

ALCANCES Y FISURAS DE UNA INTERVENCION MUNICIPAL Los conflictos de "La Vivienda del Trabajador"

ANA MARIA RIGOTTI *

Una coyuntura signada por el agotamiento de paradigmas sólidos sobre el Estado⁽¹⁾ y la legitimidad y prioridad de las políticas sociales, nos alerta sobre la urgencia de reflexiones sistemáticas que permitan reconsiderar los límites y deficiencias de las políticas de vivienda más allá de la apelación a la corrupción individual o del sistema, o a la indiferencia o ineptitud de técnicos y dirigentes políticos. En este sentido confirmamos la potencialidad de estudios que operen como propuestas de evaluación de experiencias de intervención en el mercado habitacional, con el objeto de poner en evidencia los inicios de ciertas elecciones y formas que han adquirido entidad de *naturales* y cuya aparente inevitabilidad sólo es posible quebrar a partir de recuperar su historicidad.

En este trabajo se estudian los conflictos protagonizados entre 1929 y 1936 por los adquirentes de tres barrios de viviendas construidos por el municipio de Rosario y liderado por asociaciones estrictamente vinculadas a sus residentes. Nuestro interés se relaciona con la virulencia y eficacia de este movimiento de protesta y resistencia de características excepcionales en su tiempo y que, a pesar de su carácter estrictamente "urbano", alcanzó dimensión política comprometiendo la gestión municipal y sirviendo de marco de emergencia a un partido político -el "Liberación"- que obtuvo el quinto puesto en las elecciones de 1932 y logró dos concejales propios en 1934.

Proponemos algunas interpretaciones que procuran explicar la dimensión del conflicto en relación a la excepcionalidad urbana, arquitectónica y de gestión de estas viviendas y a la *dependencia* electoral, financiera, jurídica, del gobierno municipal y de los grupos en él representados, con *su obra*. Todo esto enmarcado por una oscura *ambigüedad* de los intereses públicos y privados en su ejecución, propios de un *gobierno local en transición*.

La vivienda del trabajador

La constitución de la *cuestión vivienda* como una faceta jerarquizada de la cuestión social en la Europa de mediados del siglo pasado, estuvo asociada a la potencialidad

* CURDIUR/CONICET

conflictiva del *pobre urbano*(2) en relación al alto costo de los alquileres, pero también, a la peligrosidad de cierto hábitat de los trabajadores como foco generador de enfermedades y pestes primero, y como potenciador del descontento y de la difusión de *ideas disolventes* después. La alternativa subyacente en los distintos proyectos era la construcción de *ciudades obreras* de diseño adecuado, en enclaves preferentemente periféricos. Aun cuando algunos advertían sobre su probable efecto paradójico, se suponía que una topografía codificada que definiera conductas, relaciones y rituales, induciría a nuevos valores de orden, regularidad y previsión respecto al trabajo, la familia y el dinero.

En nuestro país la *variable urbana* como problema político cobra importancia en la primera década del siglo y un incipiente *Estado interventor* incluye promoción de la construcción de viviendas baratas en sus primeros ensayos de legislación social.(3) Estas iniciativas de regular el mercado habitacional, aparecen como un modelo alternativo a la acción de los gobiernos locales restringida a la normativa higiénica para conventillos(4) o a la construcción de "casas modelo" entendidas como un espacio de readaptación(5) similar a un hospital o asilo. En ese contexto "La Vivienda del Trabajador" (VT) de Rosario resulta un producto ligado, aunque tardío, a una explosiva preocupación por la *habitación popular*(6) que hacia 1919 procura contestar cinco años de crisis económica, la carestía de la vida, la despoblación de las ciudades, la paralización de la construcción; pero también las huelgas y el "terror rojo".

En marzo de 1923 dos concejales del Partido Demócrata Progresista (PDP), E. Morcillo y J. Diez de Andino, presentan un proyecto para la creación de una institución dependiente del Banco Municipal de Préstamos(7) cuya función sería la de "construir, administrar, arrendar, vender, permutar, adquirir terrenos y dar préstamos" para la construcción o compra "de casas baratas e higiénicas para trabajadores". El municipio, sin arriesgar o comprometer su patrimonio, facilitaría su crédito -\$2.000.000 en bonos-, su aparato administrativo y recursos jurídicos, para un ensayo que sirviera de estímulo moral a iniciativas públicas y privadas. A pesar de su sanción como ordenanza nada se hace hasta marzo de 1926 en que los mismos autores reabren el tema con un proyecto modificatorio en el que sextuplican el monto de los bonos a emitirse y restringen sus funciones a la construcción directa o a través de terceros.

En ese momento el gobierno municipal estaba constituido por un Concejo Deliberante (HCD) elegido por el voto no obligatorio de contribuyentes y dominado por el PDP,(8) que a partir de 1927 cambia su constitución por un sistema de representación proporcional.(9) El intendente a cargo del departamento ejecutivo (DE), elegido por el gobierno provincial, fue radical hasta la intervención del '30. Con una nueva ley orgánica, en 1932 se elige al nombrado Morcillo por voto directo.

En sólo tres meses la nueva ordenanza es sancionada y reglamentada. Implicaba una complejización del aparato burocrático municipal con una estructura permanente,(10) a la que se entregaría la recaudación íntegra de impuesto a los baldíos,(11) a cargo de la administración y el control técnico de las obras, que entregarían a la empresa hasta \$12.000.000 en bonos a medida que las viviendas fueran adjudicadas. Se contemplaba un

seguro de vida colectivo, se fijaba en tres las cuotas adeudadas a partir de lo cual se dictaminaría el desalojo y se escrituraría una vez saldada el 50% de la deuda.

Dos meses más tarde se licitan las obras con un único oferente -la empresa Rossi e Hijos- la misma que con el nombre de Cía. de Construcciones Modernas (CCM) había construido 3000 viviendas para la municipalidad de Buenos Aires (MCBA).⁽¹²⁾ Por la autonomía otorgada por las bases, la empresa propone cuatro tipos de viviendas según dos tipologías: la de habitaciones alineadas de 49 y 66 m² y las compactas en 2 plantas de 98 y 122 m².⁽¹³⁾ A pesar de estas diferencias y de las 44 fachadas propuestas todas las viviendas compartían un mismo uso del terreno (pequeño jardín adelante y fondo), un particular tratamiento del núcleo húmedo (separado y al frente del terreno) y un mismo sistema constructivo que suponía algunas innovaciones particularmente en la aislación térmica de la cubierta de chapa. Se agrupaban formando cuatro barrios⁽¹⁴⁾ ubicados en cuatro vértices de la expansión del tejido urbano en su crecimiento del centro hacia los barrios periféricos. No obstante el informe negativo del Departamento de Obras Públicas (DOP),⁽¹⁵⁾ se aprueba por una ordenanza contrato en noviembre del mismo año.

A pesar del supuesto abaratamiento de los costos por la normalización y sistematización constructiva, y de la serie de ventajas otorgadas a la empresa⁽¹⁶⁾ los precios superaban los del mercado ya que contemplaban, aunque no en forma explícita, la depreciación de los títulos y los costos administrativos debidos a la inmovilización del capital. Las 244 mensualidades, que no debían superar el 40% del ingreso del comprador, eran mayores porque suponía el pago de servicio de los bonos al 8% de interés y 2% de amortización anual.⁽¹⁷⁾ A esto se sumaba la autorización a que la empresa fijara el precio sobre el terreno que excediera un mínimo fijado y que alcanzó al total de las casas.⁽¹⁸⁾ De esta manera las viviendas quedaban alejadas de las posibilidades de acceso de los destinatarios supuestos por la misma legislación.⁽¹⁹⁾

Entre agosto de 1927 y noviembre de 1929 se construyeron 598 de las viviendas proyectadas. Ante la falta de demanda de la municipalidad, se firma el primer contrato de rescisión al referendun del HCD. Para el momento ya se ha constituido un Comité Pro-Defensa que liderará una campaña de denuncias y el reclamo de una reducción en el precio, usando el no pago como medida de presión. En 1932 los deudores alcanzan al 80%, de los cuales algunos sólo han abonado la cuota inicial y ante el reclamo de documentación de la deuda casi la mitad abandona las viviendas. En 1933 el 40% de las viviendas siguen desocupadas y la recaudación es menor al 5% de lo previsto. La municipalidad no sólo debe hacerse cargo de los gastos administrativos, sino de la reparación y mantenimiento de las viviendas y del pago de los servicios de los bonos. Se habla de "negociado", de "ineptitud y complicidad de los funcionarios". Se designan comisiones investigadoras que eluden toda pronunciación y que, en apresuradas conclusiones, nada dicen sobre las denuncias. En 1933, en un intento de resolver el problema se decide la rebaja de un 30% y una renegociación de la deuda. Ante el fracaso de la medida, dos años más tarde se hace un quite de un 10% adicional y se suman otros dos convenios de cancelación de responsabilidades de la empresa a pesar que las acusaciones sobre mala ejecución habían tomado estado público y que las

consecuencias del “fracaso” afectaban seriamente el erario municipal. En 1940 la situación no ha sido resuelta y se aprueba otro quite del 10% para uno de los barrios y una nueva reglamentación procurando la venta de las casas todavía desocupadas. En 1948 se crea un nuevo organismo, el Servicio Público de la Vivienda, al que se transfieren las viviendas todavía en manos de la comuna.

Las “casitas risueñas llenas de luz y aire”, “de techos rojos como los labios de la bella mujercita que ha de cuidarla y amarla”, “aurora de una nueva vida llena de alegría salud y placer” no han resultado ni higiénicas, ni baratas, ni para trabajadores. La “ordenanza bienhechora”, la “iniciativa generosa expresión de un sentido colectivo profundo”, la “solución práctica y positiva del tiránico problema del alquiler”, la “reacción espiritual contra el agudo individualismo de la ciudad” se ha transformado en una “operación infortunada”, en un “clavo remachado”, en un “grosero error que la municipalidad ha de pagar con creces”, en un “verdadero desastre colectivo y financiero”, “negociado escandaloso”, “latrocinio organizado”, “despojo”, “engaño”, “cadena de immoralidades”, “fruto de la improvisación de hombres bonachones que creyeron ganada la estatua de reconocimiento de la historia”.(20)

Los acontecimientos

Cuando en diciembre de 1927 se concluyeron las primeras viviendas y crecía su instrumentación como propaganda política, hubo una primer oleada de comentarios críticos sobre imprevisiones urbanísticas referidas a la traza de calles, alumbrado público, seguridad y transporte. Será el mismo DE quien nombre una Comisión Vecinal para gestionar las primeras demandas relativas a la integración del barrio a trama urbana.(21) Simultáneamente un primer conflicto sobre la escrituración(22) atrasa las adjudicaciones.

El interés confirmado por 250 inscriptos a principio de 1928 marcan el momento de mayor optimismo. Incluso algunos adquirentes contribuyen con artículos firmados en los barrios. En mayo se inician los Barrios Arroyito y Mendoza(23) y se contrata la misma empresa para la edificación de un edificio “monumental” en Barrio Parque para la escuela financiada por el Banco Municipal.

Sin embargo no tardan en surgir los primeros indicios de la crisis. En enero de 1929 la municipalidad inicia cuatro juicios de ejecución por deudas. En mayo se hace explícita la alarma frente a la falta de interesados que se justifica por la generalizada baja de los alquileres y el gran número de viviendas desocupadas en la ciudad. A pesar de la “agresiva” propaganda, el número de viviendas sin vender es alarmante. Se modifica la ordenanza eliminando toda restricción a los posibles adquirentes. Simultáneamente comienzan a hacerse oír los reclamos de los adjudicatarios a través de sus organizaciones.

En marzo se había fundado el Club Social Barrio Parque, con sede propia y con el objeto de “estrechar vínculos de sociabilidad como también efectuar reuniones y entretenimientos de carácter cultural, físico y deportivo”. A fines de mayo, con ese domicilio y compartiendo varios nombres en la comisión directiva, hace su aparición la Comisión Pro-Defensa con

un primer documento en el que se pide la construcción de bocas de tormentas y veredas de ancho reglamentario y la exención del pago del afirmado.

En julio la empresa reclama nuevas órdenes de construcción y, finalmente, la rescisión del contrato. Se transfiere a la provincia el terreno que el Banco Municipal había comprado a la empresa a \$6 el m². Son más de 100 las que no han podido ser vendidas. Por esos días la VT publica un aviso llamando a visitar los barrios y diciendo “Ud. debe hacerse propietario con el alquiler que paga actualmente. No se deje convencer por una falsa propaganda en contra de un bien que ofrecemos y no conoce”.(24)

En noviembre la VT suscribe el primer convenio de rescisión del contrato con la empresa *ad referendum* del HCD.(25) Datado ese mismo día la Comisión Pro-Defensa presenta un segundo petitorio redactado por un abogado y con respaldo de un ingeniero que no nombran. En él se hace una minuciosa enumeración de las deficiencias constructivas(26) y de excedentes en las mensualidades(27) que violarían la ordenanza contrato y reglamentos municipales. Presentado como *medida de amparo a costa de abandonar las casas* reclaman nulidad de la escritura, un mes de gracia por año de pago, revisión de liquidaciones, reevaluación de edificaciones, reducción de intereses y amortizaciones e investigación y proceso a los culpables (empresa o funcionarios).

La reacción es inmediata. A los pocos días el HCD aprueba una rebaja del pavimento ya que “por ser obra netamente comunal tiene obligación moral que no fracasen los propósitos de bien social perseguidos”.(28) Cinco días más tarde Cafferata, director técnico de la VT hace su descargo(29) para levantar “cargos gratuitos”. En este informe, en el que nunca se afirma la calidad de las construcciones, se desvinculan responsabilidades por incumbencias de otras reparticiones o por lo “permitido” por la ordenanza contrato y se enumeran las acciones de control de obra y alteraciones de las especificaciones técnicas cuando algunas de las falencias fueron consideradas inadmisibles.

En los primeros meses de 1930 se firma el segundo contrato de rescisión y se habilitan 120 viviendas del Barrio Arroyito. La prensa entiende que las dificultades para adjudicarlas puede responder a “las dificultades expuestas por los adquirentes que habitan el barrio Parque”, pero también a que son caras y “que se prefiere vivir en el centro del municipio pagando altos alquileres”. Se ironiza sobre un Directorio de la VT “que lo menos que hace es dirigir” y sobre el grupo de “vividores a la gorra”, que habita los barrios sin pagar.

Días después del golpe del 6 de septiembre la VT da por suspendida definitivamente las obras y se multiplican las demandas de la empresa. El 6 de octubre, a días de asumir A. Carrasco como Comisionado Municipal recibe a la Comisión Pro-Defensa que lleva, por resolución de una asamblea del día anterior, un memorial firmado por todos los vecinos. El intendente se excusa por tener a su cargo sólo tareas ejecutivas y urgentes pero promete nombramiento de una comisión investigadora y solicita, con recomendación de urgente despacho, que el DOP establezca si las construcciones se ajustan al contrato. Sorpresivamente, el 6 de diciembre en lo que la prensa denomina “presente griego de los Demócratas para la ciudad de Rosario”,(30) Carrasco por decreto aprueba el convenio de rescisión en términos absolutamente beneficiosos para la empresa. El Comité Pro-Defensa, que ahora reúne a los

tres barrios, envía telegramas al Ministro del Interior y al Ministro de Gobierno Provincial y publica denuncias y solicitadas con acusaciones directas a algunos funcionarios⁽³¹⁾ para impedir la escrituración de un convenio “que lesiona intereses de los adjudicatarios y al municipio en más de 2 millones”. Por supuesto hay voces contrarias al Comité.⁽³²⁾ De todos modos el convenio es refrendado el 28 de diciembre.

Con 1931 comienza otra etapa. La falta de pago, como conducta aislada de algunos adquirentes⁽³³⁾ ahora es asumida como medida de resistencia.⁽³⁴⁾ En plena crisis económica se demanda una reducción de los intereses de un 8 a un 4% y la supresión del medidor de agua corriente al tiempo que insisten sobre la formación de una comisión investigadora, enviando nota con pedidos al interventor en el gobierno provincial.

Como contraofensiva la empresa publicita la visita de dos directores técnicos de la Comisión Nacional de Casas Baratas⁽³⁵⁾ que “a pedido de los constructores” revisan prolijamente las obras y no sólo hacen una evaluación favorable de las construcciones y disposición de las casas, sino proponen adoptar el sistema de cielorrasos. La Dirección Técnica de la VT presenta otro informe en el que adjudica las deficiencias constructivas a una confabulación de subcontratistas y obreros que burlaban la confianza de los inspectores⁽³⁶⁾ e inicia juicios de ejecución hipotecaria contra por lo menos uno de los miembros de la organización de vecinos.⁽³⁷⁾ Mientras tanto, y luego de algunas visitas de inspección, el DOP realiza una encuesta con formularios impresos donde cada propietario debía indicar en forma clara los defectos de la casa.

A fines de julio la junta de vecinos envía un nuevo petitorio al interventor provincial solicitando por primera vez una quita del 40% en el precio de las casas. A los pocos días Morgantini, Director de Obras Públicas, entrega su dictamen en el que refrenda y amplía las acusaciones de los adquirentes y aconseja conminar a la empresa a que salde las deficiencias o a bonificar a los contribuyentes. Aun cuando es mantenido en secreto, da nueva fuerza a un nuevo petitorio del comité en el que advierten que, aun cuando saben les asiste el derecho de reclamar nulidad del contrato por vicios ocultos y violación de las ordenanzas, prefieren resolución amigable. La empresa declina toda responsabilidad en tanto han cumplido el contrato, fiscalizados por la VT, y la Oficina Técnica de la VT hace su tercer descargo calificando su acción como enérgica e intransigente⁽³⁸⁾ y culpando a la ordenanza, a los subcontratistas y a los adquirentes. Tilda sus reclamos como una artera maniobra frente a la crisis y los acusa de ser causantes de los desperfectos por ignorancia,⁽³⁹⁾ “reyertas conyugales”, cuando no por “obra diabólica queriendo presentar a la viva fuerza defectos que no existían, y para ahuyentar interesados”. En febrero de 1932, días antes de regularizarse el gobierno municipal, Lejarza dicta un decreto conminando a documentar la deuda o desocupar las viviendas.

En marzo, cuando asume Morcillo, hay otra ofensiva en el intento de resolver el problema. Intendente y concejales visitan los barrios y presencian las asambleas, se da publicidad a los informes del DOP y se regularizan los depósitos a favor de la VT correspondiente a los impuestos baldíos. La estrategia de Morcillo es acordar una quita del 40% con el tenedor del 73% de los títulos, Dellepiani, y con ese margen bajar las cuotas para

posibilitar su cobro. Una primera versión del convenio se firma en diciembre de 1932 pero sufre atrasos y contramarchas hasta junio de 1934. En su tercer memoria y balance, la VT se disculpa de no haber podido hacer una “depuración” de los barrios por los altos costos que demandarían los juicios hipotecarios y solicita recibir en dominio las casas desocupadas y alquilar las viviendas cuando no hubiese compradores. La asamblea de adquirentes cuestiona el decreto de regularización de la deuda⁽⁴⁰⁾ y ante la falta de tratamiento llaman al no pago. Mientras tanto, un nuevo partido, llamado Liberación, dirigido por miembros de la Comisión Pro-Defensa del Barrio Arroyito, ocupa el quinto puesto en las elecciones de 1932 con más de 1700 votos.

A principios de 1933 en panfletos y sueltos periodísticos en *La Tribuna*, aparece un segundo grupo de adquirentes que dice justificar su anonimato en la claridad y exactitud de las ideas que exponen. Acusan al Comité de “ambiciones bastardas”, de ocultar información, prolongar las negociaciones, desacreditar la obra para comprar títulos depreciados. Llaman a ponerse al día con las cuotas porque “el efecto retroactivo que puede tener cualquier rebaja es una ilusión”, tener fe en las iniciativas de la intendencia; “Debemos respetar nuestros compromisos y no proceder como pretenden ellos que seamos, como vidiores”, y que los inmorales sean ejecutados sin contemplación. En una visita al intendente habría acordado una resolución del problema: rebaja del 30%, designación de una comisión mixta para estudiar situación de adquirentes que quieran volver a ocupar sus viviendas, integrar directorio con representantes adquirentes, comisión de vecinos que asesore a los técnicos para los arreglos de las viviendas, pavimentar calles faltantes, ensanchar las aceras y aplicar seguro mutuo. Todo esto a concretarse cuando el HCD apruebe el acuerdo con Dellepiane. En reuniones privadas se estimaba que este nuevo sector conseguiría el apoyo del 70%. Las denuncias sobre este intento de confundir y quebrar el frente desde el gobierno son inmediatas y se llama a demostrar “nuestra decisión firme y solidaridad e intransigencia” y si para ello es necesario subir la voz como clarinada lo haremos.”

Días después de firmado el convenio con el tenedor de títulos, el intendente Morcillo firma un acuerdo con la empresa por la que se la eximía de toda responsabilidad.⁽⁴¹⁾ Dos meses más tarde dejan cesante a Morgantini, autor del informe condenatorio a la administración de la VT.

1934 transcurre en absoluto silencio, sólo se otorgan refuerzos presupuestarios y la comisión investigadora, cambia sus miembros, pero no se reúne ni se expide. El partido Liberación logra integrar dos miembros al Concejo -Varón y Martínez Nuñez-. En enero de 1935, y en forma sorpresiva, reaparece una propaganda sobre las viviendas y se publicita una reunión entre Ferrer Mas (Presidente del Comité) Varón (Liberación y Pro-Defensa Arroyito) y la VT en la que se acuerda la quita del 40%, pago optativo de deuda sin punitivos, arreglo propiedades y acreditación gastos de mantenimiento. La Comisión Investigadora se expide en abril aconsejando archivar la causa a falta de “elementos precisos”, de “informes categóricos” y “del tiempo transcurrido”.

Al año siguiente el problema persiste,⁽⁴²⁾ 129 viviendas permanecen desocupadas, desde el arreglo del año anterior sólo el 22% está al día y el 25% no abonó ninguna cuota.

Nuevamente la magnitud del conflicto y la indiferencia de los deudores ante la intimación de los abogados paraliza toda acción. Se decide una nueva escrituración por la deuda actualizada. De ahí en más se habla de mejoras urbanas para aumentar atractivo de las viviendas, de partidas extraordinarias para su reparación. En 1940 se realiza un nuevo intento con otra baja adicional del 10% en el barrio Mendoza fijando nuevos criterios de adjudicación.

“Pasaron más de 10 años sin que se haya amortizado la primera hilada de ladrillos”.

Las etapas del conflicto

Durante la construcción, los contactos y reclamaciones se hacían en forma individual.⁽⁴³⁾ En el primer año de ocupación el DE nombra esa Comisión Vecinal para que reuniera y gestionara las demandas del vecindario.

El conflicto se plantea como tal con la fundación del Club Social y la Comisión Pro-Defensa. Ya no se solicita ni clama por simpatía. Se exige el respeto de derechos, se acusa, se demanda, se amenaza. Además de la petición de vecinos se recurre a la prensa, a los panfletos, a la distribución de folletos, a la asamblea multitudinaria debidamente publicitada, al asesoramiento de técnicos, a la colecta para mantener un fondo común, a la referencia de otros casos en que las demandas habrían sido reconocidas y cumplidas⁽⁴⁴⁾ como extorsión, a las peticiones ante el gobierno provincial y nacional. En esta primera etapa poco sabemos sobre su magnitud. Es mucha la publicidad que se da a cada uno de sus movimientos y muchas las firmas recolectadas. Es probable que la merma de interesados haya tenido que ver con el alto costo de las viviendas y su localización periférica; sin embargo son muchos los que los acusan de ahuyentar interesados y obliga a la empresa y a la VT a realizar maniobras “oscuras” para lograr adjudicar las viviendas.

Fracasado el intento de frenar la recesión del contrato, comienza una segunda etapa donde el protagonismo de la comisión del Barrio Arroyito y de M. Varón, será cada vez mayor. El movimiento se radicaliza con el no pago como táctica de presión. La crisis del 30 contribuye a legitimar la protesta y lograr cohesión alrededor de esta medida. Los primeros fracasos municipales en los juicios de ejecución hipotecaria son la mejor evidencia de la impotencia del gobierno. El dictamen técnico del DOP da el respaldo institucional.

¿Cuántos de los que acompañan la medida de no pago adhieren al movimiento y cuántos lo hacen por “comodidad” o por incapacidad económica? En la encuesta del DOP responden 185 de los 350 ocupantes pero sólo 8 afirman no tener quejas y más de la mitad transcribe una introducción haciendo reserva de derechos suministrada por el Comité Pro-Defensa. Por la nómina de deudores sabemos que el 82% comienzan a tener deudas a partir de la decisión de no pago de principios de 1931; pero sólo un 22% de los ocupantes documenta la deuda mientras el 47% opta por desocuparlas. El 60% de los que permanecen, resisten el embate desde la municipalidad, y para mediados de 1933 se recauda el 7% de lo esperado contra el 23% que se recaudaba en 1932.

Con Morcillo como intendente empieza una tercera etapa en la que se procurará la

resolución del conflicto desde el gobierno. Procurará dividir el frente de vecinos y legalizar la conciliación a través de una serie de instituciones mixtas. El llamativo silencio de 1934 sirve de prólogo a la "victoria" del movimiento. A pesar de que la Comisión Investigadora se expide acallando todas las denuncias contra una empresa ya vaciada, el municipio termina cediendo ante una nueva ofensiva del Comité.

Hasta aquí es posible hablar de un movimiento organizado, presente en petitorios, en la prensa, en asambleas. Lograda la ordenanza, acosado Varón en el HCD hasta su destitución en agosto de 1936 el movimiento desaparece aunque la dificultad para cobrar las cuotas, para vender o alquilar las viviendas subsista, no sabemos si por inercia o por la probada debilidad del aparato municipal para ejecutar las deudas.

¿Un movimiento social urbano?

Es indudable que estamos frente a un episodio *extraordinario*. La asociación para peticionar por problemas ligados al vecindario, a las condiciones urbanas y de habitación no es nueva; incluso estaba institucionalizada a través de las Comisiones Vecinales que contemplaban la descentralización y regionalización de los problemas de la ciudad. Era común, además, que los concejales fueran voceros de los intereses de ciertas zonas y que sus proyectos se centraran en reclamos pequeños que tenían que ver con la prioridad y la calidad de ciertos servicios. Hasta la Cartas Orgánicas Municipales contemplaban las peticiones de vecinos como uno de los caminos para la proposición de temas y resoluciones que tuvieran que ver con la administración de la ciudad. Abundan petitorios para extensión de líneas tranviarias, para pavimentación, para el saneamiento de determinadas áreas, por lo general promovidos por los grandes propietarios de la zona, a la que adhieren los vecinos por dependencia o convergencia de intereses.⁽⁴⁵⁾ También son muy activas algunas comisiones "pro-embellecimiento" que funcionan como entidades intermediarias para proyectar, proponer y presionar por el "progreso" urbano de ciertas zonas de la ciudad.

Pero este caso es diferente. Excede "la petición"; acusan, reclaman procesamiento, desobedecen la norma. La denominación de "*pro defensa*" es única y no aparece en ningún otro movimiento o petitorio de la época. Podemos pensar en algunos casos análogos. En Alberdi un comité "pro-saneamiento comunal" había aparecido en 1917 como representativo de los intereses de los residentes frente a las "trece familias" que poseían la mayor parte de las tierras y gobernaban el pueblo desde Rosario.⁽⁴⁶⁾ En Buenos Aires las demandas de los adquirentes de las casas de la Cía. de Construcciones Modernas son agrupadas por una Junta de Barrios que nuclea las diferentes Sociedades de Fomento, pero su protagonismo e independencia de los partidos políticos es notablemente menor.

Hemos señalado estos dos casos en tanto coinciden en definirse en relación al lugar de residencia, en un lenguaje agresivo, con el panfleto como medio de comunicación, con la utilización de clubes como centro de organización, con un interés común de distinguirse de la Comisiones Vecinales nombradas o confirmadas desde el gobierno municipal, cuyos intereses tenían que ver más con los principales contribuyentes, que con los habitantes.

En este caso no es posible adjudicarle ninguna filiación política. A diferencia del caso de Buenos Aires, no usan a los partidos como intermediarios en sus peticiones. Sus dirigentes son un grupo de los primeros adquirentes de las viviendas que permanecen en su rol durante los 6 años de lucha activa, y que en ningún momento veremos agregados a alguna lista partidaria. Su insistencia en que las ventajas para los adquirentes no resulten de una dádiva municipal sino del procesamiento de la empresa y funcionarios, hace que aparezcan como opositores de la maquinaria electoral compartida por los dos partidos mayoritarios por igual.⁽⁴⁷⁾ Si bien Campos, del PSI, llevará las demandas del Comité a los debates de 1933, su posición surge de un pedido de información realizado especialmente, en el que entrecruzarán las demandas de esta organización con una tradición crítica del PS que en realidad es propia del partido en el HCD de la MCBA. Es más, en su discurso procura no quedar asociado a los adquirentes que “no son ni buenos ni malos”.

En cuanto al partido Liberación es indudable que este movimiento ha sido su origen. Cuando Varón hace su propia biografía -llega de Bahía Blanca acompañando a un amigo empleado de una compañía de seguros, compra una casa en el Barrio Arroyito, pasa a formar parte de la Comisión Pro-Defensa- se explica que desde el momento de su formación ésta sea la que tome la iniciativa. Sin embargo por el número de votos⁽⁴⁸⁾ es evidente que excede la representación de los barrios, incluso de las áreas de influencia. Poco sabemos sobre su plataforma, más allá de consignas con cierto tono anarquista.⁽⁴⁹⁾ su combatividad sustentada en el “no pago”, el liderazgo en las acusaciones de negociado y su desprecio por los “partidos de izquierda”, a los que acusa de haberse apoyado y utilizado como propios los reclamos del Comité Pro-Defensa.

Por todo esto parece incluirse en la categoría de *movimiento social urbano*.⁽⁵⁰⁾ De base local y definido territorialmente, con un discurso intencionalmente distanciado de las ideologías tradicionales, que se define a sí mismo como de consumidores con demandas relativas a la calidad de vida frente al manejo politizado y burocratizado de la ciudad, y que en forma precoz pone de manifiesto los límites de un capitalismo apoyado en la expansión del Estado como distribuidor y gestor de servicios.

Si bien hemos enumerado nuestras reservas respecto al adjudicar a este movimiento el protagonismo absoluto del conflicto, es indudable que fue la organización de los adjudicatarios lo que les permitió atribuir entidad de delito a las deficiencias que presentaban las viviendas, dar forma y cohesión a sus demandas, resistir con mayor respaldo y seguridad jurídica las presiones de un municipio que en 12 años no pudo ejecutar a ningún deudor, y transformar un problema individual -desde la rajadura y la puerta despintada, al precio y las cuotas que habían aceptado- en un problema colectivo primero, e institucional y legal después.

Los Adquirentes

Según la ordenanza reglamentada, las viviendas debían ser adjudicadas a “empleados y obreros municipales”⁽⁵¹⁾ y en segundo término a empleados y obreros en general con un

suelo menor de \$500 que acreditaran 5 años en el empleo, buena salud, y que el servicio de la deuda no excediera el 40% de sus entradas. Por estos requisitos, los costos y la tipología de las viviendas, desde un principio se dio por descontado que estaban destinadas a la clase media en ascenso. “Pueden ser fácilmente adquiridas por todos los empleados, ya sea públicos, bancarios, de comercio en mensualidades que en ningún caso excede un simple alquiler (entre \$70 y \$150) sin que tengan que aportar el 20% como garantía de la operación que siempre ha sido un obstáculo insalvable que impidió a la mayoría de los empleados el decidirse por la casa propia”.(52)

La prensa nos informará que “casi ninguna de las casas han sido adquiridas por aquellos empleados que por distintas razones tuvieron mejores oportunidades para conocerlas” [¿los municipales?]. “En cambio las estadísticas nos dicen que el mayor número de adquirentes lo componen personas que tienen vinculación con los numerosos empleados de Bancos, de escritorios, de casas cerealistas, etc. En síntesis gente que está acostumbrada a hacer cálculos para vivir bien y cómodamente y cuales son las oportunidades para que con este fin no deben dejarse pasar desapercibidas”.(53) Entre ellos se encontrarán tres concejales.

Pero este perfil puede haber cambiado radicalmente. Ante la merma de interesados en 1929 se anula todo requisito para la inscripción. Sabemos que la empresa, para cobrar la vivienda, aportaba sus propios candidatos a quienes pagaba el 2% del depósito de garantía. Podemos presuponer que, una vez consolidada la situación irregular, el grupo de los acusados de “vividores” -que se inscribían sabiendo que no iban a pagar- pudo haber aumentado. Idea que concuerda con el relato que hace Varón sobre la rapidez con que su solicitud es aceptada, sin siquiera averiguar si era empleado o cuáles eran sus ingresos. Esta circunstancia explicaría la rapidez con que, ante la menor presión, abandonan la vivienda. El hecho de que más de un tercio careciera de escritura confirma la existencia de un importante número de ocupantes que accede a la vivienda más por las maniobras y “promoción” de la empresa y la VT, que por su propia iniciativa.

Este contexto explica el consenso del “no pago”. Las cuotas adeudadas aparecen como una conducta espontánea o autónoma de algunos, que ganará consenso y difusión en la medida en que se transforme en una táctica de resistencia. Por otra parte la crisis del '30, sus oleadas de despidos que afecta a varios de los habitantes, la paralización del mercado inmobiliario y la consecuente depreciación de propiedades y alquileres, aportarán un marco justificatorio a la protesta frente a viviendas que excedían en costo a las del mercado.

Otro factor explicativo son los importantes lazos de identidad entre los “adquirentes” en tanto habitantes de barrios excepcionales, en casas aparentemente iguales, construidas con sistemas constructivos atípicos que traen problemas y percepciones(54) particulares. Barrios identificables por todos, contruidos por entero en forma simultánea, que se destacan por su localización periférica en un paisaje desurbanizado, por el ancho de las calles y veredas, por el tamaño de los lotes, por su densidad. Una identidad reforzada por compartir todos los mismos problemas -desde la instalación de un foco de luz y el taponamiento del conducto de la cocina, a la falta de transporte, la cuota a pagar, el color del recibo y la cara frente a la cual reclaman sus problemas-. Una identidad definida en forma superlativa por

la excepcionalidad, aislamiento y encerramiento de su lugar de habitar, pero también por su condición de consumidores de un mismo bien, *dependientes* contractuales de una misma institución, la VT, la municipalidad, en cuya figura se confundían los roles tradicionales del propietario y casero con el del representante de sus intereses, vigía y protector de su salud y bienestar. Este es un argumento muy usado “compramos las casas con los ojos cerrados, la municipalidad las garantizaba, y ahora vemos que ni siquiera han hecho cumplir las propias ordenanzas municipales”.

Se mueven, piensan, reclaman no sólo como vecinos que comparten dificultades relativas a la localización de su viviendas, sino como consumidores que enfrentan los mismos vicios ocultos, las mismas irregularidades en la administración de sus viviendas. Pero también como “clase”, como “clase” constituida por la acción del gobierno municipal: son ese “elemento trabajador” cuya debilidad relativa en el seno de la sociedad, la municipalidad se comprometió a subsanar, “sus” necesidades de una habitación higiénica, sólida, barata, fueron asumidas como deber público, y en cuanto tal reclaman. Sus demandas son económicas y políticas, más que urbanas; tienen que ver más con el derecho, con lo jurídico, que con la provisión de servicios.

La vivienda del trabajador en una administración en transición

La iniciativa de incluir en el aparato municipal, una institución técnica y crediticia para el fomento de la construcción de viviendas debe entenderse dentro del proceso de expansión de lo que se ha denominado “ciudad activa”⁽⁵⁵⁾ que avanza en la promoción directa del “progreso urbano” en base al crédito público, y a la complejización y burocratización de las áreas de incumbencia del gobierno local.

En este sentido, y recuperando modalidades ya experimentadas por la iniciativa privada,⁽⁵⁶⁾ aparece como un instrumento del progreso urbano entendido como expansión de la potencialidad urbana de tierras intermedias,⁽⁵⁷⁾ complementario a la promoción del loteo a través de los pasajes,⁽⁵⁸⁾ la exención impositiva a viviendas económicas y la extensión de servicios urbanos fuera del área céntrica -colectivos, parques, mercados, ferias francas, pavimento-. También en ella se entrecruza un nuevo concepto de responsabilidad pública asociado a la conflictividad social y al electoralismo, con la necesidad de consolidar un aparato burocrático asociado a otras iniciativas referidas al escalafón, el salario mínimo, la estabilidad y la jubilación del empleado municipal.

Una gestión municipal que se reducía al ordenamiento de iniciativas particulares que lucraban con la ciudad, y al mismo tiempo, aseguraban su desarrollo como ámbito dinamizador del progreso económico, procura su institucionalización como ámbito más allá de los intereses privados de los principales contribuyentes y toma en sus manos áreas cada vez más importantes de intervención. Esta transición en el modo de relación entre la administración local y las iniciativas e intereses empresariales y sectoriales, es el núcleo de los debates polarizado en las dos fuerzas políticas que pugnan por su control. Un debate que comprende desde el criterio de representación y participación política (entre el contribuyente

y el ciudadano, el voto censitario incluyendo a extranjeros y el universal para argentinos o nacionalizados), la distinción entre lo público y lo privado (cuerpo colegiado en representación de corporación de intereses o corporación autónoma), hasta su misma naturaleza (administración o política) y sus atribuciones e incumbencias (la mera regulación del crecimiento de la ciudad o la intervención en áreas consideradas como propias del *poder político* como los conflictos sociales y laborales).

La Vivienda del Trabajador, a diferencia del convenio con la Cía. de Construcciones Modernas, claramente incluíble en el primer modelo,⁽⁵⁹⁾ aparece como una experiencia de transición. La “iniciativa” de la empresa, explícita en el caso de Buenos Aires, es ocultada⁽⁶⁰⁾ y disfrazada tras una normativa que le imponen controles técnicos y administrativos y ciertos límites como la obligatoriedad de cuatro tipos de viviendas en lugar del único que había edificado allá. Esta ambigüedad, entre uno y otro modelo, es clave para entender su fracaso y el conflicto. La institución encargada de su control, es la que recibe las mayores acusaciones, por la venalidad del departamento técnico⁽⁶¹⁾ y la evidente falta de control en la ejecución.⁽⁶²⁾ En tanto poco es lo que hacen los partidos mayoritarios para aclarar o revertir la situación. En momentos de conflicto, y desde los dos partidos por igual, surgen grandes dificultades para discriminar y defender lo público frente a los intereses particulares y los costos son permanentemente soportados por el municipio.

Esta debilidad para mediar entre los intereses de la empresa, que se pretenden ocultar, y los del municipio, que se declama representar, se acrecienta por su carácter de obra pública. Distinguible de los productos de la dinámica propia del proceso de crecimiento de la ciudad, está orientada a monumentalizar la acción de algunos hombres⁽⁶³⁾ pero sobre todo de un partido, el PDP, ejemplificando un modo de entender la acción municipal, supuestamente más útil para el bienestar de todos los habitantes en general y alcanzable en razón de su supuesta independencia respecto a las demandas electoralistas y la presión de empresas extranjeras concesionarias de servicios.

Esta situación ayuda a entender los esfuerzos para llevarla a cabo a pesar de la falta de interesados y del alto costo financiero necesario para asegurar la emisión de los bonos en un momento muy competitivo. También explica que el origen de la mayoría de las iniciativas estén a cargo de Morcillo, que no se limita a lograr la sanción de las ordenanzas y la marcha de las obras, sino también de orientar las inversiones y normativas urbanas de modo que respalden el crecimiento de los barrios.⁽⁶⁴⁾ Permite comprender el por qué del origen de la mayoría de los cuestionamientos dentro del cuerpo, la apatía generalizada respecto al tema -que es entendida como una obra partidaria y hasta personal- y, por supuesto, las maniobras de dilación y ocultamiento frente a toda acusación o evidencia que cuestionara la obra.

La eficacia del movimiento

Entendemos que la posibilidad de existencia de un movimiento de estas características estuvo absolutamente ligada a la excepcionalidad urbana, arquitectónica y de gestión de

estos barrios, que los hará compartir una comunidad de intereses reforzada en cada hecho de la vida cotidiana y en sus relaciones contractuales. Una comunidad de intereses que se refuerza en la característica de enclave de su hábitat. Cuando en la introducción hablábamos de las advertencias sobre el potencial efecto paradójico de estos barrios obreros, nos referíamos a que en su excepcionalidad no sólo se reproducían sino que se reforzaban y multiplicaban los lazos de solidaridad e identidad que tanto se temía del patio del conventillo, de la taberna..., de la gran fábrica.

Otro factor que contribuyó a su éxito fue la táctica elegida -el no pago- que no sólo legitimaba una conducta que espontáneamente se estaba difundiendo por la "irregularidad" de algunos ocupantes y por la crisis económica; sino que estaba debidamente respaldada por la comprobada impotencia municipal verificada en los primeros juicios "ejemplificadores".

Pero nada de esto hubiese sido posible sin la "debilidad" y "dependencia" de la municipalidad frente a su propio Frankenstein. Una debilidad que hemos tratado de contextualizar en estado transicional que pone en descubierto varios flancos. El compromiso del municipio con su obra ejemplifica un nuevo modo de entender la acción municipal. Una obra que ha tenido como objetivo paliar una necesidad social y que, por lo tanto, le impide tomar cualquier medida que suponga "privar" de ese derecho primario, esencial, a la vivienda propia, que sirvió para justificar el compromiso de su crédito y su intervención como constructora. El electoralismo exacerbado por el proceso de transición y la convivencia del contribuyente y el ciudadano. La confusión de intereses públicos y privados en la relación con la empresa, inadmisibles en una administración burocratizada, y que debe optar por el ocultamiento y la "irregularidad", en una estrategia que compromete a los dos partidos mayoritarios y a varios de sus funcionarios y determina su debilidad jurídica.

NOTAS

(1) Al que ha contribuido la difusión de los paradigmas teóricos internacionales de los '70: la perspectiva economicista de la "teoría urbana", la ligada a Foucault sobre la vivienda como dispositivo de control y disciplinamiento social, y la teoría de los movimientos sociales.

(2) Cfr. SUTCLIFFE, A., "In Search of the Urban Variable", en *The Pursuit of Urban History*, E. Arnold, 1983.

(3) RIGOTTI, A.M., "El reformismo oligárquico y las casas para obreros", en *Estudios Sociales*, N°1, UNL, Santa Fe, segundo semestre, 1991.

(4) Propias del siglo XIX, asociadas al terror higiénico y la teoría de las miasmas como causa de enfermedades y epidemias.

(5) RIGOTTI, A.M., *Dejad que el médico gobierne. Una ciudad ideal para asegurar el porvenir*, Informe del Curdiur N°42, Rosario, 1989.

(6) Los inicios de las construcciones de la CNCB, la ley de alquileres, el Congreso sobre La habitación popular del Museo Social Argentino, los numerosos proyectos para la construcción municipal de viviendas que se debaten en la MCBA entre 1920 y el contrato de la Cía. de Construcciones Modernas para la edificación de 10.000 viviendas en julio de 1922.

(7) Institución autárquica creada en 1895 como banco de empeño para neutralizar la usura de los monte píos y fomento del pequeño ahorrista.

(8) La distribución era 3/4 para la mayoría y 1/3 para la minoría radical y se renovaba anualmente por mitades a

principio del año.

(9) La mayoría demócrata es invariable, pero al radicalismo y sus numerosas fracciones se suman partidos menores: Socialista Independiente, Socialismo Unificado, Comunista, Centro La Propiedad, Centro Unión Almaceneros y el ya mencionado Liberación.

(10) Presidente, un contador, 2 ingenieros, 2 administrativos, 2 capataces y 2 serenos. Su mantenimiento -fijado primero en \$12.000 y luego en \$27.000- pasa a integrar el presupuesto anual municipal.

(11) Aunque variables para 1931 ya sumaba más de \$500.000.

(12) Rossi era concejal de la MCBA en 1914 cuando la CCM, presidida por Hale Pearson, hace su primera propuesta de construcción de 10.000 viviendas. Cuando ésta se presenta en la licitación de la VT era presidente y principal accionista de la empresa que durante las tratativas cambia su nombre por la de Rossi e Hijos.

(13) Su costo -\$8.000, \$10.500, \$14.000 y \$18.500- definía cuatro sectores económicos como destinatarios, que sin embargo estaban reagrupados en los barrios.

(14) Para un mejor aprovechamiento los terrenos se subdividen por pasajes que respetan la prolongación de la cuadrícula existente, salvo en el barrio Arroyito (659 viviendas proyectadas), debido a una traza anterior y aprobada. En el Barrio lindero al Parque Independencia, se incluye el solar para una escuela, cine, mercado y 2 lotes para negocios además de 383 viviendas, y en el Barrio Mendoza que prolonga la reciente urbanización del barrio Azcuénaga, se proponen 96 viviendas y 3 lotes esquina para negocios. Los cuatro se encontraban en áreas sin consolidar. Tanto el del Barrio Parque como el de Arroyito eran inundables, con fuertes desniveles y el de Mataderos rodeaba el matadero de cerdos. Dos son vendidos por Echesortu y Casas, siendo este último concejal y miembro de la Comisión Especial que aprueba la licitación. Los terrenos del Barrio Parque pertenecían a Tiscornia, vinculado a la dirección del Banco Municipal.

(15) Substanciada la licitación, el intendente Pignetto presenta un informe, refrendando otro del DOP, en el que cuestiona duramente la propuesta en lo referido a la salubridad (proporción libre del terreno y estrechez de las calles), la accesibilidad (alto costo y baja proporción de las más económicas) y el pliego de condiciones que permite modificaciones respecto a ordenanzas vigentes sobre espesor de muros, ancho de calles y veredas y ochavas, sistema de cloacas, tipo de cubiertas). En una maniobra, el PDP -mayoría absoluta en el HCD- elude su tratamiento en comisión y nombra una Comisión Especial que da un dictamen favorable calificando las observaciones de poco serias y redactando la ordenanza contrato.

(16) Libre importación de materiales, exención impositiva municipal y provincial, fabricación de ladrillos sobre los terrenos además de ciertos métodos constructivos y de loteo no permitido por las ordenanzas municipales.

(17) A diferencia del 7% y 1% en BA y del 6% de las recientemente emitidas cédulas del BHN con las que se suponía debían competir.

(18) El precio de compra no debió exceder los \$2 el m², la empresa pretendió cobrar \$27,28 para el excedente y por arbitraje la VT logró reducirlo a \$9,57 el m².

(19) Sabemos que el sueldo inicial de un obrero municipal era de \$80 a \$100, el de un oficinista de \$180 y los más altos, el de gerente del banco, por ejemplo \$600. En tanto que el sueldo mínimo necesario para enfrentar las cuotas de las casas A (9% del total) era de \$217, las B (28%) \$280, las C (50%) \$390 y las D (13%) \$536.

(20) Como se percibe en la lectura de artículos periodísticos que tratan el tema y que las citas seleccionadas reflejan.

(21) Apertura de las avenidas perimetrales y de las calles internas y prohibición de construcciones que no sean de mampostería para preservar "la estética del barrio". ET, mayo, 1928, f. 610.

(22) Se alteran las condiciones de la ordenanza contrato obligando a la escritura en momentos de la adjudicación con un escribano -Tiscornia- sobrino del Presidente de la VT. De esa manera la empresa se desligaba totalmente de las viviendas construidas y los adquirentes quedaban comprometidos por una escritura hipotecaria a pagar en el acto y sin descuentos.

(23) Sin embargo, al mismo tiempo la empresa reclama y consigue la liberación de los terrenos destinados al cuarto barrio: Mataderos.

(24) *La Unión Comercial*, 19/10/1929.

(25) No se contempla indemnización alguna, disponiendo la empresa de los terrenos sin construir y comprometiéndose la VT a comprar las viviendas que no hubieran sido adjudicadas en 6 meses después de la promulgación. En un segundo convenio de enero de 1930 la VT se compromete a comprar las viviendas

construidas hasta el 1 de julio e inmediatamente después las que aún no se hubiesen terminado de construir. En el que finalmente sanciona por decreto Carrasco el 16/12/30, la municipalidad compra las 120 viviendas no adjudicadas a \$1.469.070 en títulos a la par.

(26) Cloacas sin cámara, materiales no aprobados, paredes de 30, rajaduras y humedad, muros externos, pérdidas eléctricas, carpintería con madera verde, asignación ineficaz en cielorraso, estructura insuficiente.

(27) Seguro mutual no concretado, seguro contra incendio obligatorio que incluye costo del terreno, escritura cara y extorsiva sin bonificaciones, 244 mensualidades en lugar de los 20 años publicitados, no se contempla interés sobre 2% de garantía. Según sus cifras, incluyendo obras sanitarias, seguro de vida, excedentes, terreno, pavimento, vereda y escritura, las cuotas tienen un sobreprecio entre el 26% y el 75%, debiéndose considerar, además, lo gravoso del transporte y sobregastos de luz por deficiencia en las instalaciones.

(28) DS, HCD, 14/12/29.

(29) ET, HCD, diciembre, 1933, f. 6839.

(30) *La República*, 07/12/30.

(31) Entre otros a Nicanor de Elía, Director de Banco y VT responsable del cambio de la ordenanza respecto a la escritura, y que luego sería apoderado de Rossi e Hijos que negocia el contrato de rescisión siendo al mismo tiempo director del Banco Provincial de Santa Fe. Ya en ese momento firma Manuel Varón como representante del barrio Arroyito.

(32) *La Capital*, 27/12/30. En una nota firmada por Dogoberto Rivera se los acusa de verdugos de una noblísima iniciativa, censores que arremeten contra los derechos de la municipalidad de contratar o rescindir según sus conveniencias, sembradores de inquietud, hacen perder la fe a gentes sencillas que se encontraban conformes de haber comprado su vivienda, pretenden abrogarse la representación de los pobladores construyendo un pretencioso castillo de naipes de sus reclamaciones. Luego explican por qué las rebajas conseguidas en Buenos Aires no tienen por qué extenderse a Rosario.

(33) Existe una denuncia del concejal Campos, refrendada por declaraciones del propio directorio del VT. Aparentemente gran número de los supuestos adquirentes no eran más que parte de una maniobra de la Empresa que, ante la falta de interesados, recolectaba personas dispuestas y les pagaba la cuota de garantía con lo que legalmente la VT debía entregarle de inmediato bonos por el total de la vivienda. Por supuesto, estos adquirentes "especiales" no abonaban ninguna cuota más.

(34) *La Tribuna* lo publica el 28/02/31 para el caso del barrio Arroyito que así se sumaba a los anteriores.

(35) Uno de ellos era Pearson, primer presidente de la Cía. de Construcciones Modernas.

(36) La carta es patética, los desperfectos estarían en rincones o en lugares donde es fácil cubrir la falla, además la construcción en serie impediría una buena supervisión.

(37) Justamente M. Varón.

(38) Para lo cual enumeran la cantidad de medidas tomadas contra la empresa que alaman su frecuencia y alcance. ET, diciembre, 1933, f. 7090.

(39) Goteras por acumulación de hojas en canaletas, hundimiento de pisos por no construir canaleta hasta albañal, no leer instrucciones para uso de la cocina.

(40) Sin embargo 229 de los 479 ocupantes habían abandonado las viviendas y un 40% de los que continúan ocupándolas documentan la deuda. Entre ellos el 21% adeudaba a marzo de 1931 más de 20 cuotas, el 42% entre 10 y 20 cuotas y el resto 10 cuotas o menos.

(41) El 31/08/1933 mientras el tema es debatido en el HCD, se firma convenio cubriendo todos los reclamos sobre cambio de sistema cloacal, no cumplimiento de ordenanza contrato, clasificación y tipo de casas y reparación de las entregadas contra entrega de \$80.000 en bonos (la quita finalmente otorgada de un 40% reclamado por mala ejecución implicaba \$330.000). El HCD lo aprueba inmediatamente después de haber nombrado una "comisión investigadora". El 21/07/1936 el Comisionado Municipal refrenda convenio entre VT y Rossi por el que la empresa transfiere a la VT los colectores e instalaciones sanitarias por \$40.000 en títulos.

(42) *La Capital*, 29/04/1936.

(43) En algunos documentos se habla de los adjudicatarios verificando personalmente la construcción de la casa que ya le había sido asignada, incluso proponiendo y abonando directamente mejoras.

(44) El movimiento de Buenos Aires coincide en la demanda de quita de precio por vicios constructivos, pero sus particularidades y condiciones jurídicas son distintas.

- (45) Es interesante el caso del barrio Moderno, construido y vendido por fuera de las ordenanzas por Deliot, y en la que el empresario usa a sus víctimas a su favor en los distintos petitorios.
- (46) RIGOTTI, A.M., *Pueblo de trabajo y pueblo de recreo*; en prensa.
- (47) Si bien sería posible pensar que el "negociado" tenía que ver con el PDP, fue Sívori, del mismo partido, su principal opositor en el HCD. En cuanto a la oposición del DE, veremos que muchas veces tienen más que ver con la puja entre los dos partidos y los dos cuerpos.
- (48) En 1932 logra casi los mismos votos que el PSI y el PC a los que iguala y supera en 1934. Debemos tener en cuenta el reducido número de votantes en las elecciones municipales. Los partidos mayoritarios -PDP, Radicalismo- alcanzan 6.000 y 7.000 votos cada uno.
- (49) Su lema era "Romparamos las cadenas. Gandhi con la *No Cooperación* rompió el poderío británico. Liberación con el *No pago* romperá el latrocinio organizado".
- (50) Teorizado por A. Touraine y M. Castells en los 70.
- (51) En un primer momento la extensión de los servicios municipales a la construcción de viviendas estuvo ligada a su condición de empleadora, y luego, a su responsabilidad frente a la ciudadanía en general. También domina la jerarquización de las necesidades de una vivienda digna por parte de los empleados desplazados en las demandas y discursos obreristas dominantes en las primeras décadas del siglo.
- (52) *La Gaceta Comunal*, 29/02/1928.
- (53) *América*, 31/03/1929.
- (54) Por ejemplo el calor, al saber del techo de chapa con aislamiento de barro no usado ni permitido en la construcción tradicional.
- (55) MONKKONEN, E., *América Becomes Urban*, University of California Press, 1988.
- (56) Barrio Moderno de Deliot, el de Cabanellas, reproducen la modalidad de los grandes loteos periférico con venta a plazo del terreno incluyendo materiales y/o construcción de viviendas como SA Saladillo, Arroyito, Eloy Palacios.
- (57) Una franja residual entre el centro consolidado y los grandes emprendimientos urbanizadores hacia los límites del ejido: Alberdi, La Florida, Arroyito, Nueva Fisherton, B. Belgrano, Eloy Palacios, Saladillo.
- (58) RIGOTTI, A.M., *El pasaje como motor de la expansión urbana*; inédito.
- (59) La MCBA otorga la concesión pero la obliga a hacerse cargo del riesgo empresario.
- (60) La presentación del primer proyecto de ley a pocos meses de haberse concretado el acuerdo en Buenos Aires, su reedición en momentos en que aparecen los primeros síntomas de crisis en la experiencia porteña, la celeridad en que se aprueba la ordenanza, el hecho de que sea esta empresa la única que se presenta en la licitación, su posibilidad de no sólo definir las viviendas y su localización sino también su precio, la rápida adjudicación a pesar del informe negativo del DOP, son algunos de los indicios.
- (61) Se acusa a De la Rúa y Cafferatta de haber construido dos viviendas en la calle 1º de Mayo con materiales de la empresa.
- (62) Los mismos funcionarios acusados, en sus informes, dicen que los ladrillos se rechazaron de a miles y se hicieron retirar más de 100 marcos y aberturas en un sólo día.
- (63) Particularmente Morcillo quien como concejal hasta 1930 y que como Intendente en 1932/3, será el propulsor de la mayoría de las iniciativas destinadas a promover y preservar esta iniciativa.
- (64) Extensión de pavimento, construcción de puente sobre el Ludueña, normativa de barrio jardín para Sorrento, etc.