

NUESTRA PROPOSICIÓN AL CONGRESO DEL C.I.A.M.

DENTRO de pocas semanas debe reunirse en Bérgamo, Italia, la Asamblea mundial del CIAM (Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna). Toda persona que tenga algún interés por la arquitectura o el planeamiento sabe cuán benéficos han sido los resultados de sus debates en 1933, que dieron lugar al famoso documento conocido con el nombre de CARTA DE ATENAS.

Breve y conciso en su redacción, como todos los enunciados fundamentales que representan las grandes aspiraciones de la humanidad, ese documento se ocupó, a grandes rasgos, del planeamiento regional y urbano, dando atinadas directivas y apreciaciones sobre la manera cómo se desarrollan y como deberían orientarse las funciones fundamentales de HABITAR, RECREARSE, CIRCULAR Y TRABAJAR, cuatro columnas que son el apoyo de todo plan regulador bien encarado.

Pero, por ser breve y general, la Carta ha abierto una puerta para la meditación y el desarrollo posteriores de cada uno de sus capítulos. Este debe ser uno de los resultados positivos de la reunión de Bérgamo. Creemos que es urgente profundizar y precisar el estudio de la VIVIENDA ASEQUIBLE A TODOS los que contribuyan a la vida económica del universo. Y si nos queremos ocupar de los jefes de familia económicamente activos es porque la solución de su problema, en vasta escala, es perfectamente viable, en su mayor parte sobre bases comerciales, quedando la población inactiva, mendicante o inválida para un estudio separado que tendría que sustentarse forzosamente sobre bases de total paternalismo, filantropía o caridad, de esfera fatalmente restringida.

En todo el planeta se ha despertado con nuevo impulso el interés por el apremiante problema de la habitación económica para aquellas familias que el mercado libre de casas no puede atender satisfactoriamente; la destrucción causada por la guerra en el viejo continente y la demanda producida por un fuerte índice de crecimiento en el nuevo, dan a este tópico un carácter mundial. El problema de la vivienda interesa al mundo entero como el de la tuberculosis o el del cáncer, como el del transporte aéreo y el del aprovechamiento de la energía atómica. No tiene fronteras propias. Y si nuestra generación lo encara con acierto y energía es posible que borre las ajenas. El poderío mundial -concentrado en este tópico, desviándose de su insensato esfuerzo para producir a diestra y siniestra armamentos que amenazan la vida y la tranquilidad de los pueblos, podría encontrar la solución. Para ello bastaría con invertir en la paz una mínima parte del precio probable de una tercera guerra mundial, que como todas las guerras, internas y externas, se incuba en el tugurio.

Pero para emprender una campaña de proporciones mundiales es necesario definir bien los límites de la vivienda económica. Esta construcción tiene su "tope", que es necesario precisar. Hay millares de familias que están más allá de ese tope y que no se encuentran, por consiguiente, calificadas para recibir una ayuda pública. Para ellas es el mercado libre de la construcción. A ellas no les importa que el terreno tenga mayor área y que la altura de la construcción pase de los tres metros. Sería insensato recargar las colas de los que buscan alojamiento asequible a su condición económica con personas pudientes. De allí la necesidad de establecer ciertas pautas mundiales para la solución de un problema que abarca toda al redondez de la tierra. A nuestro juicio debe discutirse en Bérgamo una CARTA DEL HOGAR que se elabore con un criterio realista, para dar una orientación general, lejos de todo criterio utópico que busque estériles polémicas. Esta Carta sería desde luego la del hogar mínimo, para las familias incapacitadas de resolver enteramente por sí solas, su problema.

Es necesario limitar el volumen construido por cama, entre los 35 y los 50 m³, ya que un metro cúbico de exceso sería un desperdicio que sólo dejaría de tener importancia si no redundara en un inevitable

aumento del arriendo. No debe tampoco dejarse una libertad absoluta de especificación. Un plano económico puede encarecerse indebidamente por derroche en los materiales, métodos de construcción y acabados. Pero como la inestabilidad de la moneda es también fenómeno mundial, hay que buscar una referencia que pueda estar a tono, permanentemente, con el costo de la vida, y por ende de la construcción. Sugiero que el precio por unidad de volumen se relacione al jornal de un obrero y al sueldo mínimo de un empleado, que cambian con el poder adquisitivo de la moneda. En el Perú, podemos establecer como precio por metro cúbico las cantidades, sumadas, que ganan un albañil y un empleado, con haber mínimo, en cuatro días de trabajo o sea una cantidad de S/. 96 por m². Para una construcción de 2 metros y medio de altura eso significa, a la fecha 240 soles por metro cuadrado. Allí tendríamos un tope y habría que hacer un esfuerzo supremo para mantenerse dentro de él. Es que no incumbe a la industria fijar dictatorialmente los precios. Es el arquitecto, que conoce la realidad económica de su cliente, el que debe exigirlos, poniendo en el tablero los medios para la consecución de ese objetivo. Hay que mantener bajos los precios para que los arriendos estén al alcance del público.

Las condiciones mínimas de la distribución interna de la casa deben ser precisadas para evitar que las construcciones de hoy se conviertan en los tugurios de mañana.

Hay que establecer normas generales de financiación. Indicar qué recursos corresponden directamente a la vivienda. A nuestro juicio, aparte del apoyo directo del Estado, deben encauzarse hacia la construcción económica los valores en custodia y reservas técnicas de determinadas entidades, los fondos de indemnizaciones de empleados y obreros, y en general, los capitales que se acumulan en Cajas de Ahorros y de Pensiones, y en los Seguros Sociales, como fruto del esfuerzo directo de las clases interesadas. Debe atraerse al capital privado, como lo hemos hecho en el Perú, donde una primera Emisión de Bonos de la Vivienda ha sido voluntariamente cubierta por entidades progresistas, conscientes de su misión social y económica.

Atendiendo a una evidente conveniencia pública y correspondiendo a la cooperación de las compañías aseguradoras, debe establecerse un seguro de inquilinato que permita a la familia subsistir durante un periodo mínimo de readaptación de tres años, a partir del momento en que desaparezca la persona que la sustenta. El monto de este seguro correspondería a 36 mensualidades que significarán cuatro veces el monto del alquiler. En los casos de alquiler-venta, el seguro, como ya se ha establecido en muchos casos, cancelaría el saldo en contra de los deudos.

Finalmente, debe estimularse la participación en las financiaciones del pequeño ahorro, principalmente por los

ocupantes de las casas. En esa forma se les dará la condición de co-propietarios de los grandes conjuntos, cuando su capacidad no les permita aspirar a la casa individual, adquirida por el sistema de alquiler-venta. Cada diez años deben revalorizarse las propiedades para los reajustes consiguientes, pues de otra manera se establece un gran desequilibrio entre los ocupantes de los nuevos proyectos y los de los antiguos.

La redacción de una Carta del Hogar, sobre los lineamientos generales que esbozo más abajo, tendría la virtud de deslindar claramente la esfera de la vivienda de las clases activas, de recursos limitados, que contribuyen a la producción y que casi en todas partes ven mermada su capacidad intelectual y su vigor físico por las taras que se incuban en la vivienda mezquina, tremendo legado de la revolución industrial.

LA CARTA DEL HOGAR

Conjunto de Normas para deslindar el radio de acción de la Vivienda Económica

I. BASE DE LA CARTA.

1. Toda familia, carente de bienes de fortuna, cuyos ingresos sean comprobadamente limitados y provengan del trabajo de su jefe o miembros, en forma de salario, sueldo o pensión, o se deban al ejercicio directo de la pequeña industria, comercio, agricultura, minería o artesanado, tiene derecho a ocupar una casa o departamento de las características fijadas en esta CARTA DEL HOGAR, mediante el

pago de mensualidades que estén en relación con sus recursos económicos, por exiguos que estos sean.

Se concebirá el plano de la casa con miras a satisfacer las necesidades espirituales y materiales de la familia, célula fundamental de la colectividad, esto es, buscándose el fortalecimiento de los vínculos de unión, bajo la autoridad paterna, que se ejercerá sobre los hijos en un ambiente estimulante de su afectuosa subordinación, y poniéndose los medios para el eficiente y ordenado desarrollo de las actividades domésticas cotidianas.

El barrio, conjunto orgánico de edificios, vías y parques, al que da vida la presencia del hombre, buscará como objetivo básico el establecimiento de una intensa vida comunal, creando entre las familias que lo ocupen un espíritu de profunda solidaridad, encauzado hacia la satisfacción del interés colectivo, dentro de marcos de paz, libertad y justicia.

II. DE LA CASA O DEPARTAMENTO.

1. La casa o departamento se construirá de materiales durables que aseguren a sus ocupantes estabilidad y salubridad, protegiéndolos debidamente contra las inclemencias del clima.
2. La vivienda brindará a la familia un ambiente tranquilo, apropiado para el descanso y la intimidad de la vida hogareña.
3. La Sala común y los dormitorios, por lo menos obtendrán su ventilación e iluminación de espacios abiertos, carentes de obstrucciones en una distancia mayor que la altura del inmueble, con un mínimo de 10 metros, permitiendo el asoleamiento de las fachadas.
4. Se dispondrá en cada vivienda de servicios independientes para cocina y baño y de las facilidades para el lavado, secado y planchado de ropa, cuando en este aspecto no se disponga de instalaciones mecánicas comunes.
5. La cocina dispondrá de los artefactos y equipos necesarios para una higiénica y eficiente elaboración de comidas y estará preparada para la eliminación de humos y olores. El baño estará equipado, por lo menos de un reservado, una ducha y un lavatorio, de impecable funcionamiento mecánico y de construcción duradera. En proyectos de edificios multifamiliares de dos o más pisos la basura se eliminará por ductos. En proyectos de casas aisladas se instalará un lugar centralizado para la recolección.
6. El matrimonio dispondrá de un dormitorio doble, independiente, en el que eventualmente podrá colocarse una cuna y los hijos y otros familiares dispondrán, también, de dormitorios independientes, debiendo agrupárseles por sexos y, en lo posible, por grupos de edades. No existirá el dormitorio-pasaje.
7. La Sala común servirá para las reuniones familiares y sociales y para las comidas, cuando no exista Comedor separado; en ella se hará el trabajo intelectual de la familia, principalmente la elaboración de las tareas escolares de los niños. Su plano y arreglo interno deben facilitar el desempeño de este múltiple rol.
8. Los accesos al inmueble multifamiliar se proyectarán con miras a individualizar, hasta donde sea posible, los departamentos, tomando las precauciones necesarias para impedir los conflictos y molestias de vecindad. Las escaleras o rampas comunes no servirán a más de cuatro departamentos por piso.
9. El volumen edificado de la casa será de 35 a 50 m³. por cama, tomando como base un promedio de dos camas por dormitorio y de una cuna por casa, la que se computará como media unidad.
- 10 A. El costo por metro cúbico de estas viviendas no deberá ser mayor a la suma del salario de un albañil y de un empleado con sueldo mínimo, dentro de la jurisdicción respectiva, durante cuatro días de trabajo.
11. Para la habitación rural rigen las antedichas características, pudiendo subir su volumen a 70 m³. (2,470 pies³) por cama. Esta vivienda estará aislada de los establos y graneros, sus vanos se habilitarán con tela metálica, dispondrá de un depósito de herramientas y de una terraza cubierta exterior.

III. DEL BARRIO.

1. Las facilidades elementales de orden religioso, escolar, comercial, administrativo, sanitario y recreacional deberán encontrarse dentro de un radio no mayor de 500 metros (1,642 pies o 547 yardas) de

la casa, pudiéndose llegar a ellas por senderos pedestres, con la máxima protección posible contra el tránsito mecánico, en los puntos de conflicto, que se tratará de evitar por medio de túneles o pasarelas.

2. Todo proyecto sub-urbano deberá agrupar un número suficiente de familias para hacer posible la inclusión y funcionamiento normal de las facilidades comunales precitadas, como parte integrante del mismo. Todo proyecto de habitaciones rurales deberá agrupar varias familias, relacionando el núcleo a un centro rural, a distancia no mayor de 1 km. donde se obtengan dichas facilidades comunales.

3. Dentro de un radio no mayor de 500 metros existirá un parque público para el juego infantil, el deporte y el

esparcimiento, debiendo disponerse por lo menos de 30 metros cuadrados por habitante.

Por redes de transporte motorizado se conectará al barrio con el sistema arterial de la ciudad o región, cuidándose de que este contacto no constituya amenaza a la vida y la tranquilidad de sus habitantes, ni que la circulación pedestre entorpezca la eficiencia del tránsito veloz.

4. Los terrenos para la construcción de nuevas viviendas, cuando éstas no se destinen al reemplazo de tugurios ya localizados, se seleccionarán teniendo en consideración la accesibilidad a centros de trabajo creados o por crearse, la disponibilidad de agua potable, las ventajas del clima, del subsuelo, de la topografía, de las comunicaciones, del valor de la tierra, las facilidades para el drenaje y para el suministro de fluido eléctrico, tomando en cuenta las condiciones estéticas del panorama.

5. Las densidades se fijarán teniendo en mente que la ocupación del suelo por edificios no deberá pasar del 25% y que cada habitante contará, dentro de su propio barrio con un mínimo de 10 metros cuadrados de jardín público. La altura de la construcción se basará en la premisa de que el valor de la tierra, a asignarse proporcionalmente al volumen construido de cada vivienda, no deberá ser mayor del 20% de su costo de edificación.

IV. DE LAS CONDICIONES.

1. Se establecerá pautas equitativas para la adjudicación de casas, estimulando la justa aspiración del ocupante a convertirse en propietario pero orientándolo hacia un sistema de co-propiedad del conjunto, como socio, accionista o bonista de la entidad creadora del proyecto, a fin de que en las diversas etapas de su vida la familia pueda mudarse de vivienda de acuerdo con sus cambiantes características.

2. Cuando la capacidad económica de la familia le permita aspirar a la propiedad de la casa individual, apta para ser ampliada a medida que aumenten sus miembros, se le dará las facilidades del caso por medio de un sistema de alquiler-venta, con derechos limitados a aquello que no perjudique a los demás, impidiendo que el bien pueda convertirse mas tarde en objeto de especulación por subarriendo o reventa, por medio de normas preestablecidas de rescate en caso de desocupación, reembolsándose al interesado las sumas a que hubiere lugar.

3. Cuando se emplee el sistema de inquilinato las mensualidades se compondrán de tres aportes bien definidos:

a. El arriendo básico;

b. La cuota comunal;

c. Los servicios públicos.

4. El arriendo básico comprenderá un servicio de intereses al capital invertido, cuya tasa será la menor que pueda conseguirse en plaza sobre la base de la doble garantía estatal e hipotecaria. Se agregará la partida necesaria para la amortización de la fábrica, cuya depreciación total se calculará a 60 años. Cada diez años se revalorizará el bien, reajustándose las mensualidades, si hubiere lugar a ello, con arreglo al valor real de la propiedad y a la reactualizada condición económica de los ocupantes.

5. La cuota comunal comprenderá las sumas necesarias para el mantenimiento del centro de comunidad y de las organizaciones culturales y deportivas. Constará, además, de las partidas de pintura y cuidado de los inmuebles y sus instalaciones mecánicas.

6. Los servicios públicos comprenderán el cuidado de parques y jardines, el alumbrado público, la recolección y eliminación de basuras y la limpieza y reparación de las calles y senderos. Esta partida será cedida al Municipio que se encargue de suministrar estos servicios o al que se forme para establecer y ejercer un gobierno local.

7. La cuota comunal y el arbitrio de servicios públicos podrán reajustarse cada dos años, de acuerdo con sus costos efectivos.

8. Las mensualidades fluctuarán entre 114 y 117 de la renta familiar total, debiendo suplirse las deficiencias de las familias demasiado pobres con aportes estatales o municipales y pudiendo eliminarse, a las familias con una renta 7 veces mayor que el más alto arriendo del tipo de casa que les corresponda, para que obtengan alojamiento en el mercado libre.

9. En el sistema de alquiler venta la partida de amortización se calculará a un plazo de 10 años. Las mensualidades no pasarán de 114 de la renta familiar.

10. Se establecerá un seguro de inquilinato para la eventualidad del fallecimiento de la persona que sustente el hogar. Este seguro consistirá en el pago mensual, a los deudos, durante tres años, de una cantidad que represente 4 veces el arriendo total. En los casos de alquiler venta el seguro se limitará a cancelar totalmente el saldo que existiere en contra del fallecido.

11. El Estado o los Municipios, o ambos, contribuirán con un subsidio mensual, o con una parte proporcional de la inversión, cuando la capacidad de pago de determinadas familias sea inferior a la mensualidad que les corresponda pagar. Esta contribución puede producirse en forma de exoneraciones tributarias o de cesión de bienes públicos.

12. Los fondos en custodia o reservas técnicas de compañías fiscalizadas, cajas de pensiones, cajas o secciones de ahorros y compañías de seguros se invertirán, en una proporción adecuada, en la construcción de viviendas económicas.

13. El capital particular y en especial el ahorro público se encauzará hacia la inversión en bonos y acciones de la vivienda, haciendo resaltar el carácter cívico de este aporte y dándole las condiciones y garantías que hagan posible su atracción natural y voluntaria. El interés comercial que se le asigne se compensará con el aporte desinteresado del Estado, para lograr financiaciones asequibles a la condición económica de los ocupantes.

14. Existirá una entidad central (en el Perú, la Corporación Nacional de la Vivienda) especializada en el estudio, financiación y construcción de viviendas económicas, que dispondrá de estos recursos, empleando como máximo el 50% de ellos en inversiones directas y el saldo en aportes a entidades locales subsidiarias, preferiblemente particulares, que se forman para llenar los fines de esta CARTA DEL HOGAR.

Lima, abril de 1949.

FERNANDO BELAUNDE TERRY.