

Biblioteca Peronista
BIBLIOTECA PERONISTA



MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISION
INSTITUTO NACIONAL DE PREVISION SOCIAL

(1)

**LA
SOLUCION COOPERATIVA
DEL
PROBLEMA de la VIVIENDA
EN EL
II° PLAN QUINQUENAL**

Biblioteca del
JORGE DEL RIO
DIRECTOR GUBERNAMENTAL

ARGENTINA

BUENOS AIRES

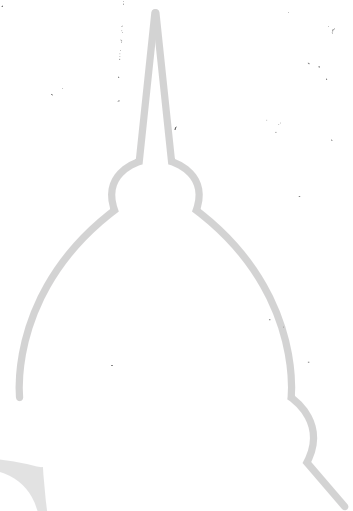
1953

VIVIENDA - ARGENTINA

PERONISMO

FN-IV-6-17

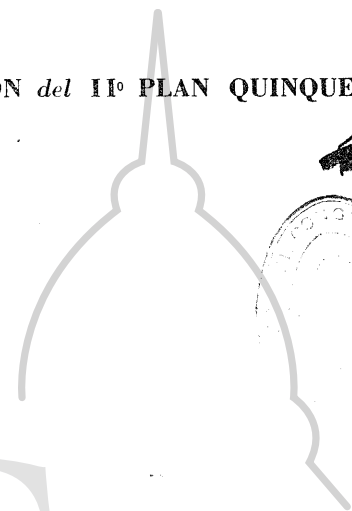
E-VII-6-12-b'-3'-6"



Biblioteca del
Congreso

ARGENTINA

DIFUSION del 11º PLAN QUINQUENAL



Biblioteca del
Congreso

CONFERENCIA pronunciada por
el Dr. Jorge del Río en el Salón
de Actos del Instituto Nacional de
Previsión Social, el 19 de Mayo de
1953.

ARGENTINA

7235
L. 01746
C. 31
E. 3
F. 1



*310.094

SUMARIO

- I — **El problema de la vivienda.**
Las leyes de alquileres y sus efectos económicos.
- II — **La obra del Estado.**
- III — **Factores artificiales del encarecimiento de la construcción de la vivienda.**
Encarecimiento excesivo de la tierra por obra de la especulación.
Los negocios y negociados de la vivienda.
- IV — **La vivienda en el IIº Plan Quinquenal.**
- V — **Las ventajas de la organización popular sobre las empresas comerciales.**
- VI — **Caracteres de la Sociedad cooperativa de vivienda.**
Adhesión libre o principio de la puerta abierta.
Control democrático o igualdad de derechos.
La sociedad presta sus servicios a sus socios.
De cómo se distribuyen las ganancias o excedentes en la cooperativa de vivienda.
Interés limitado del capital.
Cuál es el mejor tipo de cooperativas de vivienda.
- VII — **Cómo se forma el capital de las cooperativas de vivienda.**
Resultados de la movilización de los pequeños ahorros.
- VIII — **La solución cooperativa del problema de la vivienda en el IIº Plan Quinquenal.**
Trato preferencial en el otorgamiento de créditos y en el asesoramiento a gremios y cooperativas.
Necesidad de coordinar la política crediticia del Estado con la organización cooperativa.
- IX — **La actitud social del arquitecto. Los planes reguladores.**
- X — **Colaboración patronal.**
- XI — **Federaciones de cooperativas.**
- XII — **Algunas realizaciones extranjeras.**
- XIII — **Resumen de las ventajas de la organización cooperativa.**



I

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Uno de los problemas que más preocupan en todos los países, es el de proveer al pueblo de viviendas suficientes e higiénicas al alcance de sus recursos económicos. El pan, la indumentaria y el techo son, en efecto, las necesidades esenciales de la criatura humana.

La escasez de vivienda es un fenómeno social que se agudizó como consecuencia de las dos últimas guerras.

Todo el esfuerzo de las naciones beligerantes se orientó vigorosamente a la destrucción no sólo de vida, sino de todo lo que era útil para los pueblos; desgraciadamente, los odios que engendran las guerras no tienen límites; no sólo se destruyeron viviendas en las acciones de guerra propiamente dichas: batallas, bombardeos terrestres y aéreos, etcétera, sino que se paralizaron totalmente las actividades normales de la construcción, porque los elementos humanos y materiales debieron volcarse a actividades más urgentes y a las industrias bélicas; restablecida la paz, los pueblos constataban, como sangrienta burla, que después de tantos sacrificios sus condiciones de vida eran más precarias. El éxodo de las poblaciones rurales a las ciudades y el movimiento de grandes masas de población provocado por factores de orden político y económico, hicieron más grave el problema.

Los países que, como el nuestro, no participaron directamente en los conflictos armados, sufrieron también un desequilibrio, motivado por diversos factores, entre ellos, el incremento de la industria provocado por las necesidades de auto-abastecimiento, llevó a las ciudades grandes masas de población rural; la paralización de los suministros regulares de materiales de construcción provenientes de otros países y principalmente el aumento de la inmigración, que adquirió índices

importantes después de cada guerra, fueron las principales causas que agudizaron el problema.

Puede decirse que el problema de la vivienda, con orígenes distintos e intensidades diversas, es mundial y sin solución de fondo en la mayor parte de las naciones.

El aumento progresivo del costo de la vivienda provocado por factores múltiples, que no nos proponemos analizar completamente, también asume caracteres de fenómeno universal.

Las leyes de alquileres y sus efectos económicos

La escasez de vivienda provocó un alza de los alquileres de proporciones tales, que obligó a los gobiernos a dictar leyes de congelación del precio de los arrendamientos y de suspensión del derecho de los propietario a obtener el desalojo de los inquilinos. Estas leyes conjuraron el caos que podría sobrevenir, contuvieron la usura y la especulación a costa de una necesidad vital y aseguraron el goce tranquilo de la vivienda para los hogares que ya estaban en posesión de habitaciones alquiladas. Fueron leyes fundadas en poderosas razones de justicia social, pero no resolvieron el problema de los que no estaban ocupando una finca y tenían la imperiosa necesidad de obtenerla; del crecimiento inevitable y vegetativo de la población producidos por nuevos matrimonios y nacimientos, de las corrientes inmigratorias que reclamaban un techo bajo el cual vivir.

Si bien es cierto que la ley trajo grandes beneficios, originó una paralización profunda de las actividades habituales de la construcción; una gran masa de capitales y toda una organización comercial, pero eficiente, dedicada constantemente a construir viviendas, se retrajo por falta ya de una ganancia suficiente, de seguridades y garantías para las inversiones. No sólo se paralizó la construcción de nuevas viviendas, sino también la ampliación, la refeción de las existentes; los propietarios al ver disminuir la renta, abandonaron las casas a su suerte, dejando de realizar los trabajos de conservación y reparación que aseguran y prolongan la vida normal de las construcciones; la destrucción prematura de las viviendas fué un grave efecto de las leyes protectoras de los inquilinos. Esta destrucción asumió en algunos países de Europa caracteres alarmantes; sólo en París se calcula que la congelación de alquileres y la pérdida del derecho del propietario a pedir el desalojo a la terminación del contrato, producía la eliminación como habitable de un edificio diario.

En nuestro país, si bien las leyes de alquileres no tuvieron el efecto de paralizar de inmediato las construcciones de casas para rentas, fué fácil constatar que paulatina y progresivamente disminuía este

tipo de construcciones; una gran masa de capital y un numeroso grupo de personas que dedicaban normalmente sus recursos a lograr rentas seguras y remuneradoras en concepto de alquileres, se fué retirando progresivamente y sus capitales se orientaron a la industria, a los negocios agropecuarios y a inversiones de diversa índole y de más elevados rendimientos.

II

LA OBRA DEL ESTADO

El primer gobierno del General Perón, como ningún otro que haya tenido el país, se volcó en un vigoroso esfuerzo para solucionar el problema; a lo largo y a lo ancho de la República, tanto el Estado Nacional, como la Fundación Eva Perón y las provincias, construyeron gran cantidad de viviendas, levantándose no sólo barrios, sino ciudades enteras para facilitarlas en condiciones liberales al pueblo.

Se introdujeron importantes innovaciones en los créditos oficiales para la vivienda, disminuyó el tipo de interés y se hicieron más liberales todas las condiciones de los préstamos para ponerlos al alcance de las clases modestamente remuneradas. El aumento de las remuneraciones y la plena ocupación de las clases trabajadoras contribuyó a aumentar la construcción de viviendas populares.

La reforma bancaria, dió un sentido humano y social al crédito para la vivienda, orientándolo principalmente a facilitar la vivienda familiar propia, llegando paulatinamente a suprimir los créditos para edificios de renta. El conjunto de préstamos acordados por el Banco Hipotecario Nacional, tanto por el número como por el monto de los mismos, llegó a cantidades nunca vistas desde la fundación del Banco. Los préstamos del Banco promovieron la construcción durante el Primer Plan Quinquenal de cerca de 163.000 viviendas, equivalentes a 11.410.000 mts.² de superficie cubierta, que representa una inversión de 8.500 millones de pesos, de los cuales un 53 % corresponde al monto de los créditos otorgados para la financiación de tales obras.

Estas cifras representan más de la tercera parte del total de viviendas construídas en esos cinco años. Al 31 de diciembre de 1946 todos los préstamos en vigencia del Banco Hipotecario ascendían a 101.200 por un valor de 1.667 millones de pesos, sólo en el quinquenio 1947/51, se concertaron 159.300 operaciones por 5.850 millones de pesos.

El siguiente cuadro, correspondiente a la estadística de préstamos desde el año 1946 a 1951, lo evidencian:

Años	Números	Importes
1946	982	12.330.000.—
1947	3.471	61.888.000.—
1948	23.123	497.479.000.—
1949	36.975	1.056.741.000.—
1951	25.822	919.424.000.—
1950	32.786	1.078.904.000.—

Total 1947/51: 122.177 3.614.436.000.—

El Instituto Nacional de Previsión Social, desde 1948 a 1952, escribió las siguientes cantidades de préstamos por los siguientes importes totales:

Años	Nº Prést.	Importes
1948	495	6.133.792.—
1949	1.103	143.266.769.—
1950	3.018	146.577.786.—
1951	3.887	201.744.913.—
1952	3.546	166.507.174.—

No obstante la abundancia de sus recursos económicos, el limitado número de sus empleados y la insuficiencia de sus locales de oficinas, no permiten al Instituto de Previsión Social, satisfacer en mayor grado la demanda de préstamos para vivienda.

III

FACTORES ARTIFICIALES DEL ENCARECIMIENTO DE LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA

El encarecimiento de la construcción de viviendas responde a causas reales y a causas artificiales. Vamos a analizar hoy los factores artificiales.

Encarecimiento excesivo de la tierra por obra de la especulación

Es evidente que si la tierra es cara no puede haber vivienda barata; cuanto más dinero se paga por adquirir el lote, tanto menos le quedará al jefe de familia para construir su casa, pues todos sabemos que con un presupuesto limitado por el valor de sueldos y jornales no se pueden hacer prodigios.

Desde hace unos años se ha desatado en el país una fiebre de especulación en la compra y venta de terrenos, especulación que ha enriquecido en gran forma a un conjunto de especuladores, a costa del encarecimiento de la vivienda popular.

Por la acción de una propaganda intensa, pero en buena parte engañosa, realizada por los grandes fraccionadores de tierra y los martilleros de las grandes loteadas, nació una creencia colectiva que

puso su fe en una especie de cadena de la prosperidad. Se vendieron así miles de lotes a precios exorbitantes, muchos de ellos en zonas bajas e insalubres; lejos de todo sistema de comunicación, del radio de los servicios públicos, por el sólo efecto de esa propaganda arrolladora; desde esta capital se vendieron miles de lotes en distantes provincias y territorios, donde no era posible realizar una edificación urbana ni una explotación rural que los ingenuos adquirentes compraron sin ver.

En épocas normales los compradores de lotes los adquieren con el propósito inmediato de edificar; pero en épocas de especulación se compra cualquier cosa a precios realmente insensatos, porque se cree erróneamente que lo que se adquiere hoy podrá venderse a la semana siguiente con una buena ganancia; así el espíritu especulativo se contagia al pueblo, que es, en definitiva, su víctima segura.

La especulación acumula los materiales para producir la crisis, y cuando se presenta cualquier depresión en los negocios, ya no son los grandes especuladores los que sufren las consecuencias, sino el público comprador, que ha pagado precios exagerados y que ha comprometido sus entradas más allá de todas las posibilidades. Cuando el valor de los lotes empieza a bajar, es cuando el ingenuo comprador se da cuenta que pagó su terreno mucho más que su valor real; debe optar entonces por abandonarlo todo, las mensualidades pagadas y el lote, o seguir ligado a un negocio ruinoso, quedará sometido a privaciones para cumplir y no podrá construir su vivienda.

El pueblo es siempre la eterna víctima y podríamos decir también el culpable de sus desventuras en esta materia, por falta de organización.

La unión y la organización pueden eliminar todos estos peligros, y por ellas el pueblo puede llegar a adquirir la tierra a un valor justo y razonable.

Así como el especulador en tierras compra la fracción a \$ 2.— el metro, por ejemplo, la lotea y mediante una engañosa propaganda logra venderla a \$ 30.— a un conjunto de personas aisladas y desorganizadas; la unión de estos intereses pequeños pero cuantiosos en su conjunto, puede reunir el capital suficiente para comprar la fracción a su verdadero precio, realizar los gastos de fraccionamiento y vender los lotes a precios justos.

A R G E N T I N A Los negocios y negociados de la vivienda

Es fácil observar cómo millares de personas caen constantemente víctimas de las más variadas maniobras por su inexperiencia y la falta de organización para resolver el problema de la vivienda.

Los negocios y negociados presentan las más diversas variedades. El "cuento de la vivienda propia" se encuentra a la orden del día; precisamente en las épocas en que es más angustioso el problema, y es notable la ingenuidad de las gentes para caer en ellos. Todos esos negocios y negociados aparecen vestidos por los más seductores y ventajosos planes, cuya propaganda se presenta en todas partes.

Estos negocios y negociados de la vivienda los podemos calificar en dos grandes categorías: 1º, aquellos que por lo torpes y groseros caen bajo la acción policial y el Código Penal; 2º, los que permanecen impunes por la astucia y habilidad con que los presentan sus organizadores.

Como ejemplo típico de los primeros, me reduciré a transcribir la noticia de "La Razón" del 15 de abril del corriente año:

"El sábado 4 del actual informamos de un procedimiento policial realizado por funcionarios de la comisaría 3ª en la denominada "Sociedad Tierras y Casas Argentinas, Viamonte 771, que culminó con la detención del director y propietario de la firma, Carlos María Azzi. . . La investigación realizada permitió determinar que el nombrado Azzi, con tres empleados que habían fugado, operaban mediante boletos de compra-venta fraguados, con los que simulaban vender terrenos y viviendas ajenas o inexistentes. Además se ha establecido que las personas por ellos estafadas suman más de cien, y que el total de lo defraudado subió de los 400.000 pesos iniciales, a 4.000.000."

Para referirnos al segundo tipo de negociados, tomaremos un ejemplo relacionado con la propiedad horizontal.

Con el fin de facilitar la adquisición de la vivienda familiar, el Congreso de la Nación sancionó el 30 de setiembre de 1948 la Ley Nº 13.512, que instituye el régimen de la propiedad horizontal. Esta ley, que responde a las orientaciones más modernas, llenó un vacío de nuestro Código Civil, se propuso lograr un fin de evidente interés social; la ley suponía el cumplimiento honesto de sus disposiciones y el logro, por los vendedores, de utilidades justas y razonables.

Alrededor de esta institución se desató con el tiempo una especulación desenfundada que ha desvirtuado en buena parte los fines de bienestar general que el legislador se propuso.

Vamos a referirnos a una de las maniobras más frecuentes:

Se compra un terreno y se pone un gran cartel con un plano, en el que aparece dibujada una gran casa de departamentos a construir, que se venderá por el sistema de propiedad horizontal. Todavía no se han comenzado los cimientos y ya se empiezan a vender los futuros departamentos mediante una propaganda hábil, donde en el

papel se presenta todo lo mejor. Pronto aparecen los novios y otras personas acosadas por resolver su problema de la vivienda.

Los "vivos" del negocio han calculado, por ejemplo, que necesitan un millón de pesos para construir 10 departamentos y se han propuesto ganar medio millón en el negocio. Los 10 departamentos, que, como se ha dicho, sólo existen en el papel, se ponen a la venta en las siguientes condiciones: precio del departamento \$ 150.000.—, pagaderos así: \$ 30.000.— al firmarse el boleto, otros \$ 30.000.— a los 60 días de la fecha del boleto y \$ 40.000.— al encontrarse terminada la edificación; ya están los \$ 100.000.— por departamento, es decir, el millón que los del negocio necesitaban para hacer totalmente la casa, que construyen así con el dinero ajeno. Terminada y pagada en esta forma la construcción total, incluyendo el valor del terreno con el dinero de los ingenuos, éstos todavía no han recibido los departamentos; el departamento vendrá cuando se firme la escritura, momento en que el comprador constituirá una hipoteca por el saldo de \$ 50.000.—, con un interés usurario. Esta hipoteca demorará en la medida que mejor convenga a los vivos del negocio, porque ellos designan el escribano y no faltan causas reales y causas falsas para prolongar su otorgamiento y la entrega del departamento.

Pero aquí no concluye el asunto. Los eventuales propietarios no tienen ninguna seguridad de lograr el departamento, aun cuando ya han pagado íntegramente su costo, porque los vendedores se han reservado el derecho de devolverle el dinero, sin pagar ningún interés por supuesto, han estampado en el boleto una cláusula cuyas consecuencias no ha medido el comprador, que dice así:

"La venta se realiza «ad referendum» de la Dirección Nacional Inmobiliaria y el vendedor se reserva el derecho de dejar sin efecto el presente boleto en los siguientes casos: a) Cuando la tasación que efectúe la Dirección Nacional Inmobiliaria resulte inferior al precio de venta establecido en el boleto. b) Cuando la tasación de cualquiera de los departamentos de la casa sea inferior al valor estipulado en los boletos de compra-venta. c) Si no llegara a venderse el 75 % del total del inmueble a que pertenece el departamento vendido por el presente boleto a contar del día tal. En todos los casos enumerados precedentemente, el vendedor podrá dejar rescindida de pleno derecho la operación mediante el reintegro al comprador de las sumas percibidas hasta ese momento, sin derecho por parte de este último a ninguna clase de reclamo, indemnización, diferencia o interés."

Por el juego de esta cláusula, que se inserta en casi todos los boletos de compra-venta de departamentos en propiedad horizontal, la empresa vendedora llega a construir la casa íntegra con los ahorros de los ingenuos compradores y éstos son tan dueños del departamento

como el que no ha entregado un solo peso. El boleto, como hemos visto, autoriza a la empresa vendedora a devolver lo entregado por los primeros compradores y vender los departamentos a otros, pero ya con más perspectivas de lograr un precio mejor, porque los departamentos, por encontrarse en condiciones de ser ocupados de inmediato, tienen más valor. Por bajo cuerda y al contado, sin dejar rastros, se exige una cantidad mayor de la fijada por la Dirección Inmobiliaria, y el negocio sale redondo.

¿Hasta cuándo el público preferirá ser la víctima de la especulación y del engaño a su propia organización?

IV

LA VIVIENDA EN EL SEGUNDO PLAN QUINQUENAL

Para ubicarnos debidamente en nuestro tema, se hace necesario referirnos al objetivo fundamental del Segundo Plan Quinquenal y mencionar algunos de los objetivos generales y especiales, soluciones previstas y normas a seguir en la solución del problema de la vivienda.

“El objetivo fundamental será asegurar a todos los habitantes del país, la posesión de una vivienda adecuada, higiénica, confortable y económica.”

“La vivienda — afirma el Plan —, en su condición de propiedad individual, tiene una función social que cumplir, y para ello ha de ser considerada bien de familia, garantizando el Estado su condición de tal.”

Como objetivos generales se destacan:

“La vivienda desempeña en orden a la felicidad del pueblo y a la grandeza del país — objetivos fundamentales de la doctrina Peronista — una eminente función social, en cuanto contribuye a la dignificación del hombre y al mantenimiento de la salud física y moral de la población.”

“Las actividades estatales y privadas vinculadas con la construcción de viviendas, habrán de desarrollarse en el país coordinadamente.”

“El Estado Nacional propugna la progresiva urbanización de todos los municipios y centros poblados del país, mediante planes reguladores estructurados al efecto, partiendo de la realización racional e integral del catastro y revaluación de la propiedad inmobiliaria.”

“La represión de la especulación en las operaciones inmobiliarias.”

“El Estado auspiciará la construcción de viviendas rurales

que satisfagan de una manera digna, funcional, adecuada y económica las necesidades de la familia campesina, y que procuren el afianzamiento de la población agraria.”

“El impulso de las industrias de la construcción que se dediquen a la extracción y producción de materiales, a la prefabricación total o parcial de viviendas, a la elaboración de equipos y herramientas.”

“El asesoramiento técnico, jurídico y económico gratuitos de las instituciones del Estado. La enseñanza, la educación, las investigaciones y estudios de la vivienda.”

En este Segundo Plan, el Estado abandona la política de construir por sí viviendas para los particulares, para auspiciar y colaborar en los sistemas privados.

Dice al respecto:

“La ejecución de viviendas cuya construcción auspicia el Estado conforme a los objetivos del presente Plan, será confiada primordialmente a la actividad privada. La acción del Estado se reducirá a la inversión de 120 millones para habilitar las viviendas construídas durante el Primer Plan Quinquenal o las que se encuentren en construcción al 1º de enero de 1953.”

El hecho que el Estado desista de construir nuevas viviendas auspiciando su construcción por la actividad privada, no quiere decir — como veremos — que se fomentará las construcciones con fines de especulación o de renta; este tipo de vivienda, como las de carácter suntuario y las de veraneo, quedará librado exclusivamente al esfuerzo de los propietarios, de tal manera que no gozarán de las ventajas del crédito oficial, ni de los demás instrumentos de la colaboración del Estado prevista en el plan.

V

LAS VENTAJAS DE LA ORGANIZACION POPULAR SOBRE LAS EMPRESAS COMERCIALES

Está demostrado que la empresa financiera o constructora de carácter y fines comerciales, es incapaz de resolver el problema de la vivienda de las clases modestamente remuneradas. Su fin es lograr el máximo de ganancias a costa de quienes desean obtener su casa. Esta organización comercial de la industria de la construcción presenta hoy un sistema de especulación que se ejerce en la infinita gama de materiales y trabajos como factores artificiales del encarecimiento; los prestamistas, intermediarios y contratistas logran grandes ganancias a costa del precio de las construcciones del pueblo; todo este andamiaje

comercial de intereses creados impide el empleo de procedimientos de simplificación y de abaratamiento.

La economía nos enseña que cuanto menor es la cantidad que se elabora o construye de cualquier producto, tanto mayor es el precio de la unidad; así ocurre también en la industria de la construcción, cuanto menor es el número de construcciones y más pequeñas son éstas, más costosas resultan, por el incompleto, inadecuado y, por tanto, antieconómico aprovechamiento del personal, de los materiales, del transporte y de la dirección técnica.

Los procedimientos individuales, es decir, aquellos por los cuales cada persona sin experiencia quiere llenar su necesidad de vivienda contratando directamente con una empresa constructora comercial, dan resultados hoy día imperfectos y gravosos; en cambio, cuando los planes son de un conjunto de personas unidas y organizadas para construir, la realización es mejor, más fácil y más económica. Porque todo lo que se compra y construye al por mayor, resulta mejor y más barato, la asociación logra un abaratamiento en todos los rubros de la construcción, un aprovechamiento racional del trabajo, del transporte, del crédito, de los materiales, de las máquinas, de los planos, de la dirección técnica, de todos los factores, en fin, que concurran a formar el costo y la calidad de las construcciones.

El hombre aislado es una víctima de su inexperiencia, de la improvisación, de la usura y de la organización comercial, los sistemas de construcción cooperativos, proporcionan a sus asociados todas las ventajas que ofrece la compra en gran escala y las construcciones en serie, que no impide contemplar dentro de un criterio lógico las necesidades y el gusto de cada uno.

La organización acumula conocimientos y experiencia de orden técnico y económico en beneficio de cada uno de los socios.

VI

CARACTERES DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDA

Antes de considerar la solución cooperativa del problema de la vivienda en el Segundo Plan Quinquenal, conviene recordar los caracteres propios de la sociedad cooperativa en relación con este tipo de asociación.

No nos proponemos reeditar aquí la doctrina del cooperativismo. Sabemos que las sociedades cooperativas constituyen la mejor organización de los productores y de los consumidores fundada en la ayuda mutua para producir en común, o para obtener los artículos,

los servicios o el crédito, mediante empresas administradas por ellos mismos; constituyen manifestaciones elevadas de la solidaridad humana, que realiza en el campo económico la justicia social.

La cooperativa de vivienda, es la asociación de personas que funciona de acuerdo a una organización democrática emanada de una igualdad de derechos y deberes, que mediante la unión de los esfuerzos y ahorros procura la vivienda para sus asociados.

Este tipo de cooperativa puede lograr su objetivo por dos procedimientos. Por uno de ellos la sociedad construye viviendas para darlas en arrendamiento a largo plazo a sus asociados; en este sistema es la cooperativa la propietaria del edificio, el socio obtiene su vivienda mediante el pago de un alquiler justo, pues su precio es la resultante real del verdadero costo de la construcción; esta solución es conveniente al hombre de modestas entradas, que por la índole de su trabajo se encuentra expuesto a cambiar de residencia, o de aquel que quiere gozar de los beneficios de vivir en departamentos céntricos.

El otro sistema es aquel por el cual la organización cooperativa se encarga de financiar o construir la vivienda que ha de ser de propiedad de cada socio.

Los dos sistemas han dado excelentes resultados. El primero, además de las ventajas señaladas permite una mejor administración y conservación de la casa colectiva o del conjunto de casas individuales e impide lo que ocurre con el otro sistema, en el que es frecuente que el socio puede vender su casa para especular o la pueda alquilar para negociar, desvirtuando los principios del cooperativismo.

El sistema de la propiedad individual tiene la ventaja de satisfacer el legítimo anhelo del hombre de ser propietario de su vivienda familiar, a la que por ser de la familia se cuida y mejora con cariño y devoción.

Cualquiera que sea el sistema que se adopte, son indiscutible las ventajas de la organización cooperativa.

Recordemos los más importantes principios del cooperativismo, relacionado ahora con las llamadas cooperativas de vivienda.

Adhesión libre o principio de la puerta abierta

La sociedad cooperativa es una asociación libre y voluntaria. Los vínculos que atan a sus socios son la convicción, la persuasión y la necesidad de satisfacer una necesidad común.

Es una sociedad permanentemente abierta a la incorporación de nuevos asociados. En el mundo comercial o capitalista, cuando una empresa pertenece a una persona no hay posibilidad alguna de formar parte de ella si el dueño no quiere o le conviene; si la empresa es

una sociedad comercial, habrá adoptado necesariamente alguno de los tipos de sociedades comerciales que conocemos, a saber: sociedad colectiva, en comandita, de capital e industria, de responsabilidad limitada o anónima; estas sociedades constituyen círculos cerrados de personas y capitales que no admiten nuevos socios, y si lo hacen, es a costa de condiciones gravosas, de desigualdad de derechos, o de grandes ingresos de capital; si la empresa hace buenos negocios, la mejor parte se reserva para los fundadores; se razona así: porqué hemos de admitir nuevos socios que disminuirán nuestras ganancias, al tener que repartir entre un mayor número.

En la sociedad cooperativa las puertas están abiertas para la incorporación de nuevos socios en igualdad de derechos y obligaciones, aun de aquellos que fundaron la sociedad, es uno de sus más generosos principios.

De esta manera la sociedad cooperativa de vivienda sólo tiende a lograr la mejor solución del problema de la vivienda y admite en su seno a todos los que se encuentran afectados por la necesidad. Para facilitar el acceso, el valor de las acciones es moderado y se paga con facilidades.

Este principio de la puerta abierta permite incrementar constantemente el número de socios, el capital social y, en consecuencia, el progreso incesante de la empresa.

Control democrático o igualdad de derechos

Mientras en la empresa capitalista mandan los dueños en proporción al capital aportado, en las cooperativas cada socio tiene un voto en las asambleas cualquiera sea el número de las acciones que posean. Todos tienen iguales derechos y obligaciones, en una empresa que todos pueden vigilar y administrar por un consejo elegido democráticamente.

La sociedad presta sus servicios a sus socios

El objeto, el fin, el propósito de una empresa de construcción capitalista, sea esta empresa de propiedad de una persona o de una sociedad comercial, es, como claramente suele decirse, "explotar el ramo de la construcción", y se organiza no para satisfacer las necesidades de vivienda de sus miembros, sino para lucrar con las necesidades del público.

Una sociedad cooperativa no se constituye con el fin de lucrar con la construcción o venta de vivienda al público, sino para proporcionar vivienda a sus socios al menor costo; en la sociedad cooperativa, el socio es a la vez el cliente y el copropietario de la empresa;

por eso no hay intereses opuestos entre la empresa y los clientes. Siendo la sociedad de propiedad de los que encomiendan a ésta las construcciones, no hay explotación posible, no hay oposición de intereses entre la empresa y sus clientes; por el contrario, existe una armonía e identificación entre los intereses de la sociedad y el interés particular de cada socio, cliente a la vez de la sociedad.

De cómo se distribuyen las ganancias o excedentes en la cooperativa de vivienda

En las cooperativas, las ganancias, utilidades o excedentes que produce la empresa se devuelven en forma de retornos a cada socio en proporción al monto o importe que le ha cobrado la sociedad por construirle su vivienda, o por los préstamos que le ha facilitado para construirla por su cuenta, si así lo ha querido.

Mientras las ganancias de la empresa de construcción capitalista son para los dueños o accionistas de la empresa y se producen a costa del mayor precio de las construcciones, que soportan los clientes que son extraños a la organización, en la cooperativa se considera que las ganancias o excedentes se producen a costa del justo precio de las construcciones, por eso se distribuyen entre los socios que han encomendado la construcción de sus viviendas a la sociedad. De esta manera se logra el justo precio de la construcción.

Interés limitado del capital

La cooperativa de vivienda, como toda empresa, necesita un capital; para formararlo, cada socio debe adquirir acciones; a este capital en acciones aportado por los socios, se le reconoce generalmente un interés limitado, que compensa y sustituye el interés que los ahorros gozan en los bancos, estimulando así al socio a llevarlos a la cooperativa.

El capital goza sólo de ese interés limitado; todas las demás ganancias en la cooperativa de vivienda se distribuyen entre los socios en proporción al monto de los importes que ha cobrado la sociedad a cada socio por construirle su vivienda, o de lo que les ha cobrado en concepto de alquileres.

CUAL ES EL MEJOR TIPO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA

El mejor tipo de cooperativa de vivienda es aquella que abre sus puertas tanto a aquellos que quieren comprar o construir su vivienda, como a los trabajadores que las construyen.

La cooperativa que sólo agrupa a los que aspiran a conseguir la vivienda, a los que unen sus ahorros y se organizan para obtener una construcción de buena calidad y al más bajo precio, tiene el inconveniente que de los beneficios de esta organización quedan excluí-

dos los trabajadores de la construcción, es decir, aquellos que hacen las viviendas, los que son contratados por estas cooperativas como simples asalariados, que no participan ni en el gobierno ni en los beneficios de la sociedad, por tanto la condición de los trabajadores es igual a la de cualquier empresa capitalista y es entonces difícil que aporten su espíritu, su entusiasmo, su contracción y su capacidad plena en una obra en la que no son parte. Este tipo de cooperativa constituida por socios a quienes sólo interesa el menor costo de la obra, y en consecuencia el máximo aprovechamiento del esfuerzo de trabajadores remunerados con salario o sueldo fijo, puede llegar a explotar a esos trabajadores en igual forma que una empresa capitalista, el trabajador se sentirá extraño a la obra.

Por su parte, la cooperativa que agrupa sólo a los trabajadores de la construcción, si bien mejorará las condiciones del empleado, del técnico y del obrero, porque la empresa les pertenece, es gobernada por ellos y las ganancias anuales mejoran sus salarios, tiene en cambio el inconveniente que en el afán de ganar más puedan despreocuparse del interés de aquellos que necesitan de la vivienda, de los que podríamos llamar los clientes de la empresa, aumentando arbitrariamente los precios y disminuyendo la calidad de las construcciones e instalaciones para aumentar los provechos.

Por todo esto, la mejor solución es la cooperativa de vivienda integral, aquella que agrupa tanto a los que desean la construcción de sus viviendas como a los trabajadores que la ejecutan. De esta única manera se concilian y armonizan ambos intereses, los de los que podríamos llamar impropriamente consumidores de vivienda y los de los trabajadores de la construcción. Los beneficios de la empresa se adjudican una parte a los trabajadores y otra parte a los destinatarios o propietarios de su vivienda; a los primeros, en proporción al trabajo, y a los segundos, en proporción al valor de la construcción encomendada. Esta es la verdadera solución dentro de la doctrina cooperativa, que se propone suprimir todos los provechos ilegítimos, la especulación y el lucro logrado a costa de la justa remuneración del trabajador o del justo precio de las cosas o servicios a que tiene derecho el consumidor. Todos concurren así con sus esfuerzos, con su entusiasmo, con sus ahorros y con sus iniciativas y capacidades a la mejor realización de una obra común en la que se beneficia también en alto grado la Nación.

Cuando las cooperativas de vivienda sólo agrupan a los que aspiran a lograr su vivienda con prescindencia de los trabajadores de la construcción, deben encomendar preferentemente la ejecución de las obras a las cooperativas de trabajo constituidas entre aquellos trabajadores.

VII

COMO SE FORMA EL CAPITAL DE LAS COOPERATIVAS. RESULTADOS DE LA MOVILIZACION DE LOS PEQUEÑOS AHORROS

El objetivo esencial de un banco, cuando no es del Estado, es el de producir ganancias o dividendos para sus dueños o accionistas.

Si la función de los bancos se redujera a recibir en depósito el dinero del público para guardarlo todo a fin de poder devolverlo en cualquier momento, en todo o en parte, cuando los depositantes se presentan a sus ventanillas, este trabajo les produciría cuantiosas pérdidas; la función bancaria así de primera intención resulta inexplicable, porque no sólo no se cobra por guardar y custodiar el dinero ajeno, sino que en vez de cobrar por ese servicio los bancos pagan al público un interés sobre el dinero depositado.

Sin embargo, el negocio de los banqueros ha sido y es el mejor de los negocios; no en vano se considera al banquero como el comerciante más afortunado y más poderoso.

Los bancos pueden guardar gratuitamente el dinero del público y, todavía, pagar un pequeño interés, afrontar sus grandes gastos y dar excelentes ganancias a sus accionistas, por la sencilla razón que no guardan en sus cajas de hierro todo el dinero de sus depositantes, sino un porcentaje muy pequeño, todo lo demás lo prestan a un interés muy superior al que pagan; aquí está el gran negocio de los bancos.

Si analizamos los balances de los 92 bancos que funcionan en la República Argentina, de los que sólo 7 son bancos oficiales, comprobamos que la gran masa de los depósitos pertenecen a las clases llamadas pobres o trabajadoras. Los ricos son muy pocos en comparación con las personas que viven de remuneraciones modestas. Además, los millonarios no tienen grandes sumas depositadas en los bancos, ellos las tienen invertidas en industrias o negocios que les dan un interés mucho mayor del que pagan los bancos; por el contrario, son los ricos los que más piden préstamos a los bancos para fundar empresas o agrandar el giro de las que poseen.

Los balances de los bancos nos dicen que los obreros, los empleados, el servicio doméstico, los modestos trabajadores independientes, los agricultores, son los dueños de las grandes masas de dinero depositadas, son ahorros pequeños en sí mismos, pero tan numerosos que forman miles de millones.

Transcribimos a continuación un cuadro ilustrativo de la memoria correspondiente al año 1950 del Banco de Nación. En los demás bancos se observan las mismas proporciones.

Evolución de los Depósitos en Caja de Ahorros

(Clasificados por actividades)

SALDOS AL 30 DE JUNIO

Actividades	1949	1950
Agricultores	495.327.000.—	522.070.000.—
Ganaderos	91.973.000.—	96.224.000.—
Comerciantes	294.375.000.—	336.249.000.—
Industriales	62.278.000.—	73.653.000.—
Obreros y Quehaceres Domésticos	857.435.000.—	959.642.000.—
Empleados	485.420.000.—	590.081.000.—
Profesionales	139.511.000.—	153.978.000.—
Rentistas	142.841.000.—	152.495.000.—
Otras	218.111.000.—	253.301.000.—
Total:	2.787.271.000.—	3.137.693.000.—

Y lo más notable, es que el dinero de los no ricos, es el que los bancos prestan a los ricos para que éstos establezcan las grandes empresas, que logran sus grandes ganancias lucrando con las necesidades populares. Las clases medias y obreras también son las que por su número representan el gran consumo y así comprobamos esta paradoja, son los más pudientes, los que obtienen sus ganancias con el dinero que les prestan los bancos, provenientes de los depósitos de los pobres y negociando con las necesidades del pueblo, sean estas necesidades de vivienda, de vestido, de alimento o de servicios.

Si el pueblo meditara sobre el curso del dinero que confía a las cajas de los bancos, vería que éstos lo emplean con frecuencia en empresas contrarias a sus intereses, a veces en creaciones antisociales de los trusts y monopolios que tienen por fin explotarlo.

Lo que ocurre es que el pueblo no se organiza, y los bancos no pueden prestar a los que no se organizan en empresas. La solución se encuentra en las manos del pueblo mismo, que organizado en cooperativas y depositando en ellas sus ahorros, puede resolver así, no sólo el problema de la vivienda, sino muchos otros, con grandes ventajas.

Los beneficios del ahorro popular no residen solamente en la previsión y en el interés que le pagan los bancos; reside principalmente en organizarse para gobernar esos ahorros, transformándolos en servicios y obras que contribuyan al bienestar general. Debe evitarse que esos ahorros, acumulados con esfuerzos y privaciones, que el pueblo equivocadamente lleva a los bancos comerciales, sirvan para

financiar negocios, compañías y trusts cuyas grandes ganancias se forman a costa del encarecimiento excesivo de las cosas y servicios del pueblo mismo.

Las cooperativas de vivienda son, ante todo, bancos populares que ayudan a sus miembros a procurarse vivienda, adelantándoles los recursos necesarios en el momento en que deben construir. Se trata de una especie de crédito recíproco manejado por los propios interesados.

Un ejemplo nos ayudará a comprender mejor el mecanismo: 100 personas aisladas con 2.000.— pesos ahorrados por cada una de ellas, no pueden construir ninguna casa, pero si esas 100 personas reúnen sus ahorros hacen un capital de 200.000.— pesos, con los que pueden hacer cuatro casas de 50.000.— pesos cada una en una primera etapa. Si esas 100 personas se valen del crédito del Banco Hipotecario o el Instituto de Previsión Social, pueden adelantar a 20 socios 10.000.— pesos a cada uno para cubrir la insuficiencia del crédito oficial, para comprar materiales en mejores condiciones o para lograr cualquier otra ventaja comprando al por mayor y al contado, construyendo las obras conjuntamente, con economías apreciables en todos los rubros de la construcción, según se ha explicado.

Por todas estas razones la cooperativa de vivienda debe ser también una cooperativa de "ahorro y crédito" que permita reunir, movilizar y canalizar los ahorros populares hacia la mejor y más económica satisfacción de las necesidades de vivienda, sustrayéndolos así a su utilización por firmas comerciales, a las que, como hemos explicado, los bancos prestan los ahorros para lucrar con las necesidades de los mismos dueños, es decir, del pueblo.

La reunión de los numerosos ahorros de sus socios permitirá a la cooperativa hacer lo que hacen los bancos, atender con un porcentaje de los mismos en efectivo y en caja los reembolsos solicitados por los depositantes y prestar el resto a sus propios asociados para construir sus viviendas por medio de la organización cooperativa.

La cooperativa debe cumplir el máximo de funciones y es de observar que cuanto más rubros abarca, mayores son los beneficios para la organización y para los socios. De ahí que es aconsejable que la misma cooperativa de vivienda tenga una sección para proveer a sus socios de toda clase de artículos de consumo. Las actividades cooperativas de vivienda, ahorro, crédito y consumo, deben integrarse en una sola organización.

LA SOLUCION COOPERATIVA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN EL SEGUNDO PLAN QUINQUENAL

El Segundo Plan Quinquenal ha elegido la mejor solución para el problema de la vivienda del pueblo, solución aconsejada por nuestra propia experiencia y por la de las naciones más civilizadas. Esta solución no es ni la construcción de viviendas por el Estado, ni su construcción por las organizaciones comerciales.

Las cooperativas y los sindicatos son las organizaciones básicas, fundamentales, cuyo desarrollo auspicia y estimula con mayor fuerza el Segundo Plan Quinquenal como las mejores y más perfectas expresiones de la organización del pueblo en la realización de la doctrina justicialista.

En el capítulo "Régimen de Empresas" dice así:

"El Estado estimulará y protegerá el desarrollo del cooperativismo en todas las actividades económicas, y particularmente en las que se mencionan en los objetivos del presente Plan. A tal fin la acción estatal será ejercida mediante la asistencia técnica y económica a las cooperativas: crédito bancario, provisión de materias primas, exención o reducción de impuestos, prioridad en los servicios públicos y trámites administrativos."

"La conducción de las actividades económicas que realiza el Gobierno, exige la participación de las organizaciones económicas del pueblo y en particular el sistema nacional cooperativo."

En el capítulo de la vivienda, la solución cooperativa se destaca en los siguientes términos:

"El Estado fomentará intensamente la acción de las cooperativas y consorcios civiles sin fines de lucro para la construcción de viviendas, y en particular la acción que realicen las asociaciones profesionales, procurando estimular la construcción de viviendas por sus afiliados y para los mismos, conforme a las normas que establece el presente capítulo del Plan. Este objetivo será cumplido mediante el asesoramiento técnico amplio, que comprenda inclusive los aspectos relacionados con problemas de financiación y la acción crediticia."

Trato preferencial en el otorgamiento de créditos y en el asesoramiento a gremios y cooperativas

El Segundo Plan Quinquenal destaca en sus objetivos generales el siguiente:

"El Estado propugnará, directa e indirectamente, el cum-

plimiento del objetivo fundamental:

d) Contribuyendo técnica y económicamente a los planes de vivienda de las asociaciones profesionales."

En el régimen crediticio ordena:

"Gozarán de preferencia los créditos de vivienda para asociaciones profesionales de trabajadores, cooperativas y entidades civiles sin fines de lucro que tengan por objeto la construcción de viviendas para sus afiliados."

Quiere esto decir que los créditos para vivienda de sus afiliados solicitados por los gremios, cooperativas y mutualidades, deben tener preferencia sobre los solicitados por personas aisladamente. ¿Cómo debe hacerse efectiva esta preferencia?

En primer término, en la tramitación, los representantes y gestores de los sindicatos, cooperativas y de las asociaciones civiles sin fines de lucro, como son las mutualidades, quedarán facultados para tramitar los créditos para vivienda ante el Banco Hipotecario Nacional y el Instituto Nacional de Previsión Social, asumiendo la representación de los afiliados, trámites que tendrán preferencia sobre cualquier otro efectuado individualmente por los interesados.

Con este procedimiento es fácil comprender que los trámites se simplificarán enormemente, disminuyendo el trabajo de los afiliados y de los funcionarios y empleados de las instituciones bancarias.

La tramitación de los créditos para la vivienda individualmente por cada uno de los interesados, tiene grandes desventajas.

El trámite de un crédito, por su misma naturaleza, es una tarea compleja por la serie de requisitos a cumplir, si bien todos ellos indispensables, se hace difícil aún para las personas familiarizadas con los papeles, las planillas y los planos, hace perder mucho tiempo a los interesados, tiempo que se resta al trabajo útil de cada uno, perjudicando la producción nacional; si el interesado es un empleado o un obrero, debe dejar de producir en sus tareas propias, solicitar frecuentes permisos que a veces no pueden obtener, creándoseles inconvenientes ante sus superiores. Este sistema de que cada uno tenga que tramitar su préstamo, origina aglomeraciones y aumento considerable de trabajo en las oficinas públicas, pues hay que asesorar a mucha gente inexperta, que presenta sus gestiones en forma imperfecta.

Si son muchos los inconvenientes que origina la tramitación individual de cada crédito para quienes viven en las ciudades donde funcionan las instituciones que conceden préstamos para la vivienda, ¿qué diremos del hombre del interior?

Si al hombre que no vive en esta capital o en las ciudades donde

existen sucursales o delegaciones de las instituciones que acuerdan créditos para la vivienda, se le obliga a realizar sus trámites personalmente, se le impone no sólo el abandono de su trabajo con graves perjuicios para la producción nacional, sino también el abandono de su familia; se le coloca en un plano de injusticia con respecto al hombre radicado en las grandes capitales. De esta manera se le niega el ejercicio de los derechos y las ventajas de una organización social que, de acuerdo a la Constitución Justicialista, tiene como base la igualdad.

No olvidemos que uno de los grandes males que nos aqueja es el exceso de población de las grandes ciudades que agudiza los problemas de transporte y del abastecimiento, etc. El Segundo Plan Quinquenal se propone descentralizar y descongestionar las grandes ciudades y eso sólo podrá lograrse llevando el crédito para la vivienda al interior, otorgando toda clase de facilidades para tramitarlo y obtenerlo.

Las sindicatos y cooperativas van adquiriendo experiencia, forman gestores prácticos que se presentan al Banco Hipotecario o al Instituto Nacional de Previsión Social con todos los elementos, con conocimiento y prolijidad, llegan a conocer los trámites que realizan por numerosos afiliados a la vez, los que no se encuentran obligados a abandonar sus tareas, disminuyendo la producción nacional. Los funcionarios despacharán a la vez muchos asuntos entendiéndose con un solo representante, que presentará los pedidos en forma ordenada y completa, contribuyendo a la rápida tramitación de los expedientes; desaparecerá el espectáculo y el sacrificio de las colas.

La tramitación en conjunto, la preparación en cantidad de los planos, planillas y títulos, disminuirá considerablemente los gastos y ahorrará a los interesados, viajes, pérdida de trabajo, muy malos ratos.

Si los créditos para la vivienda se tramitan por medio de las organizaciones sindicales y cooperativas, saldrán ganando los interesados, las organizaciones, las reparticiones del Estado y la economía nacional.

La preferencia a las organizaciones del pueblo, de acuerdo al Plan, deberá también hacerse efectiva en un eficaz asesoramiento que solucionará muchos problemas, evitará errores, gastos y molestias.

Necesidad de coordinar la política crediticia del Estado con la organización cooperativa

El Banco Hipotecario Nacional, como el Instituto de Previsión Social, sólo conceden préstamos individuales; entre los objetivos generales del Plan, se dispone:

"Las actividades estatales y privadas vinculadas con la cons-

trucción de viviendas, habrán de desarrollarse en el país coordinadamente."

Nos hemos referido a los inconvenientes de la solución individual del problema de la vivienda; sin embargo, los sistemas de créditos previstos, tanto por el Banco Hipotecario Nacional como por el Instituto Nacional de Previsión Social, son exclusivamente individuales; es, pues, indispensable crear un sistema de créditos a las cooperativas de vivienda y un sistema mixto que coordine los créditos cooperativos con los créditos individuales. Tanto el Banco Hipotecario Nacional como las demás instituciones dedicadas al crédito de vivienda, están obligadas ahora por la vigencia legal del Segundo Plan Quinquenal a organizar sin demora el crédito cooperativo y a coordinar los sistemas de créditos individuales con los créditos a las organizaciones cooperativas. (1)

Hay que convencerse que el crédito oficial para la vivienda sólo resultará eficaz si se acuerda por intermedio de asociaciones profesionales y de cooperativas bien organizadas, pues en la forma actual, por las razones expuestas, ese crédito no alcanza a cumplir debidamente sus fines, ni a beneficiar plenamente a los interesados.

En países como Suecia, donde mejor se ha organizado la solución cooperativa del problema de la vivienda, las instituciones oficiales de crédito sólo otorgan el 100 % del costo de la obra cuando ésta se realiza por medio de una sociedad cooperativa; nosotros debemos imitar este ejemplo que tan buenos resultados ha rendido.

IX

LA ACTITUD SOCIAL DEL ARQUITECTO. LOS PLANES REGULADORES

Hasta el presente la labor del arquitecto, del ingeniero y demás técnicos dedicados a la construcción de viviendas, se ha orientado profesionalmente a realizar trabajos en los estrechos límites del plan individual.

Si bien es cierto que los trabajos ecomendados por el Estado han permitido al profesional una labor que satisface en mayor escala sus afanes de creación, dentro de conceptos de planificación amplios y sociales, una gran parte de los profesionales de la construcción no están dispuestos a abandonar sus estudios privados para convertirse en funcionarios a sueldo del Estado, máxime teniendo en cuenta que las remuneraciones oficiales son frecuentemente inferiores a los honorarios que pueden lograr en el ejercicio libre de la profesión. Pero

(1) La Ley 11.380, dispone que el Banco Hipotecario, acordará a las cooperativas préstamos, para la construcción de casas-habitación, para ser entregadas en propiedad a sus asociados, hasta el 80 % del valor de tasación.

la verdad es que el arquitecto, al ofrecer sus servicios a organizaciones comerciales, se convierte en un instrumento de propósitos especulativos, de concepciones absurdas, planes mezquinos dominados por el concepto ya insostenible de la rentabilidad, del interés compuesto y del reintegro rápido del capital, realizados a costa de la calidad, de la estética y del engaño, que tanto afecta la moral y los mismos intereses profesionales.

La técnica y la economía moderna señalan al profesional de la arquitectura una función eminentemente social de su labor creadora, coordinadora y directriz.

Los profesionales, técnicos y artistas de la construcción encontrarán sin duda en las cooperativas de vivienda buenos clientes, que pueden encomendarles la ejecución de los mejores y más valiosos planes de conjunto y de urbanización con criterio racional, higiénico y artístico.

El Segundo Plan Quinquenal dispone:

“El Estado Nacional propugna la progresiva urbanización de todos los municipios y centros poblados del país, mediante planes reguladores estructurados al efecto, partiendo de la realización racional e integral del catastro y revaluación de la propiedad inmobiliaria.”

A propósito de la urbanización racional conforme a planes reguladores, dice el arquitecto Alfredo P. Etcheverry:

“El planteamiento de un barrio, como el de una ciudad o región, es como el de un edificio, permite su ejecución, dentro de límites definidos, de normas públicas, con una organización y con una idea estética y funcional de detalle y de conjunto, todo lo que hace posible vida higiénica, fácil y grata.

“La vastedad de un plan regulador requiere para su estudio y realización normas de conjunto, estudios generales y particulares y medios para la adquisición o afectación del suelo y ejecución de las obras.

“Los planes y directivas generales emanan de los poderes centrales, y con la guía de éstos los poderes locales (gobernaciones, municipios) estudian y formulan los de sus jurisdicciones, para que luego puedan irse concretando como aporte a una acción general los diversos planes de urbanización de barrios, villas y ciudades menores.

“Así como en un plan regulador general de un país todo debe concadenarse y relacionarse en forma integral y armónica para regu-

“lar las inversiones, las obras, los esfuerzos, las finalidades, en una región o en un barrio, desarrollados dentro del total previsto, también todos los elementos que forman el conjunto deben responder a una mira definida y concreta.

“ En un barrio la tierra debe ser utilizada de tal modo que su uso, a pesar de ser intensivo, no deje de proporcionar a los habitantes sus adecuados y accesibles espacios públicos libres para solaz y descanso, sus tranquilos caminos o senderos de circulación exentos de peligros del tránsito de vehículos, máximas superficies verdes para cada casa, así como las instalaciones de servicios públicos deben estar proyectadas y dispuestas para su uso por un volumen calculado y definido de población, como sus edificios deben estar emplazados en zonas establecidas para vivienda, trabajo, recreación, aprovisionamiento, cultura y culto de tal modo que pueda realizarse su empleo con naturalidad, sin riesgos, sin malgasto de energías, de buen grado y con brevedad.

“ En todo este programa resultan decisivos los factores: superficie de suelo y financiación de obras. El primero puede resolverse mediante sistemas o procedimientos que van desde la expropiación hasta la compra de la tierra en forma oficial o particular.

“ La acción oficial, con ser muy importante, no puede cubrirlo todo; su mejor y más posible gestión está en la orientación, la guía, el estímulo, el subsidio o ayuda.

“ La acción particular, en cambio, puede alcanzar proporciones enormes y ser factor decisivo en la concreción de los planes de urbanización y reguladores locales.

“ La iniciativa privada que sirve al planeamiento, está en la acción de instituciones importantes que pueden invertir grandes capitales a un interés mucho más bajo o sin él, que el que buscan los propietarios particulares aislados, y contribuyen con la construcción y explotación en gran escala al abaratamiento, favoreciendo el desarrollo constructivo del país y la acción urbanística de los gobiernos, comunal y nacional. Por ello resulta evidente que el tipo de institución capaz de llevar a cabo estos planes de positiva mejora social y de progreso para los pueblos, es el nacido de su propio seno, es decir, la COOPERATIVA, que fundada en el elevado principio de la acción común para un fin común, sin propósitos de lucro, puede ofrecer y reunir capital, esfuerzo y garantía suficientes para los estudios y realizaciones, que comenzando por la célula del planeamiento general que es el barrio, puede llegar, mediante acuerdos o federaciones con similares, a planes de mayor amplitud.

“ Como toda obra de bien público, el planeamiento o estudio y

“realización de planes reguladores y de urbanización debe tener como base ineludible, que luego asegura el éxito de las realizaciones, el conocimiento y el apoyo del pueblo, y nada hay mejor que el sistema cooperativo para lograrlo.”

X

COLABORACION PATRONAL

La vivienda popular debe ser resuelta con el concurso de tres fuerzas concurrentes, obligadas a cooperar en su solución: 1ª La organización de los propios interesados en lograr su vivienda; 2ª El Estado, y 3ª Las organizaciones patronales. Ninguna de estas tres fuerzas puede desinteresarse del problema.

Nos hemos referido a la acción del Estado, hemos analizado la solución cooperativa de los propios interesados; nos referimos brevemente a los deberes y ventajas del concurso de los empleadores.

La empresa patronal no puede ni debe desinteresarse del problema de la vivienda de su personal, por un deber moral y jurídico hacia la sociedad y por sus propias conveniencias.

Existe, ante todo, un conjunto de explotaciones que no se pueden instalar ni emprender si la empresa patronal no resuelve de alguna manera el problema de la vivienda del personal que trabajará en ellas. Entre estas explotaciones se encuentran las agrícolas y ganaderas, en las que es indispensable alojar al trabajador; las explotaciones mineras, las plantaciones, ingenios y otras de análogas características; en estas actividades la organización patronal tiene necesariamente que tomar a su cargo, como gasto indispensable de la empresa, la vivienda de los trabajadores.

Hay otras empresas que no necesitan en forma tan imperiosa y apremiante resolver el problema de la vivienda del personal, pero que no por eso pueden ni deben desentenderse de él; en tal situación se encuentran las industrias y comercios instalados en las ciudades y pueblos; sin embargo, todos sabemos que un trabajador mal alojado, no rinde el esfuerzo normal de su capacidad de trabajo; un trabajador sometido a las incomodidades de un largo viaje, llega a su trabajo en malas condiciones físicas e intelectuales para rendir la plenitud de su capacidad laborativa; un trabajador que vive hacinado con su familia, no tiene buena salud y tampoco la tienen los suyos, y en consecuencia no puede ser un buen productor.

Por el propio rendimiento de su empresa, el empleador no puede desentenderse de las angustias del problema de la vivienda de sus trabajadores.

Por eso el Segundo Plan Quinquenal, siguiendo las recomendaciones científicas de los congresos internacionales del trabajo, en los que han intervenido las representaciones patronales, obreras y estatales de los distintos países, dispone:

“El otorgamiento de créditos a las industrias que construyan vivienda a su personal.”

No me referiré a los patrones modestos, pero aquellos otros que tienen además de su buena vivienda en la ciudad, un palacio en un balneario, otro en la sierra, otro en la estancia y a veces otro de fin de semana próximo a las ciudades donde habitan, pueden acordarse un poco de la vivienda de sus trabajadores por propia conveniencia. Lo mismo digo de los grandes accionistas de aquellas sociedades anónimas industriales que distribuyen tan buenos dividendos. Cumplirán así con el gran precepto cristiano: “Amarás a tu prójimo como a ti mismo”, y asegurarían un mayor rendimiento en el trabajo de sus obreros.

Los patrones deben, por todo esto, participar en la justa medida de sus recursos económicos en la formación del capital de las cooperativas de vivienda, que constituyan los trabajadores de las distintas industrias.

XI

FEDERACIONES DE COOPERATIVAS

Las cooperativas de viviendas no deben ser organismos aislados y absolutamente independientes, deben conservar su autonomía, pero unirse en todo aquello que puede producir un beneficio para el conjunto.

Las mismas razones, ventajas y beneficios que aconsejan y conducen al hombre a asociarse en cooperativas para resolver el problema de la vivienda, son las que concurren para que esas cooperativas no se mantengan aisladas.

Reunidas en federaciones, las cooperativas de viviendas logran grandes y mejores beneficios. Pueden hacer sus compras de tierra, de materiales, de máquinas y herramientas en gran escala y, en consecuencia, en mejores condiciones de precio y calidad; realizar sus encargos directamente al productor y al importador; la extracción y elaboración en fábricas comunes, de cal, de cemento, de yeso, de ladrillos, de mosaicos, de tejas, de caños, la instalación de la gran carpintería, de fábricas de máquinas, equipos y herramientas, para proveer a todas las cooperativas de construcción. La tipificación de los materiales permitirá el abaratamiento de los costos por su elabo-

ración en gran escala; la colocación y la venta de los productos de estas fábricas quedará asegurado por la compra de los mismos, por las organizaciones cooperativas de construcción y de vivienda federadas.

Por la unión federal de las cooperativas de viviendas y de construcciones, cumplirían éstas, en beneficio de sus socios y de la Nación, el siguiente objetivo del Segundo Plan Quinquenal:

“Impulso de las industrias de la construcción que se dediquen a la extracción y producción de materiales, a la prefabricación total o parcial de viviendas, a la elaboración de equipos y herramientas.”

XII

ALGUNAS REALIZACIONES EXTRANJERAS

Nos excederíamos en los términos de este trabajo, si nos propusiéramos hacer una reseña de las grandes realizaciones en países donde la conciencia popular cooperativa se encuentra más desarrollada.

Especialmente en los países más adelantados de Europa, el alojamiento sobre bases cooperativas ha tomado gran desarrollo.

En el período 1942 a 1946, el 8 % de las casas construídas en Suecia lo fueron por organizaciones cooperativas; el 15 % de la población de su capital, Estocolmo, y el 50 % de la población de la ciudad de Gøtenborg, viven en casas construídas por organizaciones cooperativas.

Según el Boletín de Informaciones Cooperativas del año 1951, de la Oficina Internacional del Trabajo, la construcción de viviendas en Suiza alcanzó, en el curso del año 1950, un nivel excepcionalmente elevado, debido en buena parte a la labor de cooperativas, a las que corresponde el primer lugar en la cifra global de viviendas construídas, con el 37 % de la construcción total. En la encantadora ciudad suiza de Freidorf, todas las casas y escuelas, almacenes y centros de recreo, pertenecen a una gran cooperativa organizada entre sus vecinos.

En 1950 existen en Alemania Occidental 2.450 sociedades de construcción afiliadas a la Unión de Sociedades Cooperativas de Habitación, que controlaba un capital de 6.000 millones de marcos.

En Dinamarca, después de 1945 el porcentaje de construcciones cooperativas había aumentado del 20 al 50 %.

Las cooperativas de vivienda inglesas, llamadas “Buildings Societies”, tienen una doble función: por una parte, ellas reciben los

ahorros de un gran número de sus miembros; por otra, un buen porcentaje de esos ahorros se prestan a los socios que necesitan construir sus viviendas; funcionando así como cajas de ahorro logran reunir los capitales necesarios. Inglaterra tenía, en 1944, 905 cooperativas de esta clase, con 2.049.000 asociados. Desde 1918 a 1938 habían construído un millón y medio de casas.

XIII

RESUMEN DE LAS VENTAJAS DE LA ORGANIZACION COOPERATIVA

Acosados por el tiempo vamos a resumir las ventajas de la unión y la organización cooperativa.

1º Adquisición de tierra barata para edificar mediante la compra en conjunto de grandes fracciones que la cooperativa divide y adjudica por el precio de costo a sus afiliados, eludiendo el engaño y suprimiendo el encarecimiento artificial de la tierra por las enormes ganancias de los especuladores.

2º Salva y sustrae los ahorros a negociados de toda índole a que nos hemos referido.

3º Comodidad, rapidez y baratura en las tramitaciones de créditos oficiales por medio de gestores especializados que representen a los afiliados de las cooperativas y de los sindicatos.

4º Abaratamiento en la preparación de proyectos y en la dirección técnica, pues al tomar un gran número de trabajos los honorarios por unidad de vivienda resultan siempre más reducidos.

5º Planificación social de la vivienda en función del servicio y no en función de lucro.

6º Reducción del costo y del transporte de los materiales, por su compra en conjunto al por mayor y al contado.

7º Tipificación o estandarización de los materiales que permite elaborarlos en grandes masas y a bajo costo.

8º Mayor rendimiento y más racional aprovechamiento de la iniciativa y del trabajo, por la participación de los trabajadores en la organización cooperativa.

9º Mayor rendimiento y mejor utilización de los créditos acordados por el Banco Hipotecario Nacional, el Instituto Nacional de

Previsión Social, el Banco de la Provincia y los institutos provinciales de la vivienda.

10º Urbanización y barrios que aseguren una vida higiénica, realizados conforme a planes reguladores concebidos por buenos urbanistas al servicio de la organización cooperativa, que reemplacen la barriada que surge en cualquier parte y de cualquier modo, porque ahí la especulación se ha propuesto realizar un negocio de fraccionamiento.

UNA RECOMENDACION IMPORTANTE

No podríamos terminar esta exposición, sin una recomendación final, pero no por eso menos importante.

El éxito de una empresa cooperativa, se sustenta principalmente en el conocimiento de la doctrina y de las normas rectoras del cooperativismo, que deberán difundirse constantemente entre los socios, para que no se desvirtúen los fines de justicia social, que la institución cooperativa se propone.

Los organizadores y dirigentes, deben estar animados de una fe y de una mística profunda que es más importante que la técnica misma de la empresa. "Ciencia sin conciencia es la ruina del alma"; aplicando este pensamiento de Rabelais, se ha dicho con mucha razón: "Ciencia y técnica, sin conciencia cooperativa, es la ruina de la cooperación".



Biblioteca del
Congreso
ARGENTINA



Biblioteca del
Congreso
ARGENTINA