

①

4.

SEÑOR GRAL. ALVARO OBREGON.

EXPEDIENTE NUMERO.....5.....

CUADERNO NUMERO.....4.....

SUBDIV.

ASUNTO: Proyecto para la

construcción de casas y habitaciones
para obreros, empleados
y personas clase media.

SECRETARIA PARTICULAR



[Faint handwritten signature]

SECRETARIA

(2)

.C. Secretarios de la Honorable Cámara de Diputados:

P r e s e n t e s .

Al solicitar del H. Congreso de la Unión, la autorización - que necesito para comprometer el crédito nacional hasta por la cantidad de diez millones de pesos, destinada a garantizar la misma suma que se invertirá en la construcción de casas y habitaciones para obreros, empleados y demás personas de la clase media inhabilitadas por su situación pecuniaria para adquirir o edificar sus hogares, espero tanto de la deferencia de las Cámaras colegisladoras como de su reconocido celo por el bien público, que se servirán dispensar a este asunto atención preferente, por tratarse de una materia de resolución inmediata y obvia.

A nadie se oculta que la carestía de los alquileres y el alto precio de los lotes urbanos y sunurbanos, así como de los materiales de construcción, y sin que tenga la menor parte en este malestar económico el immoderado afán de lucro de la mayoría de los propietarios, han puesto las casas destinadas a habitación fuera del alcance no ya de los obreros a jornal, sino aun de los empleados y de las familias de la clase media, cuyos elementos de subsistencia no se hallan en relación con las necesidades actuales de la vida. Una de estas necesidades, y por cierto de las más ingentes, es la de proporcionarse cada cual a sí mismo y a su familia, habitaciones cómodas, higiénicas, bañadas de sol, bien ventiladas y suficientemente espaciaosas para garantizar la conservación de la salud y la prolongación de la vida.

En distintas naciones de alta cultura, los legisladores se han preocupado hondamente por este problema, y su solicitud, en orden al fomento de la salud y la protección de la vida de los habitantes, ha sido tal que han llegado hasta declarar punible, tanto para los propietarios como para los inquilinos, el simple

hecho de que las piezas destinadas a alojamiento, no tengan determinada capacidad en metros cúbicos de aire respirable por -- persona.

Sin perjuicio de volver más tarde sobre este asunto, para -- llenar la atención de ambas Cámaras a la necesidad de adoptar -- una legislación análoga, por lo que toca a las casas destinadas a habitación en toda la República y principalmente en el Distrito Federal, el objeto de la presente iniciativa, por ahora, se reduce a dar facilidades a constructores y empresarios para remediar en parte los graves males que acabo de apuntar, edificando casas baratas, cómodas, higiénicas, (que substituyan ventajosamente a las actuales de vecindad o de departamentos y viviendas, notoriamente inadecuadas e insalubres), y cuya adquisición en propiedad definitiva no sólo quede al alcance de las clases sociales a que me he referido, tan maltratadas por el actual malestar económico, sino que pueda obtenerse insensiblemente con el pago de las mismas rentas y en plazos no menores de diez ni mayores de veinte años.

También le parece factible al Ejecutivo a mi cargo, obtener entre otras condiciones favorables a las familias de los inquilinos, la oportunidad de adquirir el pleno dominio de estas nuevas habitaciones aun antes del vencimiento de los plazos dichos, en el caso de defunción del arrendatario y por el simple hecho de realizarse esta condición; aparte de combinar tal ventaja con la de ciertos seguros, sin desembolso alguno extra por concepto de primas, a base de que los mismos sean exigibles a la muerte del inquilino o al vencimiento del plazo y cumplimiento íntegro del contrato de arrendamiento de la casa.

Las bases para la amortización del valor de las fincas, que será de mil, de mil quinientos, de dos mil, de tres mil, de --

de cinco mil y de diez mil pesos, con seguro para el caso de muerte o para el caso del vencimiento del plazo y cumplimiento íntegro del contrato, prueban que es posible para las compañías operadoras, cobrar por arrendamiento de las fincas y sobre el costo original de la construcción, un porcentaje mensual cuyo pago quede al alcance del obrero, del empleado y de cualquier jefe de familia de la clase media, y que quedando comprendido en ese porcentaje tanto el interés del valor de la finca, como la prima mensual del seguro de que se trate, pueda el inquilino obtener insensiblemente y con poco esfuerzo el pleno dominio de su nuevo hogar, con más un seguro de cierta consideración. Efectivamente, las compañías operadoras cobrarían, como máximum, el dos cincuenta por ciento mensual, en los contratos de diez años, dos por ciento mensual en los contratos de quince años, y el uno setenta y cinco por ciento mensual en los de veinte años; con derecho el inquilino a un seguro de un valor igual al de la construcción que adquiriera, que constituirá para una familia en momentos críticos o difíciles de la vida una tranquilidad y un alivio.

Como se vé, los arrendatarios, en el plan que he esbozado no harán erogaciones por concepto de rentas superiores a los alquileres que actualmente se están pagando por casas incómodas e insalubres; y adquirirán, en cambio, la doble ventaja de obtener al vencimiento del contrato las fincas que habitarán en pleno dominio, y de recibir por concepto de seguro una suma en efectivo, o la perspectiva de legar a sus familiares a su fallecimiento, la misma propiedad de la finca, aun antes de vencerse el plazo estipulado.

Sin necesidad de descender a ulteriores detalles, puedo-

asegurar a las Cámaras, que sometido este plan al criterio de peritos en la materia, le han dado su entusiasta aprobación, y por lo mismo, ya lo he estado tratando con algunas empresas constructoras, y tengo la firme convicción de que éstas se allanarán de muy buena voluntad a proporcionar a los inquilinos todas las ventajas y facilidades que para ellos entraña esta iniciativa de ley. Por lo demás, los lineamientos generales que el plan que el Ejecutivo tiene la intención de desarrollar a este respecto están trazados con tal claridad y precisión en las bases que tengo el honor de someter a ese H. Congreso, que sería ocioso y nimio añadir otros comentarios ya que aquellas por sí solas se explican y justifican plenamente.

Debo no obstante, observar que la emisión de bonos que hará la compañía o compañías constructoras para llevar a cabo el plan indicado, exige imperiosamente la garantía y responsabilidad del Gobierno federal, pues para llevar a feliz término la operación proyectada sería menester invertir un capital no menor de diez millones de pesos, según los datos ciertos y cálculos aproximados que he tenido a la vista y fácilmente se comprende que nadie querría acometer una empresa de tanto relieve sin una garantía adicional que le sirviese de estímulo para la inversión de su dinero, principalmente si se toma en cuenta el elemento del seguro que entra en la combinación como ya he dicho y que constituye indiscutiblemente una de las grandes ventajas que obtendrán los inquilinos y que será un incentivo, no despreciable por cierto, para la colocación rápida entre el público, de todos los nuevos hogares a medida que se vayan construyendo.

Como por otra parte la emisión misma quedará garantizada

a su vez por el valor de las construcciones, las cuales se emprenderán bajo la vigilancia estricta de las correspondientes Secretarías de Estado, con sujeción a contratos escritos y sobre planos y especificaciones técnicas, todo cuidadosamente estudiado y redactado, es evidente que el Gobierno de la Unión no correrá el menor riesgo al comprometer, como lo propongo, el crédito nacional por diez millones de pesos como garantía de dichos bonos. No está por demás añadir que la Secretaría de Hacienda y la Contraloría General de la Nación cuidarán, como es su deber hacerlo, todas y cada una de las emisiones de bonos, no solo para que éstas no excedan del valor total de que se ha hablado, sino para que correspondan justa y exactamente, en cantidad y plazos de redención, a las diversas operaciones con que se relacionen, y para que sean congruentes, por lo mismo, con el valor de las construcciones que respectivamente estuvieren garantizando.

Por todo lo expuesto, me honro en someter a la ilustrada consideración del H. Congreso la siguiente

INICIATIVA DE LEY.

Art. 1/o.-Se facultat al Ejecutivo de la Unión para que autorice a una o varias compañías constructoras de fincas destinadas a habitación, a emitir bonos en las condiciones que después se expresarán, hasta por la suma de diez millones de pesos oro nacional, con la garantía del Erario Federal.

Art. 2/o.-Se harán tres emisiones de bonos: unos redimibles en diez años, otros en quince y otros en veinte. Todos serán al portador y deberán contener la obligación de pago de la compañía o compañías que los emitan y la garan-

tía de la Tesorería General de la Nación.

Art. 3/o.-La compañía o compañías que se organicen con los objetos indicados en los artículos anteriores, deberán sujetarse para su funcionamiento a las siguientes bases:

A.-Podrán celebrar contratos de arrendamiento y promesa de venta por diez, quince y veinte años, respecto de las fincas que construyan, cobrando como renta mensual el dos cincuenta por ciento, el dos por ciento y el uno setenta y cinco por ciento, respectivamente, sobre el valor original de la finca materia del contrato, quedando incluidos en ese porcentaje la amortización del capital, el precio del arrendamiento y la prima por concepto del seguro.

B.-Se estipulará que al vencer el plazo del contrato de arrendamiento y promesa de venta, y siempre que el arrendatario hubiere cubierto las pensiones correspondientes, adquirirá el pleno dominio de la finca y recibirá de la Compañía, por concepto de seguro, una suma de dinero igual al costo de la finca materia del contrato.

C.-En caso de que el arrendatario falleciere después de firmado el contrato, la finca, por ese solo hecho, pasará a ser de la exclusiva propiedad de la persona o personas que él hubiere designado, siempre que al ocurrir el fallecimiento se encontrare al corriente en el pago de las pensiones estipuladas, o que los beneficiarios cubran las que estuvieren adeudando.

D.-En los casos de que el contrato de arrendamiento y promesa de venta no incluya el seguro, las pensiones que tendrá que cubrir el arrendatario, serán el de uno setenta y uno por ciento del valor total de la finca, cuando el plazo sea de diez años; de uno treinta y siete por ciento cuan

do el plazo sea de quince años y de uno veintisiete por --
ciento mensual cuando el plazo sea de veinte años.

E.-En el caso del inciso anterior, cuando el arrendata-
rio MUERA DESPUES de firmado el contrato y hecho el primer
pago, la finca respectiva pasará a ser de la propiedad de -
la persona o personas que él haya señalado, siempre que en
el momento de ocurrir el fallecimiento se encuentre al co-
rriente en el pago de las pensiones estipuladas, o que el
beneficiario o beneficiarios enteren las que estuvieren --
adeudando.

F.-Someterán sus estatutos a la aprobación del Ejecuti-
vo Federal.

G.-Los planos, especificaciones y construcciones de las
fincas, se sujetarán a la aprobación y vigilancia de la Se-
cretaría de Comunicaciones y Obras Públicas.

Art. 4/o.-El Ejecutivo reglamentará la presente ley, y
hará que la Secretaría de Hacienda y la Contraloría General
tengan la intervención necesaria para vigilar el manejo de
los fondos que hayan de invertirse en la construcción de -
las casas, y procurará obtener para los arrendatarios las-
mayores ventajas posibles.

Art. 5/o.-Llegado el caso, el Ejecutivo Federal dará --
cuenta al Congreso del uso que haya hecho de esta autoriza-
ción.

Prctesto a ustedes las seguridades de mi consideración
distinguida.

Sufragio Efectivo. No Reeleccion.

México, D.F., 9 de diciembre de 1921.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

A. Obregón.