señor Samuel Hale Pearson, se presenta al Departamento Ejecutivo manifestando que se ha constituido dicha sociedad con el objeto de ocuparse especialmente de la construcción de casas, usando al efecto métodos y materiales que permiten abaratar el precio de la edificación, conservando todo el confort e higiene necesario a esa clase de construcciones.

Que alentados por el propósito de resolver en parte el grave problema de la vida doméstica, barata e higiénica, se ha estudiado en todos sus menores detalles este tan capital asunto, llegándose a la conclusión de que mediante la exención de derechos de aduana, etc., y la aplicación de materiales nuevos de edificación, de excelentes resultados en la práctica, se podría llegar a obtener, con un plan financiero perfectamente estudiado, el tipo de la casa sana, ventilada y cómoda, cuyo costo permitiría ofrecerla al empleado u obrero, mediante una suma mensual módica, que constituiría, a la vez que una economía de alquiler, una caja de ahorros, pues el adquirente en un cierto número de años obtendría el dominio absoluto del bien que habita.

Basada en los estudios realizados, la Compañía recurrente manifiesta que cuenta con los medios necesarios para afrontar tan trascendental problema, y a tal efecto acompaña los pliegos de condiciones y demás detalles, ofreciendo construir con la garantía

de la Municipalidad, diez mil casas destinadas a habitación, cada una de las cuales tendrá no menos de cinco piezas, y además cocina, cuarto de baño e instalaciones sanitarias; edificándose a razón de dos mil casas por año, en terrenos de propiedad de la Compañía, situados a no mayor distancia de cuatro cuadras de cualquier línea de tranvías o estación de ferrocarril.

Esas casas serán vendidas a las personas indicadas por la Intendencia Municipal, en el siguiente orden de preferencia: 1.º Empleados públicos; 2.º Obreros que sean ciudadanos argentinos; 3.º Obreros extranjeros. El precio de venta de cada casa será de (\$ 56) cincuenta y seis pesos moneda nacional, durante el término necesario para que se cancele, mediante su amortización acumulativa, el préstamo hipotecario con que se gravará cada propiedad.

El comprador podrá, cuando le convenga, pagar íntegramente el precio mediante la entrega a la municipalidad de (\$ 6.000) seis mil pesos moneda nacional en bonos, como importe de la hipoteca, y (\$ 3.000) tres mil pesos moneda nacional en efectivo a la Compañía, previa deducción de lo amortizado a razón de (1 %) uno por ciento anual acumulativo. Pueden asimismo hacerse amortizaciones extraordinarias no menores del (10 %) diez por ciento del precio.

Enumera en seguida la Compañía las condiciones en que podrán adquirirse dichas casas, como así lo relativo al seguro contra incendio y la reglamentación a que se sujetarán los compradores en sus relaciones con la Municipalidad y la empresa concesionaria.

La base financiera de esta operación, manifiesta la Compañía, para poder llevar a la práctica el proyecto, consiste primeramente en la exención de todo derecho de aduana para los materiales que se introduzcan, sellos, etc., y en que la Municipalidad facilite en préstamo, a la Compañía, las dos terceras partes del valor de cada casa (\$ 6.000 m|n.) después de estar ésta concluída y con primera hipoteca sobre la misma; cuyo préstamo se haría en bonos municipales de deuda interna. La cuota mensual del precio debería pagarse durante la totalidad del período de amortización de ese préstamo, a razón de (1 %) uno por ciento anual acumulativo.

Contiene la propuesta de la referencia, otras cláusulas relativas

a garantía de la operación, colocación de bonos, y gestión de la Municipalidad ante el Superior Gobierno para la liberación de derechos recordada; agregándose además, al presente expediente, croquis explicativos del tipo de casas a construirse, su repartición interna, y pliegos de condiciones del material a emplearse, etc.

El señor Intendente Municipal, inmediatamente de recibir esta propuesta, y dada la importancia del asunto por los diversos intereses que afecta, designó una comisión especial compuesta por el señor asesor, director general de obras públicas, contador general y director de rentas, a fin de que previos los estudios que se considerasen necesarios, se expidiera con respecto a la presente propuesta.

Esta comisión especial procedió a hacer un detenido y minucioso estudio, llegando a conclusiones definitivas, favorables en general al proyecto, introduciendo algunas observaciones de detalle, algunas de las cuales fueron aceptadas por la proponente y otras desechadas, aduciéndose razones que justifican la negativa.

Entre las observaciones de la comisión especial, no aceptadas por la Compañía, está la relativa al tipo de casas que se proponen, las que la comisión hubiera deseado fuesen más modestas y reducidas, de manera de abaratar así su precio, lo que a su vez la recurrente lamenta no poder aceptar por tratarse de resolver el problema de la vivienda barata para el empleado, que es quien más necesita de esa ayuda, dadas nuestras modalidades sociales; y si esas casas son ocupadas por obreros que no necesiten las cinco habitaciones, fácilmente pueden encontrar inquilinos para las piezas que les sobren.

Habiendo aceptado la sociedad proponente las modificaciones introducidas por el Departamento de Obras Públicas en lo que se refiere al pliego de condiciones, y tenido en cuenta para aclarar, o modificar, algunas de las condiciones ofrecidas y las indicaciones de la comisión especial, el señor Intendente procedió a convenir *ad referéndum* de vuestra honorabilidad el contrato respectivo, enviándolo a vuestra honorabilidad conjuntamente con un mensaje explicativo, todo lo que ya ha sido impreso y repartido oportunamente a los señores concejales.

El señor Intendente principia su mensaje manifestándose un

decidido propagandista de toda iniciativa que tienda a aliviar la situación de aquellos, que, sin facilidades económicas, o privados de las dotes indispensables para conquistarlas, se hallan impedidos de proveerse de los artículos de primera necesidad por su excesivo precio, como así promover la solución del grave problema de la habitación; que es de higiene, de educación social y de filantropía.

En tal virtud, agrega, y persiguiendo esos nobles propósitos, ha acogido con simpatía la propuesta que somete a vuestra consideración, con cuya realización se habrá contribuído a la solución del problema de la habitación, que hace tiempo ha venido estudiando detenidamente, sin que lo desalentaran las diversas dificultades que hicieron fracasar varias veces la negociación.

Una empresa caracterizada, manifiesta el señor Intendente, por las personas que la representan y que a la vez es constructora y financiera, ofrece dotar a la capital de diez mil casas de cinco piezas, cuyo costo se calcula en (\$ $\frac{m}{n}$ 9.400) nueve mil cuatrocientos pesos moneda nacional cada una, en las condiciones apuntadas más arriba y de que informa minuciosamente el convenio concertado.

Después de extenderse el señor Intendente en consideraciones generales, para abonar las ventajas de este convenio, explica la necesidad de gestionar una ley del Poder Legislativo federal, por la mayor publicidad y oportunidad de discusión que provocará; y es igualmente necesario, agrega, a los efectos de conseguir la exención del impuesto de sellos en los contratos, la inscripción válida de la hipoteca por el tiempo de la amortización en el registro de la propiedad, la protección del hogar para ponerlo a cubierto de embargos y de reformas importantes en el régimen sucesorio.

Termina el señor Intendente su mensaje, manifestando, que quizás podría objetarse que la Municipalidad compromete su crédito en una vastísima empresa con perjuicio del que más adelante quisiera disponer para otras, de igual o mayor utilidad comunal, y a este respecto, agrega, que ha considerado que no emitiendo la Municipalidad ninguno de los bonos a que se refiere el contrato, sin que préviamente se haya ya constituído una hi-

póteca que afecte una finca de un valor superior en un (33 %) treinta y tres por ciento al nominal del bono, en rigor, no se hará más que transformar en título al portador un crédito hipotecario, que es lo que caracteriza esta operación aparte del mecanismo rentístico de la comuna, demostrando suficientemente que, como título de la deuda interna, tampoco podrá influir en el crédito externo de la Municipalidad.

Vuestras comisiones de Obras Públicas y Hacienda, en éste como en casos análogos en que se ha tratado de estudiar y sancionar iniciativas del Departamento Ejecutivo tendientes a procurar el abaratamiento de la vida, llevando la acción pública o estimulando la privada concurrente a ese fin, han dedicado una preferente atención a la propuesta de la referencia, analizándola prolijamente bajo sus diferentes aspectos, para lo cual se han celebrado diversas reuniones con la asistencia del representante del Departamento Ejecutivo, en las cuales se han aclarado e interpretado todas y cada una de las cláusulas del contrato, mereciendo un especial estudio las relativas a la financiación de este proyecto y a la parte que se relaciona con el sistema de edificación y materiales a emplearse.

Vuestras comisiones acompañan al señor Intendente en su iniciativa, convencidas de que realizan una obra buena en beneficio de esa gente modesta, empleados y obreros, para quienes hoy el problema de la vivienda sana y barata constituye su mayor preocupación y que es deber de las autoridades prestar su garantía y su concurso a la iniciación de grandes empresas, demostrando así prácticamente que la colocación de capitales en obra como la que se proyecta, resultan remunerativas a los intereses colocados y de inmenso beneficio para la sociedad.

El estudio detenido a que ha sido sometido el presente proyecto por las diversas oficinas del Departamento Ejecutivo, inhiben a vuestras comisiones a entrar en un detalle minucioso de las cláusulas que lo informan, sólo deben manifestaros que se ha tratado al articular el convenio, de incorporar a él todos aquellos requisitos indispensables en concesiones de la índole de la que nos ocupa, bajo sus diferentes aspectos, económicos, legales y técnicos.

Por su parte, vuestras comisiones han introducido algunas modificaciones, de acuerdo con el representante del Departamento Ejecutivo y el de la Compañía, tendientes a aclarar conceptos, agregar detalles necesarios e incorporar un artículo nuevo.

En el artículo 1.º se ha considerado conveniente agregar, que las casas deberán ser construídas con sus veredas y aceras correspondientes, como así, que todas ellas deberán tener frente a pasajes o calles públicas, con objeto de asegurar la mejor aeración y acceso a estos edificios.

Respecto al plazo que establece el artículo 5.º, para el desalojo en caso de falta de pago a tres mensualidades, se ha creído conveniente aumentarlo a diez días, en vez de tres, que vuestras comisiones consideran demasiado perentorio.

Con objeto de aclarar la interpretación del primer párrafo del artículo 11, se ha agregado "entre el Departamento Ejecutivo y la Compañía".

Se ha fijado un plazo de tres días, para que la Compañía reintegre toda suma retirada del depósito de garantía que se establece en el artículo 11, como así se establece al final del mismo artículo, que la casa bancaria que perciba las cuotas que abonarán los compradores, está obligada a acatar las órdenes que expidiera la Intendencia, cuando dispusiese que de los fondos de las cuotas se reintegre la garantía indicada.

Se ha creído conveniente fijar un plazo para la escrituración definitiva de esta concesión, después que haya sido promulgada la ley a que se refiere el artículo 15, estableciéndose en consecuencia en el artículo 19, un término de quince días.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en el agregado transcripto, hecho al artículo 19, se establece un artículo nuevo que impone el depósito de (\$ m^n 50.000) cincuenta mil pesos moneda nacional, que perderá la Compañía a favor de la Municipalidad en caso de no dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19, y cuya suma, una vez cumplida la obligación establecida, servirá para integrar la garantía de (\$ m^n 100.000) cien mil pesos moneda nacional a que se refiere el artículo citado.

En cuanto a la conservación de las casas por cuenta de la Compañía, a que se refiere el artículo 22 (artículo 20 del proyecto del

Departamento Ejecutivo), vuestras comisiones han creído prudente agregar que las reformas que se ordenen, serán a juicio exclusivo del Departamento Ejecutivo, a fin de substraerlas a las divergencias a que se refiere el artículo 22. *

En mérito de lo expuesto, vuestras Comisiones de Obras públicas y Hacienda, os aconsejan prestéis vuestra aprobación al convenio de la referencia, con las modificaciones introducidas, sancionando al efecto la siguiente

ORDENANZA:

Artículo 1.º — La Compañía se obliga a construir por su cuenta y con sus propios recursos, dentro del territorio de la Capital Federal, (10.000) diez mil casas destinadas a habitación, cada una de las cuales tendrá no menos de (5) cinco piezas y además cocina, cuarto de baño, instalaciones sanitarias y sus veredas y aceras correspondientes. Estas casas deberán construirse con arreglo a los planos y pliegos de condiciones que se adjuntan a este contrato como formando parte integrante del mismo, y todas y cada una deberán tener frente a calles o pasajes públicos. La construcción se hará a razón de no menos de dos mil (2.000) casas por año, en terrenos de propiedad de la Compañía, situados a no mayor distancia de (4) cuatro cuadras de cualquiera línea de tranvías o estación de ferrocarril.

Art. 2.º — La Compañía se obliga a vender las casas de que se trata, a las personas indicadas por la Intendencia Municipal, en el siguiente orden de preferencia:

1.º, empleados públicos; 2.º, obreros que sean ciudadanos argentinos; 3.º, obreros extranjeros. El precio de venta de cada casa será a razón de (\$ 56) cincuenta y seis pesos moneda nacional por mes, durante el término necesario para que se cancele, mediante su amortización acumulativa, el préstamo hipotecario mencionado en el artículo 10.

Art. 3.º — Podrá también el comprador, cuando le convenga, pagar íntegramente el precio, mediante la entrega a la Municipalidad de (\$ ^m/₁ 6.000) seis mil pesos moneda legal en bonos, como importe de la hipoteca que reconocerá la finca según lo

prevenido en el artículo 10; y (\$ ^m/₁ 3.000) tres mil pesos moneda legal en efectivo a la Compañía, previa deducción de lo amortizado a razón de (1 %) uno por ciento anual acumulativo. El comprador tiene el derecho de hacer amortizaciones extraordinarias cuando le convenga, pero no menores del (10 %) diez por ciento del precio.

Art. 4.º — La Compañía se obliga a celebrar y costear el contrato de seguro contra incendio, de cada casa, por (\$ ^m/₁ 9.000) nueve mil pesos moneda legal, debiendo la póliza otorgarse a nombre de la Intendencia Municipal, la que en caso de siniestro percibirá y conservará esos fondos, para entregarlos a la Compañía tan pronto como ésta haya cumplido la obligación que contrae, de reedificar la casa dentro de un plazo no mayor de seis meses. En igual forma se procederá si ocurriese siniestro parcial.

En uno y otro caso será de cuenta exclusiva de la Compañía el pago del servicio de la hipoteca durante el tiempo empleado en la reedificación o reparación de la casa incendiada.

Art. 5.º — La falta de pago de tres cuotas mensuales producirá *ipso facto* la caducidad del contrato entre la Compañía y el comprador, y la obligación de éste de desalojar la casa dentro de los diez días, sin perjuicio de las demás acciones legales.

En tal caso, el comprador tendrá derecho a la devolución de la suma amortizada, a razón de (1 %) uno por ciento anual acumulativo.

Esa devolución no deberá hacerse sino después de desalojada la casa por el comprador o sus sucesores, y previa deducción de lo adeudado por servicios y de los gastos ocasionados por el desalojo y por las reparaciones que requiera la casa para colocarla en condiciones de ser nuevamente habitada. Producida la rescisión, corresponderá a la Compañía continuar haciendo por su propia cuenta el pago del servicio del gravamen hipotecario constituido con arreglo a lo que previene el artículo 10.

Art. 6.º — Los derechos emergentes del contrato entre la Compañía y el comprador, podrán ser cedidos por éste a terceros, pero sólo con el consentimiento de la Intendencia Municipal y siempre que no exista cuota alguna mensual pendiente de pago.

En caso de fallecimiento del comprador, sus herederos deberán constituir un representante común a los efectos de sus relaciones con la Compañía.

Art. 7.º — En caso de que la Intendencia Municipal no tenga solicitudes de empleados u obreros para la adquisición de las casas disponibles, la Compañía podrá venderlas en las condiciones de este contrato, adjudicándolas preferentemente a empleados de comercio, personas cuyos medios mensuales no excedan de ($\$ \frac{m}{1} 300$) trescientos pesos moneda legal.

Art. 8.º — Los contratos entre la Compañía y los compradores de las casas económicas de que se trata, deberán extenderse en formularios que serán previamente aprobados por la Intendencia Municipal. La Compañía podrá requerir del comprador que preste fianza a satisfacción del fiel cumplimiento de su obligación, de pagar la cuota mensual estipulada.

Art. 9.º — Ni la Intendencia Municipal, ni la Compañía, permitirán que una misma persona adquiera más de una de las casas económicas de que se trata, salvo que el número de personas de la familia del comprador exceda de seis, en cuyo caso podrá adquirir dos casas.

Art. 10. — La Municipalidad de la Capital emitirá títulos de deuda pública interna que se denominarán “Bonos hipotecarios de construcciones económicas”, los que devengarán interés a razón de (6 %) seis por ciento anual, y serán rescatados mediante el (1 %) uno por ciento anual de amortización acumulativa.

El servicio se hará por trimestres vencidos.

Estos títulos están destinados a entregarse por su valor nominal, en calidad de préstamo a la Compañía, en la cantidad de ($\$ 6.000 \frac{m}{n}$) seis mil pesos moneda nacional de curso legal, o su equivalente en moneda nacional oro sellado a razón de ($\$ 0.44$) cuarenta y cuatro centavos de peso oro por cada peso moneda legal; contra primera hipoteca sobre cada una de dichas casas, después de comprobarse por la dirección de obras públicas municipales el estricto cumplimiento del plano y especificación ya aprobados.

La Compañía costeará la impresión de los bonos; y el rescate de los mismos se hará por sorteo cuando los títulos se coticen

a la par o más, y por licitación cuando la cotización sea inferior a la par. La Municipalidad se reserva el derecho de rescatar esos bonos total o parcialmente, cuando le convenga, después de transcurridos cinco años desde su emisión.

Art. 11.— La percepción de las cuotas mensuales que abonarán los compradores, se encomendará a una casa bancaria de primer orden, designada de común acuerdo entre el Departamento Ejecutivo y la Compañía, la que deberá transferir al Banco de la Nación Argentina los fondos que perciba en la cantidad necesaria para atender el servicio de los bonos, no menos de diez días antes del vencimiento de cada cupón.

El remanente, si lo hubiera, será entregado a la Compañía, menos el (10 %) diez por ciento que será transferido al Banco Municipal de Préstamos, en concepto de depósito de garantía, hasta completar la cantidad de (\$ ^m/₁. 2.100.000) dos millones cien mil pesos moneda legal. Este depósito se invertirá en cédula argentina, o según se acuerde entre el señor Intendente Municipal y la Compañía; y de él se descontará la suma necesaria para reembolsar cualquier pago que la Municipalidad hubiera de hacer, según lo prevenido en el artículo 12 subsiguiente. La Compañía deberá reintegrar toda suma así retirada del depósito de garantía dentro de los tres días de la orden respectiva, pudiendo la Municipalidad exigir que se aplique a ese fin la totalidad de la participación de la Compañía en las cuotas abonadas por los compradores, a cuyo efecto la casa bancaria designada quedará obligada a acatar las órdenes que expidiera la Intendencia.

Art. 12.— El servicio de los bonos de construcciones económicas se encomendará al Banco de la Nación Argentina, al que se transferirán, no menos de diez días antes del vencimiento de cada cupón, los fondos necesarios, con arreglo a lo prevenido en el artículo 11 precedente. Si los fondos depositados por concepto de cuotas cobradas a los compradores, hasta veinte días antes del vencimiento de cada cupón, no fuesen suficientes para cubrir este importe, la Compañía deberá integrar la suma necesaria dentro de los cinco días siguientes; y si la Compañía no lo hiciere, la Municipalidad integrará esa suma con sus propios recursos, a fin de que, en todo caso, el importe del cupón pró-

ximo esté depositado en el Banco de la Nación diez días antes de su vencimiento. Si la Compañía no cumpliera la obligación que le incumbe de suplir los fondos para el servicio de los bonos, la Intendencia Municipal podrá rescindir este contrato y tendrá la facultad, que la Compañía le reconoce sin reserva alguna, de asumir y ejercitar según le convenga todos los derechos de la misma Compañía respecto de las casas hipotecadas y demás bienes afectados por este contrato, y sin perjuicio e independientemente de los derechos que corresponden a la Municipalidad, en su carácter de acreedor hipotecario.

Art. 13. — En el caso de que una parte de los títulos emitidos con arreglo al artículo 10, se encontrasen en poder de bancos o banqueros europeos, en cantidad no menor de (\$ $\frac{1}{10}$ de c/l. 1.000.000) un millón de pesos moneda nacional de curso legal o su equivalente en moneda nacional oro sellado, la Municipalidad se obliga, siempre que lo requieran esos bancos o banqueros europeos, a hacer pagar los servicios de los mismos títulos en la ciudad donde éstos se encuentren depositados, remitiendo a ese efecto los fondos suficientes con la anticipación necesaria para que el importe de cada cupón esté no menos de diez días antes de su vencimiento en la ciudad europea donde haya de efectuarse el pago. Si ocurriese este caso, los gastos de remesa de los fondos, las diferencias de cambio y la comisión bancaria respectiva, serán de cuenta exclusiva de la Compañía, la que deberá abonar por anticipado a la Municipalidad el importe de tales gastos y comisiones.

Art. 14. — Mientras las casas no estén vendidas, será de cargo de la Compañía suplir oportunamente los fondos necesarios para pagar el servicio de la hipoteca ya constituida. Igual obligación incumbirá a la Compañía respecto de las hipotecas sobre casas cuyos compradores no paguen las cuotas mensuales a su cargo, sin perjuicio de la acción de la misma Compañía contra los compradores en mora.

Art. 15. — La Municipalidad se obliga a gestionar del Excentísimo Gobierno de la Nación una ley que exonere del pago de los derechos de aduana y demás que grava la importación, todos los materiales de construcción, vehículos, herramientas y

demás que haya de usar la Compañía para dar cumplimiento a la obligación que contrae de edificar (10.000) diez mil casas económicas; así como la exención del pago del impuesto de sellos para los contratos de compraventa y de hipoteca mencionados en los artículos 2 y 10; y la subsistencia de la inscripción de la misma hipoteca por todo el período de su amortización acumulativa.

El término para la construcción de casas económicas empezará a correr a los tres meses de promulgada esa ley.

Art. 16. — La Compañía estará exenta del pago de todo impuesto o derecho municipal, durante quince años, con excepción del de afirmado; pero será de cargo de los compradores el pago de éste y demás impuestos desde la fecha de la respectiva compra.

Art. 17. — El término para la construcción de las casas económicas empezará a correr a los tres meses de promulgada la ley a que se refiere el artículo 15.

Art. 18. — La Municipalidad tendrá el derecho de adquirir total o parcialmente las casas económicas de que se trata, en las mismas condiciones en que la Compañía se obliga a venderlas a los empleados y obreros, según lo prevenido en el artículo segundo.

Art. 19. — Al otorgarse la escritura pública de concesión definitiva, lo que deberá hacerse dentro de los quince días de promulgada la ley, la Compañía deberá depositar en el Banco Municipal de Préstamos, a la orden de la Intendencia Municipal, la cantidad de (\$ ^m/1. 100.000) cien mil pesos moneda legal en cédula argentina u otro título de deuda pública nacional o municipal. Este depósito formará parte del mencionado en el artículo 11, que servirá de garantía de fiel cumplimiento del contrato.

Art. 20 (nuevo). — La Compañía depositará en el Banco Municipal, dentro de los diez días de promulgada la presente ordenanza, a la orden de la Intendencia Municipal, la suma de (\$ 50.000) cincuenta mil pesos en cédula argentina u otro título nacional o municipal, que perderá a favor de ésta si no cumpliera con la obligación del artículo 19. Cumplida la obligación que

establece el artículo 19, este depósito servirá para integrar la garantía a que se refiere el artículo 19.

Art. 21. — Si la Compañía no cumple, por causa que le sea imputable, la obligación de construir no menos de dos mil casas por año, la Municipalidad podrá rescindir este contrato, el que sólo subsistirá en tal caso respecto de las casas ya construídas.

Art. 22. — Será de cargo de la Compañía, la debida conservación de las casas no vendidas y de aquellas cuyos contratos de compraventa se hayan rescindido, a fin de que cada casa mantenga el valor que ha servido de base al préstamo hipotecario acordado por la Municipalidad. Si la Compañía fuese omisa en el cumplimiento de esta obligación, la Intendencia lo hará por cuenta de aquélla, disponiendo a ese efecto del depósito de garantía, en las condiciones expresadas por el artículo 11.

Art. 23. — Toda divergencia que pudiera suscitarse sobre la interpretación o cumplimiento de este contrato, deberá ser sometida al laudo de amigables componedores, dentro de los diez días hábiles siguientes, a la fecha en que lo requiera por escrito la Intendencia Municipal o la Compañía. En caso de desacuerdo sobre la designación del tercero, ella queda sometida al señor presidente de la Suprema Corte Nacional.

Art. 24. — Comuníquese, etc.

Sala de comisiones, septiembre de 1913.

*R. A. Massini. — José Iriarte. — E. Canale.
— Carlos R. Rossi. — Alejandro J. Claisse.
— Julio Dormal. — Juan Pastorini. —
Alberto Castaño.*

ORDENANZA SANCIONADA
POR EL H. CONCEJO DELIBERANTE

SESION DEL 17 DE OCTUBRE

Artículo 1.º — La Compañía se obliga a construir por su cuenta y con sus propios recursos, dentro del territorio de la Capital Federal (10.000) diez mil casas destinadas a habitación, cada una de las cuales tendrá no menos de (5) cinco piezas y además cocina, cuarto de baño, instalaciones sanitarias y sus veredas y aceras correspondientes. Estas casas deberán construirse con arreglo a los planos y pliegos de condiciones que se adjuntan a este contrato como formando parte integrante del mismo, y todas y cada una deberán tener frente a calles o pasajes públicos. La construcción se hará a razón de no menos de dos mil (2.000) casas por año, en terrenos de propiedad de la Compañía, situados a no mayor distancia de (4) cuatro cuadras de cualquiera línea de tranvías o estación de ferrocarril.

Art. 2.º — La Compañía se obliga a vender las casas de que se trata, a las personas indicadas por la Intendencia Municipal, en el siguiente orden de preferencia:

1.º Para empleados y obreros que sean ciudadanos argentinos; obreros extranjeros. El precio de venta de cada casa será a razón de (\$ 56) cincuenta y seis pesos moneda nacional por mes, durante el término necesario para que se cancele, mediante su amortización acumulativa, el préstamo hipotecario mencionado en el artículo 10.

Art. 3.º — Podrá también el comprador, cuando le convenga, pagar íntegramente el precio, mediante la entrega a la Municipalidad de (\$ $\frac{m}{1}$ 6.000) seis mil pesos moneda legal en bonos,

como importe de la hipoteca que reconocerá la finca según lo prevenido en el artículo 10; y (\$ ^m/1 3.000) tres mil pesos moneda legal en efectivo a la Compañía, previa deducción de lo amortizado a razón de (1 %) uno por ciento anual acumulativo. El comprador tiene el derecho de hacer amortizaciones extraordinarias cuando le convenga, pero no menores del (10 %) diez por ciento del precio.

Art. 4.º — La Compañía se obliga a celebrar y costear el contrato de seguro contra incendio de cada casa por (\$ ^m/1 9.000) nueve mil pesos moneda legal, debiendo la póliza otorgarse a nombre de la Intendencia Municipal, la que en caso de siniestro percibirá y conservará esos fondos, para entregarlos a la Compañía tan pronto como ésta haya cumplido la obligación que contrae, de reedificar la casa dentro de un plazo no mayor de seis meses. En igual forma se procederá si ocurriese siniestro parcial.

En uno y otro caso será de cuenta exclusiva de la Compañía el pago del servicio de la hipoteca durante el tiempo empleado en la reedificación o reparación de la casa incendiada.

Art. 5.º — La falta de pago de tres cuotas mensuales o la violación a las condiciones que se establezcan con carácter resolutorio en los contratos que apruebe el D. E. producirán, *ipso facto*, la caducidad del contrato entre la Compañía y el comprador, y la obligación de éste de desalojar la casa dentro de los diez días, sin perjuicio de las demás acciones legales.

En tal caso, el comprador tendrá derecho a la devolución de la suma amortizada, a razón de (1 %) uno por ciento anual acumulativo.

Esa devolución no deberá hacerse sino después de desalojada la casa por el comprador o sus sucesores, y previa deducción de lo adeudado por servicios y de los gastos ocasionados por el desalojo y por las reparaciones que requiera la casa para colocarla en condiciones de ser nuevamente habitada. Producida la rescisión, corresponderá a la Compañía continuar haciendo por su propia cuenta el pago del servicio del gravamen hipotecario constituido con arreglo a lo que previene el artículo 10.

Art. 6.º — Los derechos emergentes del contrato entre la Compañía y el comprador, podrán ser cedidos por éste a terceros, pero

sólo con el consentimiento de la Intendencia Municipal y siempre que no exista cuota alguna mensual pendiente de pago.

En caso de fallecimiento del comprador, sus herederos deberán constituir un representante común a los efectos de sus relaciones con la Compañía.

Art. 7.º — En caso de que la Intendencia Municipal no tenga solicitudes de empleados u obreros con familia para la adquisición de las casas disponibles, la Compañía podrá venderlas en las condiciones de este contrato, adjudicándolas preferentemente a empleados de comercio, personas cuyos medios mensuales no excedan de (\$ $\frac{m}{1}$ 300) trescientos pesos moneda legal.

Art. 8.º — Los contratos entre la Compañía y los compradores de las casas económicas de que se trata, deberán extenderse en formularios que serán previamente aprobados por la Intendencia Municipal. La Compañía podrá requerir del comprador que preste fianza a satisfacción del fiel cumplimiento de su obligación, de pagar la cuota mensual estipulada.

Art. 9.º — Ni la Intendencia Municipal, ni la Compañía, permitirán que una misma persona adquiera más de una de las casas económicas de que se trata, salvo que el número de personas de la familia del comprador exceda de seis, en cuyo caso podrá adquirir dos casas.

Art. 10. — La Municipalidad de la Capital emitirá títulos de deuda pública interna que se denominarán “Bonos hipotecarios de construcciones económicas”, los que devengarán interés a razón de (6 %) seis por ciento anual, y serán rescatados mediante el (1 %) uno por ciento anual de amortización acumulativa.

El servicio se hará por trimestres vencidos.

Estos títulos están destinados a entregarse por su valor nominal, en calidad de préstamo a la Compañía, en la cantidad de (\$ 6.000 $\frac{m}{n}$) seis mil pesos moneda nacional de curso legal, o su equivalente en moneda nacional oro sellado a razón de (\$ 0.44) cuarenta y cuatro centavos de peso oro por cada peso moneda legal; contra primera hipoteca sobre cada una de dichas casas, después de comprobarse por la dirección de obras públicas municipales el estricto cumplimiento del plano y especificación ya aprobados.

La Compañía costeará la impresión de los boños; y el rescate de los mismos se hará por sorteo cuando los títulos se coticen a la par o más, y por licitación cuando la cotización sea inferior a la par. La Municipalidad se reserva el derecho de rescatar esos bonos total o parcialmente, cuando le convenga, después de transcurridos cinco años desde su emisión.

Art. 11. — La percepción de las cuotas mensuales que abonarán los compradores, se encomendará a una casa bancaria de primer orden, designada de común acuerdo entre el Departamento Ejecutivo y la Compañía, la que deberá transferir al Banco de la Nación Argentina los fondos que perciba en la cantidad necesaria para atender el servicio de los bonos, no menos de diez días antes del vencimiento de cada cupón.

El remanente, si lo hubiera, será entregado a la Compañía, menos el (10 %) diez por ciento que será transferido al Banco Municipal de Préstamos, en concepto de depósito de garantía, hasta completar la cantidad de (\$ ^m/₁ 2.100.000) dos millones cien mil pesos moneda legal. Este depósito se invertirá en cédula argentina, o según se acuerde entre el señor Intendente Municipal y la Compañía; y de él se descontará la suma necesaria para reembolsar cualquier pago que la Municipalidad hubiera de hacer, según lo prevenido en el artículo 12 subsiguiente. La Compañía deberá reintegrar toda suma así retirada del depósito de garantía dentro de los tres días de la orden respectiva, pudiendo la Municipalidad exigir que se aplique a ese fin la totalidad de la participación de la Compañía en las cuotas abonadas por los compradores, a cuyo efecto la casa bancaria designada quedará obligada a acatar las órdenes que expidiera la Intendencia.

Art. 12. — El servicio de los bonos de construcciones económicas se encomendará al Banco de la Nación Argentina, al que se transferirán, no menos de diez días antes del vencimiento de cada cupón, los fondos necesarios, con arreglo a lo prevenido en el artículo 11 precedente. Si los fondos depositados por concepto de cuotas cobradas a los compradores, hasta veinte días antes del vencimiento de cada cupón, no fuesen suficientes para cubrir este importe, la Compañía deberá integrar la suma necesaria dentro de los cinco días siguientes; y si la Compañía no lo hiciere, la Muni-

cipalidad integrará esa suma con sus propios recursos, a fin de que, en todo caso, el importe del cupón próximo esté depositado en el Banco de la Nación diez días antes de su vencimiento. Si la Compañía no cumplierse la obligación que le incumbe de suplir los fondos para el servicio de los bonos, la Intendencia Municipal podrá rescindir este contrato y tendrá la facultad, que la Compañía le reconoce sin reserva alguna, de asumir y ejercitar según le convenga todos los derechos de la misma Compañía respecto de las casas hipotecadas y demás bienes afectados por este contrato, y sin perjuicio e independientemente de los derechos que corresponden a la Municipalidad, en su carácter de acreedor hipotecario.

Art. 13. — En el caso de que una parte de los títulos emitidos con arreglo al artículo 10, se encontrasen en poder de bancos o banqueros europeos, en cantidad no menor de ($\$ \frac{m}{n}$ de curso legal 1.000.000) un millón de pesos moneda nacional de curso legal o su equivalencia de acuerdo con el artículo 10, en moneda nacional oro sellado, la Municipalidad se obliga, siempre que lo requieran esos bancos o banqueros europeos, a hacer pagar los servicios de los mismos títulos en la ciudad donde éstos se encuentren depositados, remitiendo a ese efecto los fondos suficientes con la anticipación necesaria para que el importe de cada cupón esté no menos de diez días antes de su vencimiento en la ciudad europea donde haya de efectuarse el pago. Si ocurriese este caso, los gastos de remesa de los fondos, las diferencias de cambio y la comisión bancaria respectiva, serán de cuenta exclusiva de la Compañía, la que deberá abonar por anticipado a la Municipalidad el importe de tales gastos y comisiones.

Art. 14. — Mientras las casas no estén vendidas, será de cargo de la Compañía suplir oportunamente los fondos necesarios para pagar el servicio de la hipoteca ya constituida. Igual obligación incumbirá a la Compañía respecto de las hipotecas sobre casas cuyos compradores no paguen las cuotas mensuales a su cargo, sin perjuicio de la acción de la misma Compañía contra los compradores en mora.

Art. 15. — La Municipalidad se obliga a gestionar del Excelentísimo Gobierno de la Nación una ley que exonere del pago de los

derechos de aduana y demás que grava la importación, todos los materiales de construcción, vehículos, herramientas y demás que haya de usar la Compañía para dar cumplimiento a la obligación que contrae de edificar (10.000) diez mil casas económicas; así como la exención del pago del impuesto de sellos para los contratos de compraventa y de hipoteca mencionados en los arts. 2 y 10; y la subsistencia de la inscripción de la misma hipoteca por todo el período de su amortización acumulativa.

Art. 16. — La Compañía estará exenta del pago de todo impuesto o derecho municipal, durante quince años, con excepción del de afirmado; pero será de cargo de los compradores el pago de éste y demás impuestos desde la fecha de la respectiva compra.

Art. 17. — El término para la construcción de las casas económicas empezará a correr a los tres meses de promulgada la ley a que se refiere el artículo 15.

Art. 18. — La Municipalidad tendrá el derecho de adquirir total o parcialmente las casas económicas de que se trata, en las mismas condiciones en que la Compañía se obliga a venderlas a los empleados y obreros, según lo prevenido en el artículo segundo.

Art. 19. — Al otorgarse la escritura pública de concesión definitiva, lo que deberá hacerse dentro de los quince días de promulgada la ley, la Compañía deberá depositar en el Banco Municipal de Préstamos, a la orden de la Intendencia Municipal, la cantidad de (\$ $m/1$ 100.000) cien mil pesos moneda legal en cédula argentina u otro título de deuda pública nacional o municipal. Este depósito formará parte del mencionado en el artículo 11, que servirá de garantía de fiel cumplimiento del contrato.

Art. 20 (nuevo). — La Compañía depositará en el Banco Municipal dentro de los diez días de promulgada la presente ordenanza, a la orden de la Intendencia Municipal, la suma de (\$ 50.000) cincuenta mil pesos en cédula argentina u otro título nacional o municipal, que perderá a favor de ésta si no cumpliera con la obligación del artículo 19. Cumplida la obligación que establece el artículo 19, este depósito servirá para integrar la garantía a que se refiere el artículo 19.

Art. 21. — Si la Compañía no cumple, por causa que le sea imputable, la obligación de construir no menos de dos mil casas por

año, la Municipalidad podrá rescindir este contrato, el que sólo subsistirá en tal caso respecto de las casas ya construidas.

Art. 22. — Será de cargo de la Compañía, a juicio exclusivo del Departamento Ejecutivo, la debida conservación de las casas no vendidas y de aquellas cuyos contratos de compraventa se hayan rescindido, a fin de que cada casa mantenga el valor que ha servido de base al préstamo hipotecario acordado por la Municipalidad. Si la Compañía fuese omisa en el cumplimiento de esta obligación, la Intendencia lo hará por cuenta de aquélla, disponiendo a ese efecto del depósito de garantía, en las condiciones expresadas por el artículo 11.

Art. 23. — Toda divergencia que pudiera suscitarse sobre la interpretación o cumplimiento de este contrato, deberá ser sometida al laudo de amigables componedores, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que lo requiera por escrito la Intendencia Municipal o la Compañía. En caso de desacuerdo sobre la designación del tercero, ella queda sometida al señor presidente de la Suprema Corte Nacional.

Art. 24. — Comuníquese, etc.

ENRIQUE PALACIO.

Rafael Carrasco.

Octubre 20 de 1913.

Promúlguese.

ANCHORENA.

A. J. Ghigliani.

MENSAJE ENVIADO AL PODER EJECUTIVO NACIONAL

Buenos Aires, octubre 20 de 1913.

Excmo. señor Ministro del Interior, doctor Indalecio Gómez.

La Municipalidad de la Capital ha celebrado con el señor Samuel Hale Pearson, representante de la "Compañía de Construcciones Modernas", el contrato que acompaño en copia sobre edificación de diez mil casas para empleados y obreros.

Adjunto una versión taquigráfica de la sesión en que el Honorable Concejo Deliberante prestó su aprobación al convenio; y que contiene el mensaje del Departamento Ejecutivo con que lo fundaba y el despacho de las comisiones internas de esa corporación que lo estudiaron; — ambos documentos explican los propósitos de la Municipalidad y los medios y formas arbitrados para realizarlos.

Notará V. E., que ha sido una condición suspensiva de tan importante concesión, la de que la Municipalidad obtuviera la sanción de una ley que libere del pago de derechos de aduana y otros que gravan la importación, a todos los materiales de construcción, vehículos, herramientas y demás que haya de usar la Compañía para la edificación de las diez mil casas económicas, que declare la exención del impuesto de sellos para los contratos de compraventa y de hipotecas referentes a esas especiales propiedades y que autorice la subsistencia de la inscripción o registro de la misma hipoteca, por todo el período de su amortización acumulativa.

Se han considerado indispensables estas franquicias por la empresa proponente y las ha aceptado el municipio, porque los derechos o impuestos enumerados contribuyen en gran parte al encarecimiento de la habitación y es un hecho universal, constatado hasta por las iniciativas de nuestros poderes públicos, la tendencia a facilitar esas ventajas que contribuyen a la solución de problemas sanitarios, morales y sociales, provocados por las aglomeraciones humanas en las grandes ciudades.

Al dirigirme por intermedio de V. E., al Poder Ejecutivo Nacional, en esta gestión, expreso mi deseo vivísimo en pro de la inclusión de un asunto de tan extraordinario interés, para el Municipio, entre los que debe considerar el Congreso Nacional en sus sesiones de prórroga, tanto más cuanto que ya el Poder Ejecutivo Nacional ha señalado en ese número y éstas son las iniciativas a que antes me referí, — los proyectos legislativos sobre casas para obreros, de índole más general y que acuerdan privilegios semejantes a los que persiguen la comuna en favor de su actual concesión.

El proyecto de ley a remitir al Honorable Congreso, y salvo la mejor opinión de V. E., podría contener las disposiciones, que agrego como anexo a esta nota, y que se inspiran no sólo en ideas propiciadas por los congresos de habitaciones baratas, sino también en las reformas legislativas de otros países, — para proteger el hogar del pobre.

Con este motivo, me es grato saludar a V. E., con mi consideración más distinguida.

JOAQUIN S. DE ANCHORENA.

Agustín J. Ghigliani.

PROYECTO DE LEY

Artículo 1.º — Los materiales, vehículos, herramientas y demás que utilicen la Municipalidad de la Capital, o las personas que ella autorice, para la construcción de casas económicas, estarán exentos de cualquier derecho de importación.

Art. 2.º — Las hipotecas constituidas a favor de la Municipalidad para garantizar sus anticipos de dinero o crédito, sobre las casas económicas, subsistirán sin necesidad de nueva inscripción durante el tiempo necesario para la amortización total del préstamo, y tanto esa inscripción, como la de la compraventa y los contratos respectivos, quedan exonerados del pago de impuesto de cualquier clase.

Art. 3.º — Cuando una casa económica construida en las condiciones de los contratos aprobados por la Municipalidad figure en una sucesión y esté ocupada en el momento del fallecimiento por el muerto, su cónyuge o uno de sus hijos, se aplicarán las siguientes reglas:

- 1.º Si el cónyuge sobreviviente es condómino a lo menos por la mitad, la indivisión podrá mantenerse a su pedido durante cinco años, a partir de aquel momento, y continuar así de cinco en cinco años, hasta su fallecimiento.

Si hay descendientes y no se hace uso por el cónyuge superviviente de aquel derecho, la indivisión podrá ser mantenida a solicitud del cónyuge o de uno de sus descendientes, durante cinco años a partir del fallecimiento.

Si hubiera menores entre los descendientes, la indivisión seguirá durante cinco años a partir de la mayor edad del más joven, sin que la duración total pueda exceder de diez años, salvo consentimiento unánime de todos los herederos, o sus representantes legales.

- 2.º Cada uno de los herederos, y el cónyuge superviviente si le corresponde algún derecho en el condominio, tiene la facultad para adquirir la casa por su oferta o estimación,

y cuando varios interesados deseen usar esta facultad, se acordará la preferencia a aquel designado por el difunto y después al cónyuge, si es propietario por lo menos de una mitad. En igualdad de ofertas, decide la mayoría de los interesados o sus representantes legales, y en su defecto se tirará a la suerte.

3.º En todos los casos, mientras dure el condominio, se tendrá por representante de todos los interesados, en sus relaciones con la Municipalidad o vendedor, al heredero que designe la mayoría, y mientras no se haga esta designación, al que elija la Municipalidad.

Art. 4.º — Las casas económicas adquiridas de acuerdo con las condiciones de los contratos autorizados por la Municipalidad, quedan libres de embargos y asimismo las cuotas pagadas por concepto de amortización, — salvo en ejecuciones provenientes de créditos fiscales o de obligaciones del contrato de venta.

Art. 5.º — Se faculta a la Municipalidad a crear o contratar un seguro temporario para los adquirentes de casas económicas mediante una cuota o premio que paguen éstos y a objeto de garantizar a la familia, en caso de su muerte, el pago de todas las cuotas que faltaren para la escrituración definitiva.

Art. 6.º — Comuníquese, etc.