

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

acto, deberá abstenerse de hacerlo, salvo que el adquirente lo tome a su cargo.

SUGERENCIAS

EL "MITCHELLS PLAIN" PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA HABITACIONAL

FRANCISCO FERRARI CERETTI

I. El 1º del corriente fue inaugurado el Conjunto Urbano Comandante Luis Piedrabuena, destinado a cubrir las necesidades del sector amparado por la ley de locaciones.

Son monobloques que comprenden 2.100 departamentos para alojar alrededor de 10.000 personas.

Los locatarios acceden a ellos a través de un crédito amortizable en 30 años.

Constituye un paso importante para comenzar a resolver el problema habitacional de la gente de reducidos recursos, que es la mayoría de la población.

Pero el encasillamiento en monobloques no es la solución ideal.

Prueba de ello, son los problemas de todo orden que se presentan a diario con la propiedad horizontal y que, a veces, se exteriorizan en los fallos judiciales.

II. Poseemos un inmenso territorio, irregularmente poblado, y los gobernantes tienen la obligación de promover todo lo que esté a su alcance para mejorar el nivel de vida.

Los argentinos somos profundamente individualistas; la Constitución, las leyes de la generación del 80, que desempeñaron un papel importantísimo para el progreso del país, lo son.

La carencia de viviendas la sufren todos los países del orbe; para encontrarle solución los gobiernos tratan de recurrir a diversos arbitrios. En Sudáfrica se ha puesto en práctica el "Mitchells Plain", ilustrado con elocuencia por la revista Panorama, cuyo Nº 62 acabamos de recibir, en cumplimiento de un plan de divulgación de sus autoridades.

III. A 27 km. de Ciudad del Cabo, hace cinco años se inició la construcción de esta población sobre dunas de arena rellenas con paja y aplanadas, cubiertas con césped.

Una familia de jóvenes mestizos ambiciosos tenía que anotarse tres años antes - tal como sucede aquí - en una interminable lista de espera para una casa y tenía que aceptar la que se le asignara.

Actualmente agentes inmobiliarios compiten para venderles a casa de su elección, entre 70 variedades atractivas, con una vecindad en la que pueden estar orgullosos de vivir y criar sus hijos.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Son barrios que comprenden el panorama del paisaje, carreteras asfaltadas, pavimentos, alumbrado de las calles, paredes atractivas y cercos de madera, agua, electricidad, alcantarillado, escuelas, teléfono y césped.

Lo que caracteriza el plan es la velocidad.

Iniciado en 1974, los primeros habitantes ocuparon sus casas en 1976.

Y tres años más tarde contaba con 8.600 viviendas ocupadas por 45.000 personas.

La cifra aumenta constantemente; este año se planea construir 45.000 casas, elevando la población a 90.000 personas.

En 1984 se tienen previstos 250.000 residentes en 50.000 hogares.

Las viviendas se entregan a un ritmo de 700 por mes, lo que equivale a 33 por día laborable.

El Primer Ministro Sr. John Vorster, al inaugurar las obras, pudo decir:

"Los trabajadores estacionales no han visto en el Tercer Mundo nada similar a «Mitchells Plains», ni tampoco en los Estados Unidos o en Australia, donde las ciudades de postguerra como Milton Keynes en Gran Bretaña y otras en Europa Occidental, no han sido construidas a esta velocidad".

En estos barrios con casas de techos multicolores y también de tipo español, con callejones sin salida, los niños pueden jugar sin el menor peligro.

Todos están orgullosos de su ciudad, de su casa y de su nueva situación.

No existen casas alquiladas o subeconómicas.

Algunos de sus habitantes, dicen: "Yo fui atacado donde vivía antes, aquí puedo vivir con las puertas abiertas día y noche".

Sin embargo, no todo es placentero, existen ciertas quejas sobre el transporte y el espacio para las compras; pero en 1980 se empalmará el sistema de autopistas del Cabo y en junio se habilitará la línea ferroviaria hasta allí, que es el lugar donde trabajan.

Existe un plan para crear 31 nuevos centros en la vecindad, 5 centros suburbanos para tiendas y un centro cívico.

El plan está basado en crear estos barrios para arrendatarios con suficientes ingresos para disponer de algo mejor que una casa alquilada.

Se permite a los más pobres ocupar las casas desocupadas por aquéllos.

Es una solución para la movilidad social hacia arriba, al contrario de lo que practicaba el peronismo: la nivelación para abajo.

El problema mayor era cómo obtener el dinero para la financiación y se solucionó mediante el "Housing Act", obligando a las municipalidades a efectuar las instalaciones comunales con préstamos del National Housing Fund.

Los funcionarios se reunieron en discusiones ininterrumpidas, cambiaron opiniones con los futuros ocupantes de las casas que así intervinieron activamente en el plan.

En la actualidad el gobierno considera la construcción de viviendas como un programa de segunda prioridad, después de la defensa.

El costo de estas viviendas varía entre 8.600 y 14.850 rands para jornaleros con ingresos entre 150 y 540 rands (1 rand equivale a 1,19 dólares

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

americanos).

Las ventas hasta este momento tienen un ritmo continuado de 500 por mes y se está estudiando un plan de casa más modestas pero con las mismas instalaciones comunitarias.

IV. Es un plan digno de imitarse, para solucionar el precario nivel de vida de muchos y para cambiar el aspecto que presenta en la actualidad el Gran Buenos Aires.

Sería una benéfica inversión en todo sentido, movilizar el capital privado; proporcionar trabajo a empresas, profesionales, industriales y obreros; brindar confort a grandes sectores de la población, que es fuente principalísima del progreso de los particulares.

Así, tendremos ciudadanos más aptos para desempeñarse en el porvenir, con lo que la Nación entrará en la prosperidad.

Buenos Aires, febrero 20 de 1980.

Cálculos equivalentes

8600 rands a 1,19 dl. son 10.234 dólares, que al cambio de \$ 1.700 el dólar representan un costo de \$ 17.397.800 ley 19188.

14.850 rands a 1,19 dl. Son 17.671,50 dólares, que al cambio de \$ 1.700 el dólar representan un costo de \$ 30.035.550 ley 18188.

1 jornal de 150 rands mensuales equivale a 178,50 dólares, que al cambio de \$ 1.700 importa un ingreso de \$ 303.450 ley 18188.

1 jornal de 540 rands mensuales equivale a 642,50 dólares, que al cambio de \$ 1.700 importa un ingreso de \$ 1.092.420 ley 18188.

HOMENAJE A LA GENERACIÓN DE **1880**

EL SISTEMA POLÍTICO DE LA CONSTITUCIÓN DE 1853 Y LA GENERACIÓN DE 1880

MARIO JUSTO LÓPEZ

En el Colegio de Abogados de Buenos Aires se desarrolló un ciclo de conferencias en homenaje a la llamada "generación del 80".

La obra que esos hombres produjeron tuvo honda raigambre, y su repercusión fue de tal envergadura que sus efectos se prolongaron por cuarenta años en la vida del país.

La Revista del Notariado se asocia a esos actos, dando a conocer la disertación que el señor Procurador General de la Nación, doctor Mario Justo López, pronunció en aquella oportunidad.

He recogido el tema que me propongo desarrollar, tal y como ha sido