

# REFORMAS NECESARIAS A LA LEI

---

# DE HABITACIONES PARA OBREROS

---

POR

**CARLOS CARVAJAL M.**

Inspector Jeneral de Arquitectura de la D. de Obras Públicas  
Miembro del Consejo Superior de Habitaciones  
para Obreros




SANTIAGO DE CHILE  
IMPRESA KOSMOS  
(ANTIGUA CERVANTES)  
DELICIAS, 1805  
1913

*A mis honorables colegas del Consejo  
Superior de Habitaciones para Obreros.*

*Santiago, Agosto de 1913.*

CARLOS CARVAJAL M.



## Reformas Necesarias a la Lei de Habitaciones para Obreros

---

### **PREAMBULO**

En el hermoso discurso que pronunció el Sr. Juan Enrique Concha S., Miembro del Consejo Superior de Habitaciones Obreras, en la inauguracion de la Poblacion Matadero el 10 de Diciembre de 1912, dejó constancia que nuestro pais ocupa el ante-penúltimo lugar en el exceso que se produce entre los nacimientos i las defunciones; la Arjentina i el Brasil tienen mucho ménos de la mitad de nuestra mortalidad, que es de 32 por mil en todo el pais i de 40 por mil en Santiago.

Es decir mueren en Chile al año, con una poblacion de 3 600 000 habitantes mas o ménos 120 000 personas, cuando debieran morir unicamente 60 000.

Es algo que pasma, que exige un pronto remedio i con razon esclama el Sr. Concha «que va corriendo Chile, una carrera vertijinosa hácia el abismo, porque un pais como el nuestro, con tan escasa poblacion i con tan poco aumento, apesar de su buena natalidad, tiene fatalmente que decaer, pues donde no hai brazos no hai industrias, ni trabajo, ni pechos que oponer a los enemigos de la patria».

La causa de esta mortalidad enorme, no es la alimentacion del pueblo, porque se alimenta bien en jeneral, aunque no



es mui variada; el mal debemos buscarlo en la habitacion malsana en que vive.

Penetrado como el señor Concha i tantos otros que se dedican a estudiar este grave problema, he creido conveniente esponer algunas observaciones que me ha merecido la lei vijente de mejoramiento de las habitaciones obreras, con la esperanza que contribuyo con mi modesto concurso a la resolucion de esta importante cuestion social.

En el estudio que presenté en 1909 al 1er. Congreso Científico. Pan Americano, que se reunió en Santiago, tuve el honor de espresar que esta lei, que era una de las mejores del mundo, necesitaba sin embargo algunas reformas para que pudiera tener resultado práctico en nuestro pais.

Los años trascurridos se han encargado de poner en evidencia algunos vacios de la lei citada, los que han sido tambien señalados por personas e instituciones de mas autoridad que el infrascrito.

En efecto, tanto el Consejo Superior de habitaciones para obreros, como los distintos miembros de él i otros funcionarios han insinuado diversas reformas indispensables a la lei actual, muchas de las cuales están mui bien estudiadas en el excelente folleto «Comentarios a la lei de Habitaciones Obreras» del Secretario del Consejo Superior Sr. Alejo Lira Infante, como tambien en las diversas publicaciones de la Oficina del Trabajo, cuyo Jefe Sr. Eujenio Frias Collao se ha servido invitarme a concurrir al Congreso Agrícola del Sur, con algun modesto trabajo sobre el interesante problema de las Habitaciones Populares.

Atendiendo a la insinuacion del señor Frias Collao, me permitiré presentar al citado Congreso estos lijeros apuntes, que me servirán tambien para dar cumplimiento por mi parte a la honrosa Comision del Consejo Superior de Habitaciones para Obreros, que encomendó a los señores Ramon Subercaseaux, Juan Enrique Concha i al infrascrito, de estudiar las reformas necesarias a la lei vijente.



I

**EL VERDADERO TITULO DE LA LEI**

El artículo 1.º de la lei vijente, crea Consejos denominados *Consejos para Habitaciones de Obreros*, cuyas atribuciones son:

a) «Favorecer la construccion de habitaciones hijiénicas i baratas destinadas a la clase *proletaria* i su arrendamiento a los *obreros*, o su venta sea al contado, por mensualidades o por amortizacion acumulativa».

Estudiando este primer inciso, como ya lo espuse en mi folleto citado, creo que la palabra *obrero* no está bien aplicada en este caso; i ha conducido a falsas interpretaciones.

Las leyes francesas i belgas, que han servido de base a la lei chilena, la definen como habitaciones baratas (a bon marché). La mayoría de las legislaciones estranjeras tienen este título, como lo veremos a continuacion.

Una de las últimas leyes dictadas es la excelente de España, debida casi en su totalidad al eminente sociólogo don Adolfo Posada, Jefe de la Seccion 1.ª del Instituto de Reformas Sociales.

Dicho proyecto de lei, que fué aprobado por las Cortes en 1911, autorizó la constitucion de Juntas para el fomento i mejora de las *casas baratas*.

I en su artículo 2.º entiende por «casas baratas, las construccion para alojamiento esclusivo de los que perciben *emolumentos modestos como remuneracion de trabajos* i dichas viviendas podrán consistir en casas aisladas o no, en poblado o en el campo.

En la informacion pública abierta por el Senado Español acerca de este proyecto, el eminente político don Sejismundo Moret, Jefe del Partido Liberal declara «que toda la Europa ha suprimido la frase «Casa para obreros» i habla simplemente «de habitaciones *baratas* dando al problema su verdadero sentido sin esclusivismo ni fantasía».

«Se trata de baratura i de casas salubres sin tendencia al barrio obrero. (Colmenas de desgraciados, separacion de clase o incentivos de odios) ni siquiera de casas obreras que tienen los mismos inconvenientes que el barrio obrero i hai que tender a *los cuartos en una casa como la tenemos los demas, sencillamente*».

«Sin la fraternidad cristiana, sin la conciencia del deber que la accion social exige, no se resolverá el problema».

El señor Juan E. Concha dijo tambien en el discurso que he citado:

«Es preciso que las ventajas de la lei se hagan extensivas a las casas destinadas a las habitaciones de las personas de escasos recursos, como los empleados de comercio i de la administracion pública, que ganan muchas veces—i con mayores exigencias i necesidades por razon de su ocupacion i categoria social—sueldos i emolumentos inferiores a los de un maquinista de tren, electricista o de cualquier obrero».

«Bastaria para ello fijar un límite de valor a las casas que quedan al amparo i privilegio de la lei de 20 de Febrero de 1906».

«Se haría una obra de justicia i equidad de gran trascendencia social porque se va formando en nuestro pais un *verdadero proletariado de levita*, digno de proteccion de la sociedad i de la lei».

El Secretario del Consejo Superior de Habitaciones señor Alejo Lira I., relató el siguiente hecho sugestivo en un discurso que pronunció en una velada de la Sociedad de Habitaciones Económicas para Empleados, i puso de relieve la injusticia que habia en no favorecer a las personas de escasos recursos.

Dijo esa vez:

«He podido apreciar diariamente, con la elocuencia de los hechos, la gravedad que ha asumido entre nosotros este complicado problema; la difícil situacion en que ante él se ven colocados los empleados i en jeneral las personas de cortas entradas, situacion harto mas apremiante por cierto,

pecuniariamente considerada, que la de los mismos obreros.»

«Ayer no más (permitidme que relate este hecho), hallándome ocupado en el despacho de solicitudes de los obreros adquirentes de las casas de la Poblacion Matadero, presentóse a mi oficina una persona de irreprochable aspecto i me hizo entrega de un certificado de la Compañia de Seguros, por el cual se acreditaba haber sido admitido por el médico para los efectos del seguro de vida que estan obligados a contratar previamente.

«Leí el certificado i pregunté al caballero quién era el interesado: «Soy yo, señor», me respondió sonrojado. «Soy padre de numerosa familia i deseo adquirir una de las casitas de la Poblacion Matadero, porque mis recursos no me alcanzan para comprarla en las ventajosas condiciones en que las vende el Consejo».

Sorprendido de su contestacion, —«señor, — le repuse, ha sido mal informado, siento mucho no poderlo complacer». I como él se estrañara de mi contestacion, hube de agregarle: «porque las casas de la poblacion Matadero han sido construida —de conformidad a la lei que autorizó el empréstito con cuyo producido se han edificado—en beneficio esclusivo de los obreros i usted señor, se ofenderia si yo lo considerara tal.

«Efectivamente señor,—me replicó,—soy capitan retirado del Ejército».

Su declaracion me impresionó profundamente.

«He ahí retratada en toda su triste realidad la afflictiva situacion por que atraviesa la gran mayoría de los empleados públicos i particulares, de los individuos de escasos recursos.»

«Un viejo servidor público, un oficial distinguido de nuestro Ejército, que seguramente se tiene, como todos ellos, bien ganado su descanso, se ve forzado a descender hasta el nivel de un simple obrero para poder gozar de la justa satisfaccion de vivir en casa propia, aunque modesta.»

«En la imposibilidad de ver lograda, dentro de su reducido presupuesto de entradas, la noble aspiracion de disfru-



tar en una casa propia de las lejitimas i reparadoras espan. siones del hogar, olvida sus pasadas glorias para resignarse a vivir, aunque apartado i confundido con los hijos del trabajo, libre de la constante avaricia de los propietarios».

«¡Cuántos, como el capitán retirado, sufren hoy día las amarguras de una situación para ellos insostenible, obligados a mantener cierto rango i sin los medios de hacer frente a sus más apremiantes necesidades!»

Por este motivo, el señor Lira Infante en su folleto «Comentarios a la ley de Habitaciones» aboga porque las franquicias se extiendan también a la persona de cortas entradas i en el hecho así lo ha considerado el Consejo Superior al declarar que son casas para obreros las que tienen un precio de arriendo que no es superior a \$ 80 mensuales por ahora, sin tomar en cuenta la calidad precisa de los que ocuparán dichas casas.

Muchas de las legislaciones europeas han otorgado franquicias no solo a las casas para Obreros sino a las casas baratas, para hacer extensiva su acción protectora a las familias de escasos recursos que a veces sufren con mayor intensidad las consecuencias de su precaria situación.

El Sr. Lira cree como yo, que esta misma parece haber sido la intención del legislador, pues el párrafo tercero de la ley habla «de la protección a las construcciones de habitaciones baratas» queriendo así referirse en general a todos ellos aun cuando no sean estrictamente para obreros, fin primordial de la ley.

Confirma esta opinión la redacción del Art. 13, primero de este párrafo, que dice: toda habitación *barata*, individual o colectiva, declarada higiénica por el respectivo Consejo de Habitaciones, gozarán de los beneficios que se enumeran en el siguiente párrafo.

El Art. 30 también se refiere a las construcciones de habitaciones higiénicas para los obreros i *empleados inferiores* de las administraciones industriales del Estado.

La ley austriaca entiende por obrero que son todos aque-

llos empleados en empresas industriales, agrícolas i comerciales, en establecimientos públicos i privados, cuyo sueldo o salario fijo o variable no exceden de 1.200 coronas (\$ 1.200 mas o ménos) si no tienen familia, de \$ 1.800 si su familia consiste de 2 o mas personas i de 2.400 coronas si consta de 5 o mas personas.

La lei francesa define que los beneficios de la lei de habitaciones baratas, se estiende a construccion de casa hijiénicas destinadas a alojamiento de persona de escasa fortuna (peu afortunées) entendiendo la lei por estos a los que viven principalmente de sus salarios, obreros i empleados, etc.

La lei francesa fija un máximo de arriendo de la que no se debe pasar i que debe constar en los respectivos contratos de arrendamiento, i en caso que no lo hubiere, el valor del equivalente de las casas se fijará en 5.56 por 100 del costo real del edificio, condicion que convendria tambien establecer en Chile, como lo propone el Sr. Lira Infante, para evitar abusos de los dueños de propiedades declaradas hijiénicas, los que tendrian la obligacion de firmar contratos impresos a los arrendatarios para comprobar el precio del alquiler i para el caso que no lo tuvieren, fijar en una suma equivalente al 10 por ciento del precio que el Consejo fije a la casa o departamento arrendado.

Las admirables leyes inglesas de 1890, 1900 i 1909, hablan de «lei sobre habitaciones de las clases pobres» i se aplicaria a todos los distritos urbanos i rurales, i faculta a las autoridades locales para hacer préstamos a los inquilinos de casas pequeñas, para facilitar la adquisicion de las mismas i al mismo tiempo faculta para espropiar por causa de utilidad pública las propiedades insalubres que puedan perjudicar a la comunidad.

Las leyes italianas de 1903 i 1908, se refieren a la construccion de habitaciones populares i económicas, las que podrán venderse a personas o familias cuyo ingreso total no exceda de 3.500 liras anuales; se estenderán sus beneficios a las construcciones hechas por industriales, por propieta.

rios o colonos rurales, vendidas, cedidas o arrendadas a personas bajo su dependencia: empleados, obreros o agricultores (Art. 15 de la lei de 1908).

La lei del Ducado de Luxemburgo, de 1906, se refiere a las habitaciones destinadas a servir de alojamiento a personas como los obreros, artesanos, agricultores o empleados que viven principalmente de su trabajo o de su salario i no están incluido en los beneficios de la lei a las personas que ya son propietarios de una casa, que conviene aplicar en Chile, i que pagan ciertas contribuciones directas al Estado.

La lei de Noruega de 1903 fué dictada para favorecer la adquisicion de propiedades agricolas-obreras i de casas baratas a las personas *sin recurso* i faculta tambien a los Municipios rurales para la compra de propiedades destinadas a ser divididas en pequeñas propiedades agricolas-obreras i a la construccion de habitaciones obreras.

El art. 32 de esa lei clasifica como persona *sin recurso* acreedora a esos beneficios, a todo ciudadano noruego (hombre o mujer) que no tenga una renta o fortuna superior a 2000 corona en las ciudades o en los distritos rurales construido al modo i manera de las ciudades i de 1.500 coronas, en el campo.

Por último, para completar el estudio de este punto debo hacer referencia a observaciones hechas por eminentes escritores franceses a sus leyes de habitaciones baratas. Uno de los que mas se ha preocupado de esta cuestion social, es el Coronel Grand Clement, quien en su interesante libro «La pequeña propiedad rural individual» dice que al principio se preocuparon principalmente del obrero i por eso durante largos años esta obra se ha denominado bajo el nombre de «Habitaciones obreras».

Poco a poco, se ha comprendido, que el pequeño empleado, tan numeroso en los grandes centros como los obreros, era digno como éstos, de ser atendido i tenian derecho tambien a su parte de aire o de luz.

Hoi dia, la *habitacion obrera*, se denomina *la habitacion barata*.



En fin se ha visto que no hai ninguna razon para dejar fuera de esta obra de progreso social a los campesinos i por eso que en lo futuro se llamará «La casa individual». Este último vocablo no tardará en reemplazar los otros dos, en el lenguaje usual porque traduce mejor la situacion actual de esta cuestion tan jeneralizada.

Cualquier nombre que se le dé al alojamiento sano, al alcance de todos, es una necesidad primordial i debe reemplazar, tanto en el campo como en la ciudad, a lo que Julio Simon llamaba, el *tugurio*.

Basado en estas consideraciones de que todas las legislaciones estranjerias han estendidos sus beneficios al obrero i al pequeño empleado, creo de justicia i equidad que la lei chilena sea clara i esplicita en este punto i que por lo tanto el titulo verdadero, a mi juicio, del párrafo 1.º de aquella deberia ser:

«Artículo 1.º Se establecen Consejos denominados: *Consejo de Habitaciones populares* o de *habitaciones obreras i baratas*, pues, ámbas denominaciones emplean las leyes italianas.

El inciso *a* del artículo 1.º deberia redactarse en esta forma:

*a*) Favorecer la construccion de habitaciones hijiénicas i baratas, destinadas a ser *cedidas*, alquiladas o vendidas, al contado o a plazos, a personas *que no tengan otra casa* i que vivan de un salario o sueldo modesto o eventual.

Esta redaccion es mui parecida al inciso 2.º del artículo 2.º de la lei española de 1911, que talvez sea hoi la legislacion mas completa sobre la materia, i resulta mucho mas comprensiva que el inciso 1.º del artículo 1.º de la lei chilena. Ademas de ser vendidas i alquiladas las citadas construcciones baratas, hai casos que son *cedidas*, como sucede en los campos, establecimientos industriales i mineros i campamentos salitreros, cuyos propietarios no cobran arriendo a sus inquilinos i obreros i se debe por lo tanto contemplar esta situacion en la lei, como lo he hecho con la agregacion de la palabra *cedidas* en el inciso que propongo. Conviene tambien aclarar que los beneficios de la lei sola-

mente se estiende a aquellos que no tienen ningun bien raiz, lo que se comprende sin mayores comentarios.

En el 2.º inciso del citado artículo se debiera agregar la palabra i *seguridad*, para evitar los continnos accidentes que han pasado en las habitaciones de los operarios de algunos establecimientos sobre todo mineros (Minas del Teniente i otras) i dicho inciso quedaria así:

b) Estudiar i proponer al Gobierno i autoridades locales i tomar las medidas conducentes al saneamiento i *seguridad* de las habitaciones que actualmente se destinen a este objeto.

Al inciso *c* habria conveniencia en agregarle la facultad del Consejo de fiscalizar el cumplimiento de lo que este inciso dispone i su redaccion podria ser:

c) Fijar las condiciones de saneamiento i seguridad que deben llenar las habitaciones para que sean acreedoras a los beneficios que otorga esta lei; aprobar los planos i especificaciones i vijilar la construccion de toda habitacion barata; i llevar una estadística de las viviendas modestas, clasificándolas en buenas, susceptibles de reformas i totalmente inaceptables.

Como inciso *d* del artículo 1.º figura la autorizacion que da al Consejo de Habitaciones para dirigir las habitaciones que ellos mismos construyan con los fondos que tengan para este objeto. Creo, como ya lo he dicho en la prensa i en mi folleto citado, que no conviene que el Estado, que es al mismo tiempo mal administrador, haga competencia a la iniciativa particular, convirtiéndose en constructor, salvo cuando se trate de sus propios obreros, i su mision mas importante es estimular i favorecer a los particulares que se dedican a esta empresa.

Con razon dice el secretario del Consejo, Sr. Lira Infante, que el Estado no puede por la indole de sus funciones constituirse en constructor, para salvar esta necesidad, si actualmente lo hace por intermedio del Consejo Superior de Habitaciones i de los departamentales, es esclusivamente para



suplir en parte la insuficiencia de la iniciativa privada, la que no ha logrado interesarse en este problema sino en mui reducida esfera».

La causa de este fenómeno me permitiré explicarlo mas adelante. Este inciso ha merecido con justicias observaciones al Instituto de Reformas Sociales de España, quien estima tambien, comentando la lei chilena, «que las funciones del Consejo no debieran convertirse en Sociedades constructoras».

Por este motivo, estimo que el inciso se debiera colocar en el último lugar, como atribuciones transitorias del Consejo de Habitaciones.

El inciso *e* trata de la propaganda que debe hacer el Consejo para la formacion de Sociedades encargadas de construir estas habitaciones. Es tan vago este inciso, que no especifica en qué consiste dicha atribucion, la que hoy dia no se ha podido ejercitar por esta circunstancia i aun mas, nada ha podido hacer el Consejo con distintas Sociedades que han recurrido a él en demanda de amparo. A una sociedad de obreros de Concepcion que pidió facilidades de dinero para completar su capital, con el fin de iniciar sus operaciones, se le contestó que no era ese el rol del Consejo, sino de conceder las franquicias que señalan los artículos 14, 15, 20 i 21 de la lei, es decir excepciones de contribuciones fiscales i municipales, i facilidades de agua potable, luz i alcantarillado. Mui importantes son estas franquicias, pero ¿de qué sirven si lo primero es tener las casas para poder beneficiarse de esas facilidades?

Igual contratiempo tuvo otra Sociedad de Habitaciones para empleados, que a pesar del sacrificio pecuniario i entusiasmo de sus iniciadores, entre los cuales tuve el honor de contarme, no pudo llevarse a cabo la hermosa idea que por largos años acarició el Sr. Guillermo Hoppin i fracasó tambien por falta de capitales, apesar de que se alcanzó a juntarse bastante dinero.

Se nota un vacio en la lei que debe llenarse para estimu



lar i ayudar a la iniciativa privada i fundado en estas razones, creo mui interesante la agregacion de los siguientes incisos, que he tomado, casi a la letra de la bien pensada lei española, que ya he citado:

Inciso d.—Promover la Constitucion de Sociedades filantrópicas, cooperativas i anónimas para la construccion de casas hijiénicas i baratas i de sociedades de ahorros, seguros i créditos popular para facilitar recursos a los que deseen adquirirlas o arrendarlas.

e).—Jestionar con los establecimientos de créditos i Cajas de Ahorros, la facilitacion de préstamos o suscripciones de acciones de las Sociedades comprendidas en esta lei i destinadas esclusivamente a la construccion de casas en las condiciones que en la misma se prescriben.

f).—Organizar concursos, otorgar premios en dinero de órden i limpieza, i en jeneral utilizar cuantos medios conceptúe adecuados para suscitar la iniciativa social en favor de la construccion, mejoría i conservacion de las habitaciones baratas.

g).—Informar, acerca de las condiciones, cuando soliciten la concesion de franquicias, de las Sociedades constructoras de casas baratas, i sobre la concesion de préstamos a bajo interes para la construccion i compra de casas baratas.

El Artículo 2.º de la lei se refiere a la composicion del Consejo Superior de Habitaciones i de los empleados necesarios para su servicio. Convendria integrar el Consejo con un miembro de la Caja de Ahorros de Santiago, elegido por el Presidente de la República, el cual conociendo mas íntimamente la labor del Consejo, se interesaria por la inversion del Capital de la Caja que representa, en la construccion de casas baratas.

Ademas de los empleados señalados en la lei 2458 de 8 de Febrero de 1911, debiera nombrarse dos Inspectores Visitadores por lo ménos, que permanentemente estuvieran

recorriendo las distintas ciudades de la República, para inspeccionar la labor de los Consejos departamentales, i cumpliendo las demas labores que le encomiende el Consejo Superior.

El Artículo 4.º establece los miembros de los Consejos Departamentales, los que deberán aumentarse con los Administradores o agentes de la Caja de Ahorros i con Inspectores Visitadores especiales para los Consejos departamentales de Tarapacá i Antofagasta; con el fin de inspeccionar las habitaciones urbanas i rurales; sobretodo los campamentos de las salitreras, donde los obreros están peores que los animales, como se deduce del interesante estudio efectuado por el Secretario de la Oficina del Trabajo, don Manuel Rodriguez Perez. Juzgo necesario como el Sr. Lira Infante establecer un secretario especial en cada uno de los Consejos de Provincia, pues, por falta de una persona que tenga a su cargo la atencion inmediata i esclusiva de este servicio, no hai duda que ha sido la causa principal de que la mayoría de los Consejos departamentales, con mui poca excepciones, lleven una vida lánguida, de lo que deja constancia el Consejo Superior en la memoria anual de 1912, diciendo: «que los Consejos departamentales, a juzgar por sus escasas comunicaciones, no se han preocupado de dar cumplimiento a su lei orgánica, no obstante de ser el problema de la habitacion popular gravisima i de urgente solucion en todas las ciudades del pais».

En vista de la poca actividad de los Consejos departamentales, el Consejo se vió obligado en la sesion del 19 de Abril de 1912, a tomar los siguientes acuerdos:

1.º Que los Consejos departamentales se reúnan por los ménos cada 15 dias.

2.º Que envíen copia del acta de cada sesion, indicando los nombres de los Consejeros inasistentes.

3.º Gestionar ante quien corresponda el reemplazo del Consejero que deje de asistir a tres sesiones consecutivas.

4.º Recomendar a los Consejeros que ejerciten las atribu-

ciones que la lei les confiere en órden al saneamiento de las poblaciones obreras particulares, en que hasta la fecha nada han hecho i;

5.º Comisionar al Inspector visitador para que visite periodicamente los Consejos de Provincias e informe al Consejo Superior acerca de las necesidades de cada uno de estos, a fin de atenderlo debidamente.

Apesar de esos acuerdos, la mayoría de los Consejos departamentales siguen la misma norma de conducta que he indicado i habria manifiesta conveniencia que esos acuerdos se establecieran en la misma lei para que tuvieran mas efecto, i aun seria indispensable facultar al Consejo Superior, previa autorizacion del Gobierno, para nombrar delegaciones cuando el Consejo departamental no cumpliera con sus obligaciones, reforma que podria introducirse en el art. 3.º, diciendo que al Consejo Superior le corresponda ejercer en toda la República las atribuciones eumeradas en el art. 1.º i hacerla cumplir a los Consejos departamentales, designando delegaciones, previa autorizacion gubernativa, si aquellos no desempeñan correctamente su cometido.

El art. 5.º faculta a los Consejos departamentales para designar delegaciones en otros territorios municipales con acuerdo del Presidente de la República i debiera oirse previamente al Consejo Superior.

Los art. 6.º i 7.º los considero que están demas, en vista que por el art. 4.º se crean los consejos departamentales los que pueden funcionar en los locales que estos designen.

## II

### LA HABITACION INSALUBRE

El titulo segundo de la lei orgánica está destinado a las habitaciones insalubres e inhabitables, i en conformidad al art. 8.º «serán declarada insalubres e inhabitables las casas destinadas a darse en arrendamiento, cuyas habitaciones no



reunan las condiciones que exige la vida bajo el punto de vista de la distribucion de las piezas, su nivel con relacion a los patios i calles, el cubo de aire, la luz, la ventilacion i demas preceptos de la hijiene.»

«Se faculta al Presidente de la República para dictar las ordenanzas a propuesta del Consejo Superior de habitaciones i con audiencia del Consejo Superior de Hijiene».

En primer lugar, es mui sensible que estas disposiciones, se refieran esclusivamente a las casas destinadas a darse en arrendamiento, pues, todas las lejislaciones, sobre todo la inglesa, que es la mas ámplia, incluye a todas las propiedades cuya renta no exeda de cierta suma variable que fijará el Consejo de Habitaciones, segun si está situado en un distrito rural o urbano cuya poblacion fluctúa entre ciertos limites.

Todos los habitantes de recursos modestos: la humilde vivienda en la ciudad como el mísero rancho del inquilino de los campos, deben quedar al amparo i vijilancia de la lei de habitaciones baratas.

Aunque sea propietario de una casa, el que vive en ella, no por eso tiene plena libertad para perjudicar a la salud de los suyos ni al vecindario con la propagacion de las epidemias que pueden desarrollarse si habita una casa insalubre.

Entre las condiciones hijiénicas, debiera agregarse la capacidad i dimensiones mínimas de patios i piezas, como tambien que debieran someterse a la aprobacion i vijilancia del Consejo de Habitaciones, los planos i construccion de toda habitacion barata, debiéndose previamente examinar si el terreno destinado para edificar es salubre, i avisándose al Consejo la iniciacion i terminacion de los edificios.

En Inglaterra se ha llegado al extremo que la autoridad puede visitar a horas hábiles con aviso prévio de 24 horas, cualquiera casa barata i ordenar las reparaciones necesarias para que la casa sea habitable. Si a los 21 dias el propietario no ha iniciado los trabajos, la autoridad puede clausurar la casa i ordenar que se hagan las reparaciones por cuenta

del dueño, reembolsándose los gastos en la forma prevista por la lei para las deudas civiles o si lo estima conveniente, la autoridad podrá declarar que estos gastos se pagarán en plazos anuales que no excedan de 5 años con interes no superior al 5% hasta el pago total.

Si la casa habitacion resulta impropia para servir de vivienda humana, la lei inglesa llega hasta indemnizar al inquilino que no tiene recursos para mudarse, fondos que cobra al propietario de la casa en la forma prescrita para las deudas civiles, la que puede tambien espropiar por causa de utilidad pública.

La lei española de 1911, faculta la espropiacion forzosa, si al insistir por segunda vez el Ayuntamiento, el propietario se negare a realizar por su cuenta las obras proyectadas para mejorar las habitaciones insalubres; enajenándose los inmuebles en licitacion pública, una vez realizadas las obras acordadas. Antes de efectuar la espropiacion forzosa, requerirá la aprobacion del Gobierno. Los fondos para efectuar estos trabajos provienen de empréstitos amortizables, los que se sirven:

1.º Con las subvenciones que el Estado puede conceder con arreglo a la lei;

2.º Con el producto de las ventas de los materiales de demolicion o de los terrenos sobrantes, si a ello hubiere lugar;

3.º Los arbitrios especiales establecidos prévia aprobacion del Gobierno: i

4.º El producto de la venta al contado o a plazos i de los alquileres de las viviendas que se reformen o edifiquen en lugar de los existentes.

El procedimiento de la lei chilena faculta al Consejo para mandar demoler, en caso que el conventillo o la habitacion obrera es inhábitable i si es simplemente insalubre i reparable, ordena su reparacion en un plazo prudencial.

Los propietarios pueden reclamar de esta determinacion al juez de Letras, quien cita al secretario del Consejo i al interesado a un comparendo, que debe realizarse al tercero



dia i con los antecedentes debe fallar sin mas trámite en el plazo de 15 dias.

Para evitar abusos de los propietarios, habria conveniencia de notificar a éstos i a los arrendatarios, quienes muchas veces pierden los cánones de arriendo de todo el mes, aun cuando deban mudarse en el curso del mismo. Así lo dispone la lei inglesa, como lo hemos ya indicado.

Este procedimiento, no obstante de ser tan sumario, no ha resultado práctico, segun lo declara el secretario del Consejo, porque los propietarios muchas veces se resisten a acatar las órdenes del Consejo, lo que hace necesario iniciar un juicio, en el cual aquellos se valen de todos los recursos imaginables para demorarlo indefinidamente, i es de absoluta necesidad de aprobar la medida propuesta por el Consejo, en el sentido de facultarlo para pedir el auxilio de la fuerza pública para proceder a la clausura inmediata de las viviendas declaradas «inhabitables», sin perjuicio de la accion del propietario para apelar de esta resolucion ante la justicia ordinaria; la que deberá fallar en el plazo de 30 dias i solo se procederá a la reparacion o demolicion una vez dictada la sentencia judicial.

Esta reforma, tan necesaria en la lei, no puede vulnerar ningun derecho, porque se prohíbe el mal uso de propiedades que daña a la salud de los que usufructan de ella, abusos que siempre irrogan perjuicios a terceros, contagiándoles enfermedades i epidemias.

Una de las causas que contribuye grandemente a la existencia de habitaciones insalubres, es el procedimiento de que se valen muchas personas de escasos recursos para procurarse algunas entradas. Arriendan los pisos i allí levantan algunas construcciones en mui malas condiciones, lo que constituyen las famosas «mejoras».

El 45% de las piezas o conventillos demolidos pertenecen a personas que no son dueños del terreno en que han edificado sus mejoras. La mayor parte de estas personas son tan indijentes i no cuentan con otro sosten que lo producido por sus mejoras en los terrenos que arriendan.



La demolicion de éstas, trae por resultado dejarlos en la ruina mas completa, sobre todo cuando, casi siempre son viudas cargadas de familia, ancianos o inválidos que no pueden trabajar para ganarse la vida; i ha sucedido que al llevarse a efecto la demolicion, ha causado la muerte de algunos de éstos.

El Consejo se ha preocupado con vivo interes de la solucion de este grave problema, i como el contrato de arriendo de pisos es lícito dentro de la lejislacion chilena, no hai razon para hacer responsable al dueño de los terrenos de las habitaciones insalubres ejecutadas por los arrendatarios; pero si éstos son tan pobres que no tienen otras entradas i creyeron hacer un negocio lícito, es equitativo hacer una escepcion en favor de esta clase de personas, para lo cual no habria otro recurso que facultar al Consejo, prévia autorizacion del Gobierno, para espropiarlos por causa de utilidad pública, como se ha hecho en otros paises, pagando las mejoras i terreno, a justa tasacion de peritos, en la forma que lo determine la lei i la reglamentacion correspondiente.

Encuentro mui sensato lo que propone el secretario del Consejo, de prohibir en lo futuro el arrendamiento de pisos para habitaciones dentro del perimetro urbano i yo agregaria, hasta 5 kilómetros de él.

Ademas de este procedimiento, seria menester reformar la lei, como ya lo he dicho, facultando al Consejo para intervenir en la construccion i conservacion de toda habitacion barata, i en este sentido seria conveniente reformar el art. 2.º de la lei 2458 de Febrero de 1911, que ordena a los alcaldes ántes de dar linea para la construccion de habitaciones para obreros, exigir que previamente sean aprobados por el Consejo respectivo los planos correspondientes; lo que no se ha cumplido hasta la fecha, en primer lugar porque los propietarios dicen que no son construcciones para obreros; en segundo lugar, ejecutan muchas veces construcciones al interior de sus propiedades, sin hacer nada hácia la calle, i en tercer lugar, las municipalidades no demuestran interes en

sancionar ese artículo. Esta disposición legal debiera modificarse, disponiendo que no se podrá levantar ninguna construcción sin presentar previamente los planos a la alcaldía respectiva, la cual no podrá aprobar los referentes a habitaciones baratas sin el visto bueno del Consejo correspondiente, pudiendo ámbas autoridades fiscalizarlos durante el curso de los trabajos i aun hacerlos paralizar i aplicar una multa no inferior de 100 pesos a los contraventores.

### III

## LA CASA INDIVIDUAL I LA PEQUEÑA PROPIEDAD AGRICOLA

El título tercero de la lei, que es el mas importante de todos, trata de la proteccion a la construccion de habitaciones baratas i sus disposiciones eran tan jenerosas i amplias que podriamos vanagloriarnos de que la lei chilena era talvez la mas liberal de las de los paises civilizados; aunque muchas de sus disposiciones no podrán actualmente cumplirse por la situacion financiera del pais i por falta de fondo de las municipalidades; el espíritu de los lejisladores fué de amparar por todos los medios posibles las construcciones hijiénicas i baratas.

Ellos comprendieron con clara evidencia que la principal causa de nuestra mortalidad espantosa, mas del doble de las defunciones de otros paises, es debida principalmente a las viviendas malsanas en que vive el pueblo, lo que repetiremos hasta el cansancio, i fundados en estas poderosas razones, concedieron escepciones i franquicias por un período de 25 años; consistiendo estas en esceptuar de todo pago de contribucion fiscal i municipal, en el pago mínimo del 10% del valor del agua potable consumida, en el arreglo por cuenta de las municipalidades del pavimento i veredas de las calles, en la colocacion de faroles del alumbrado público, cada 50 metros; en la ejecucion del alcantarillado interior por cuenta fiscal, i en las calles, si las construcciones

hubieran de ocupar 20 o mas manzanas, colocándose al mismo tiempo el servicio de agua potable; i el Fisco está obligado a destinar una manzana para plaza pública i a edificar lo ménos una escuela pública gratuita.

Estas hermosas concesiones de nuestra lei que era el orgullo nacional, fueron cercenadas en la última reforma introducida por el Congreso en 1912 i el plazo de 25 años de escepcion fué reducido a 5, sin que hubiera ninguna razon atendible para hacerlo, ni tomaron en cuenta las nuevas leyes modernas que estan inspiradas todas, en conceder cada vez mayores franquicias como lo veremos a continuacion.

Contribuyó a tomar estas medidas algunas declaraciones hechas en el Congreso por personas mui autorizadas, i que conviene tomar nota, porque ellas son enteramente contrarias a las ideas modernas que hoi dominan en todos los paises civilizados.

No sé si las publicaciones de la prensa han reflejado con claridad las ideas emitidas por dos honorables miembros del Congreso, siendo aun mas de lamentar que uno fuera representante jenuino del pueblo, quien dijo que *no era partidario de conceder primas ni excepciones* para los que construyeran casas hijiénicas *para los obreros*, porque todos estamos obligado a hacerlo, en vista de que nadie puede negociar con la vida i salud de los habitantes i apoyó el proyecto únicamente porque importaba un cercenamiento de este *privilejio inmotivado* en favor de los propietarios que construyen habitaciones hijiénicas para el pueblo. Es verdad que nadie tiene derecho de atentar contra la vida humana, pero es el hecho que tanto en los alimentos como en las habitaciones se abusa en forma que las autoridades se ven obligadas a intervenir enérjicamente; referente a la intervencion del Estado en la proteccion de las construcciones baratas, a las opiniones de esos representantes autorizados del Congreso, no antepongo mi modesto criterio que nada vale, sino la opinion de sociólogos eminentes, entre ellos la del señor Adolfo Posada, bastante conocido entre



nosotros; quien despues de pasar revista a las lejislaciones de todos los paises, entre ella la chilena dice:

«De todo lo espuesto resulta que las *excepciones impuestas a las casas baratas* es UN PRINCIPIO JENERAL DEL DERECHO EUROPEO SOBRE LAS MISMAS i no se puede negar el carácter i el alcance de «obra social» a la labor encaminada a facilitar a las clases modestas un hogar hijiénico i barato, por lo cual se justifica la intervencion del Estado en el problema de las habitaciones para obreros.

«Pero aun podria añadirse en pro del principio de la escencion de impuestos a favor de las casas baratas la consideracion por virtud de la cual se exime de contribucion en Francia a las casas hasta el tercer año despues de su construccion i se conceden otras escenciones con el propósito de favorecer la construccion de buenos edificios (que harto lo necesitan todas las ciudades de Chile).

«Equivale ello a colocar capital reproductivamente, pues a la larga esa riqueza que se créa al calor de la escencion contributiva, se convierte en riqueza aprovechable i por mil conceptos útil para el Estado mismo. De la mejora de la habitacion barata, el primer beneficiado de una manera directa e indirecta, es sin duda, el Municipio; pero luego, el Estado.

«Por todas estas razones, termina el señor Posada, estimo que no se pondría mano en una lei de fomento de la habitacion obrera o barata sin acordar exenciones tributaria a la misma.

Pero ¿en qué medida? Deben tenerse en cuenta la esperiencia i los antecedentes.

«Las exenciones deben ser eficaces i para ser eficaces, deben ser ámplias i jenerosas». Me he permitido copiar integra esta autorizadísima opinion de uno de los mas eminentes sociólogos de España, porque ella decide la cuestion i tan es así que en la lei orgánica de España se acordó un plazo de 20 años para que quedarán exentas de toda contribucion las casas baratas edificadas i se fijó ese término por ser este el periodo que mas jeneralmente se estipula en la venta a plazo de casas baratas.

Sin embargo, en Chile, se dejó también el plazo de 20 años para la venta a plazo; pero va a resultar que a los 5 años, los obreros se encontrarán con enormes dificultades para empezar a pagar las contribuciones fiscales i municipales que rijan entónces.

En esta reduccion del plazo a 5 años, ni siquiera se consultó al Consejo Superior de Habitaciones, quien habria informado, diciendo que apesar de las concesiones tan jenerosas de la lei i con el plazo de 25 años, no habia logrado despertar hasta ahora, como lo dice mui bien el secretario Sr. Lira Infante, la iniciativa particular para realizar obra de tamaño importancia como la de construccion de barrios de obreros».

¿Se logrará despertar actualmente con el plazo reducido a 5 años?—i en esto hemos retrocedido, por desgracia, 20 años atras, cuando recién se iniciaba este movimiento de re-jeneracion social.

Nuestra lei ha pasado a ser unas de las últimas, talvez la ménos jenerosa de los países civilizados i daré las razones que confirman lo que digo.

La lei chilena está basada principalmente en la lei Francesa de 1906, la que se dedujo de la lei de 1894, llamada «lei Siegfried», en honor de este gran sociólogo, uno de los adalides de las habitaciones baratas, que fué el promotor de dicha lei. El consultó un plazo de escenciones de 12 años, pero los cámaras lo redujeron a 5 como ha sucedido en Chile—lo que motivó diversas críticas de la mayor parte de los publicistas franceses, siendo esta una de las causas del poco resultado de esas leyes, como todos han dejado constancia.

El Sr. Cahen, criticando dicha lei, dijo: «El Estado ha concedido con parsimonia sus favores fiscales, que los dispense prodigamente. Su jenerosidad será un buen empleo.

¿No es una prima irrisoria que en 1903 las escenciones alcanzaron únicamente a 51,824 francos?».

Los señores Ferran i Cheysson declaran que las leyes



francesas no han dado el resultado apetecido i el señor Grand Clement espone «que la idea de las habitaciones baratas nació en Francia, pero que han quedado mui distanciado en su aplicacion en el extranjero, sobre todo en Inglaterra i Béljica. Es verdaderamente deplorable ver que el Gobierno quede refractario a los progresos de economía social que tienen tanto apoyo en otros países. *En Francia nace la teoría, lo que se pone en práctica en el extranjero.*» Estas i otras criticas se hicieron a dicha lei francesa, lo que obligó al lejislador a modificarlo en 1906, aumentando el plazo de escenciones a 12 años. En 1908, por la «ley Rivot» se amplió estas exenciones a los jardines i campos que no excedan de una hectátea, i en 1912 por la lei de Bourgeois, se aumentó el plazo de exenciones a 20 años, dando aun mas facilidades a las Cajas de Ahorros e instituciones de crédito para invertir hasta la mitad de su patrimonio en favorecer las construcciones baratas.

Esto es lo hecho en Francia, en Italia rije tambien el plazo de 20 años, las leyes austriacas de 1892 i 1902, tienen un carácter amplisimo, tanto por lo que toca al plazo de duracion de la exencion (24 años) cuanto por lo que se refiere a la estension de las exenciones; en Inglaterra se hacen grandes espropiaciones forzosas por causa de utilidad relativa para las construcciones baratas i se faculta a ciertas autoridades para hacer pequeños préstamos a los que deseen construir o comprar la casa en que viven; algunos Gobiernos, como en Dinamarca, Noruega i muchos estados alemanes no vacilan en convertirse en banqueros de las asociaciones que se crean para hacer préstamos a un módico interes a las sociedades que construyan casas para obreros.

Todo este gran movimiento social para favorecer estas construcciones baratas está indicando que no se debió cerceñar la lei chilena, porque aquí con mayor razon que los países europeos, donde tienen una mortalidad mucho menor, i la familia está constituida mejor que en Chile, pues ocupamos el 2.º lugar entre los países donde hai mas solteros i el



penúltimo en el número de casados. Tenemos por un mil de habitantes, 676 solteros i 268 casados — ¿Es esto moral, no está revelando que el pueblo no tiene hogar? Todos esos factores, indican que este problema es de tal gravedad que lejos de disminuir las franquicias de nuestra lei orgánica, sería menester ampliarlas con disposiciones mas prácticas para estimular la iniciativa privada i estender sus beneficios a la pequeña propiedad rural i a otras instituciones públicas, destinadas a hacer fácil i cómoda la vida del pueblo; como ser los baños, lavaderos, cité jardines i jardines para obreros, hoteles populares, etc., todos los cuales figuran en los últimas leyes orgánicas de los países mas adelantados, los que se esmeran cada vez mas en conservar la salud del pueblo, haciéndole fuerte, sano i feliz.

Los ingleses que van siempre a la vanguardia de este movimiento de jeneracion social, en su última lei de 1909 faculta, a la autoridad local para preparar proyectos de ensanche de poblaciones, en terrenos que han de usarse probablemente en la edificacion i consideran tambien de espropiacion forzosa, cualquier terreno que pueda usarse para hacer plazas, caminos, calles, parques, recreos o para la ejecucion de cualquier obra complementaria de un proyecto de ensanche.

Se ha ido tan léjos en la proteccion que prestan los gobiernos a todo lo que se refiere a la habitacion, que hasta los españoles en su admirable lei de 1911 consultan una disposicion que es lo mas avanzado que hai en legislaciones extranjeras, no solo se faculta para espropiar por causa de utilidad pública las casas insalubres, sino que aun los solares o terrenos *improductivos* situados en los ensanches o afueras de las poblaciones, los sobrantes de vias de comunicacion o los que tengan fácil acceso a los puntos o centros de trabajos que pertenezcan a sociedades o particulares. Esta disposicion propuesta por el ilustre español señor Cobian, fué apoyada por ministros de todos los colores políticos, desde el teñido conservador señor Juan de la Cierva i Peñafiel,

que como Ministro de la Gobernacion, elaboró un proyecto que consultaba tambien esa disposicion, hasta el Ministro liberal don Fernando Merino, Conde de Sagasta, que consiguió la aprobacion de la lei de 1911, que hoy rige en España.

La necesidad suprema de prolongar la vida sana del pueblo, no reconoce fronteras políticas i hoy es norma de conducta de todos los gobiernos civilizados que día a día se preocupan cada vez mas en mejorar sus leyes vijentes, i en vista de estas consideraciones se impone reconsiderar la disminucion del plazo de exenciones de impuestos de la lei chilena i estipular por lo ménos 20 años, término que se ha fijado en la misma lei para la venta a plazo de las construcciones baratas.

Ademas de estas franquicias, seria menester hacerlas extensivas, como ya lo he dicho, a la pequeña propiedad rural i a otras dependencias i servicios públicos de que he hecho mencion.

Todas las leyes extranjeras tienden a este fin i sobre todo las leyes francesa i noruega han dictado disposiciones con tendencias francamente agrarias para evitar ese mal moral que hoy se nota: el desafecto a la tierra i el éxodo de los habitantes del campo hácia las ciudades.

Los campos se despueblan, cada vez mas se dificulta el cultivo de la tierra i en mucho han influido el desamparo i descuido de los poderes públicos en proteger eficazmente los pobladores rurales. Su cultura es rudimentaria i viven por lo jeneral en habitaciones casi siempre insuficientes i malsanas, cuando debieran tener viviendas sanas, pintorescas, cómodas i mui practicas. Sobre todo deberian ser mui hijiénicas, i no se crea porque el agricultor pasa todo el día en el campo pueda dormir impune en locales insalubres, adonde coje la tuberculosis, tifus i otras epidemias que diezman los campos.

Nuestra habitacion campesina no puede ser mas humilde i malsana, se compone de un rancho i de una pequeña ramada, que le sirve de cocina. Algunos hacendados están

construyendo casitas mas cómodas; pero son una escepcion.

Una casa agricola, por mas modesta que fuera, debiera componerse de una vasta sala comun, que les sirva de comedor, trabajo, reunion i para preparar los alimentos i en anexo cercano, la cocina. Ademas de esto se exigiria dos dormitorios por lo ménos, uno para los padres i otro para los niños. Las nociones de aseo son casi desconocidas en el campo, casi siempre por falta de recursos, i para suplirlos seria menester que cada casa tuviera un depósito alimentado por una bomba, que seria el mejor medio de inculcarles el gusto i la necesidad del aseo corporal que exige la higiene. Hai muchos que apénas se lavan los dias domingos, i la jente ignorante cree que la mugre es necesaria en los niños como en los chanchos, porque los preserva de enfermedades. Todos estos prejuicios desaparecerian en la pequeña casa moderna de campo, con esas comodidades accesibles a todas las familias modestas i el amor al hogar se iria infiltrando en la familia, poco a poco, al ver su casa sencilla; pero agradable i comfortable i los hombres ya no buscarian la taberna para embriagarse.

No teniendo distracciones i comodidades en su casa, los niños, al recibir la instruccion en la Escuela, aspirarán a vivir en mejores condiciones que en el humilde rancho de sus padres, i sus almas dormidas al despertar por el estudio pensarán en el triste porvenir que les espera i soñarán con la vida de la ciudad, mas llena de atractivos que en el campo.

He aquí una de las causas del éxodo a las ciudades i la falta de brazos es un grave problema para la agricultura.

Igual cosa sucede con la mujer que aspira tambien a irse a la ciudad, contribuyendo a esto la enseñanza teórica que reciben en la Escuela, la que no desarrolla sus facultades que a ella le corresponde desempeñar en su hogar.

La mujer que es el alma de la pequeña explotación agricola i del pequeño comercio, debiera aprender en las Escue-



las rurales nociones elementales de economía doméstica e higiene para atender su casa i sus niños, desarrollándoles el gusto por la vida simple del campo, hacerles cursos sencillos i prácticos de tantas industrias caseras, de lechería, animales i aves de corral, jardinería, horticultura i apicultura, que ayudan al sustento de la familia i a su prosperidad, vendiendo el exceso que no consumen.

El Congreso Agrícola del Sur haría una gran obra pidiendo al Gobierno que en las Escuelas rurales i profesionales de provincia se diera una orientacion agraria a la enseñanza de la mujer, para que mejore su situacion económica, enseñándole prácticamente industrias sencillas.

Aquellas industrias agrícolas que fácilmente puede desempeñar, de que he hecho mencion, estimulándolas con primas de dinero por la buena conservacion de las habitaciones rurales, de los jardines, de los gallineros, etc. Es menester emplear todos los medios que parezcan eficaces para evitar la emigracion inútil de la mujer del campo a las ciudades, como hoi sucede debido a la enseñanza empirica que hoi recibe en nuestro pais, la que no corresponde a sus necesidades futuras, como tambien a la vida miserable que arrastra hoi dia en el campo, privada de todo recurso que le haga agradable la existencia.

Este éxodo rural que es un fenómeno mundial, a escepcion de Inglaterra i otros paises sajones, tiene en nuestro pais caracteres agudos; en 1885 el 34 por ciento de la poblacion vivia en agrupaciones de mas de mil habitantes, esta proporcion subió a 39 por ciento en 1895 i a 43 por ciento en 1907.

Este ausentismo de los campos que ya he estudiado en mi folleto citado, ha preocupado sériamente a los estadistas en vista de sus fatales consecuencias i de aglomeraciones desmensuradas en las ciudades donde los alojamientos vacantes van disminuyendo en número, lo que aumentan el alza de los arriendos de las casas baratas.

En Francia se presenta en condiciones alarmantes, por-

que ha contribuido mucho a la disminucion de la poblacion, i se ha tratado de combatirlo por medio de las últimas leyes de habitaciones baratas con tendencias francamente agrarias, dando mayores facilidades para la formacion de las pequeñas propiedades agrícolas con toda clase de comodidades.

Estudiando las leyes francesas, que son el origen de casi todas las leyes vijentes, vemos que en la lei de 1894 llamada de «Siegfried», en honor de este gran benefactor, no se consultan disposiciones en favor de la propiedad agrícola; pero no por eso deja de ser acreedor ese eminente hombre de Estado al homenaje de la posteridad por ser uno de los principales promotores de esta primera lei de humanidad i de preservacion social.

En la lei de 1906 se consultan tímidamente algunas disposiciones favorables i la lei Rivot de 1908, fué dictada especialmente para amparar i crear la pequeña propiedad hasta de una hectárea de terreno en cualquier situacion i faculta al Estado para prestar hasta 100 millones de francos en facilitar la adquisicion de la pequeña propiedad rural que debe cultivar el mismo dueño o su familia.

Esta limitacion a una hectárea i que su precio no pase de 1,200 francos ha sido rudamente atacada i se estima que debe aumentarse a dos hectáreas en caso de cultivo intensivo i a cinco en cultivo natural; pero con tal que su precio no sea superior de 12 mil francos, comprendiéndose en este precio la casa i terreno i que no debe limitarse el préstamo del Estado a cien millones sino a mil millones de francos, como lo proyectan los ingleses, i tambien lo pide uno de los mas grandes economistas del siglo, M. Leroy Beaulieu, quien dijo en un discurso notable: «El siglo XIX se ha dedicado al mejoramiento del alimento popular, la gran obra económica del siglo XX debe ser el mejoramiento de la habitacion. No basta el empleo de un millar de millones de francos sino de varias decenas de millares, que producirán una enorme demanda de productos i de mano de obra, que traerán la felicidad, la salud i el bienestar».

«Estas perspectivas no son quimeras, sino que hablo con profunda reflexion i conviccion».

El precio máximo de 12 mil francos que se indica es deducido por lo que necesita un obrero agrícola i su familia para trabajar:

Una casita de 4 piezas compuesta de: una sala comun, dos dormitorios i una pequeña, cocina vale fr.	4.000
Animales domésticos: 1 caballo, 1 vaca i 1 chancho cuestan .....	500
Semillas i útiles de labranza ..	125
Un pequeño establo, corral, gallinero ..	2.000
	<hr/>
Suma ..	frs. 6.625

Para el terreno de 2 o 5 hectáreas segun su situacion, queda un saldo de .....

	frs. 5.375
--	------------

Total .....	<hr/> 12.000
-------------	--------------

Cerca de las ciudades esta superficie tendrá que disminuir segun sea el precio del terreno; pero no podrá ser inferior a 5 mil metros, que es la estension indispensable en Francia para el cultivo esclusivo de hortalizas que necesita una familia, por ejemplo, compuesto del padre, la madre, tres niños; pero esta explotacion escluye los animales domésticos.

Mas distantes de las ciudades se estima que una familia de 5 personas para su consumo necesita 2 hectáreas, empleando el cultivo intensivo, cuya explotacion agrícola se haria como sigue: una hectárea en pasto para dos vacas, 1 caballo, 1 chancho i aves de corral,  $\frac{1}{2}$  hectárea para jardin, huerto i hortalizas i  $\frac{1}{2}$  hectárea para el cultivo de granos. En estas condiciones, la pequeña granja dará el pan i las legumbres para la familia i el forraje para sus animales. Sus productos bastarian para sus necesidades, i si la familia aumenta, el órden, la economía i el trabajo, suplirá lo que faltare.



¿En Chile cuánto terreno es necesario para una familia semejante?

No tengo preparacion para responder a esta pregunta, que entrego a la ilustracion i esperiencia de los miembros del Congreso Agrícola.

Dada las condiciones climatéricas tan variadas de nuestro país, se comprende que un labrador del norte, de Tacna a Aconcagua, donde el terreno es tan feraz i de subido precio, necesitará ménos superficie que en la zōna central, i el de esta rejion ménos tambien que los campesinos de la zōna austral.

Eso si que sobre el precio total, incluyendo terreno, casas i animales soi de opinion que los beneficios de la lei debiera alcanzar hasta la de un valor máximo de 10 mil pesos como en Dinamarca i Béljica, donde el Estado ha facilitado anualmente la suma de 7 millones de francos, en avances a los obreros agrícolas para la constitucion i explotacion de las pequeñas granjas hasta de 5 hectáreas en el 1.º de los países nombrados i hasta de 10 mil francos en el segundo.

Procediendo así se ayudaria a resolver varios problemas que interesan grandemente al país; de colonizacion interior para poblar nuestros campos solitarios; de repoblacion forestal, porque subdividiéndose el terreno se aumentan las plantaciones que las necesitamos con urgencia, porque el árbol es el factor esencial de la vida vegetal, sin árboles no hai vertientes, no hai agua, no hai vejetacion, no hai vida animal i con el último árbol, ha dicho Michelet en su lenguaje poético, desaparecerá el último hombre!

Es sensible tener que dejar constancia que poco hacemos para aumentar nuestros árboles i por el contrario destruimos nuestros bosques en forma lamentable.

Subdividiendo el terreno, ayudamos a resolver otro problema importantísimo de abaratar la vida, que hoi es tan cara.

Todos los productos agrícolas estan por las nubes, aumentando su produccion con el cultivo científico i racional de

las pequeñas granjas, tendremos abundancia de los alimentos primordiales: trigo, leche, legumbres i hasta los huevos valdrán ménos, *ya que hoy día cuestan mas que en Nueva York.*

¿Cómo proceder en forma práctica a subdividir el terreno? Tal cual se ha hecho en otros países por medio de sociedades i empresas colonizadoras con facilidades del Estado, que le facilita su crédito i el tesoro público dentro una reglamentacion minuciosa para resguardar sus intereses.

I estas empresas, ademas del gran bien social que hacen obtienen espléndidas utilidades i como ejemplo hermoso podemos citar, la negociacion que ha hecho la Caja de Crédito Hipotecario con un fundo que compró en Graneros en 551 mil pesos i que vendió en lotes pequeños con facilidades de pago en mas de un millon de pesos, cuyas utilidades las empleará en nuevas adquisiciones i construcciones dando un ejemplo a las demas instituciones lo que puede la iniciativa jenerosa de esa corporacion en bien del progreso del país.

Mas adelante daré un detalle de esta operacion financiera para que sirva de estímulo a los que deseen emprender esta clase de negocios reproductivos.

El Estado tiene grandes estensiones en el sur, ¿porqué no estimula la formacion de sociedades para venderle sus terrenos a largo plazo, facilitándole su crédito para la construccion de casas i de ferrocarriles económicos que acerque los terrenos a los centros de consumos? O el mismo Estado podrá construir esos ferrocarriles, cuyo precio se pagaría demas, con el mayor valor que obtendría por sus terrenos que vendería despues de construido el ferrocarril.

Igual facilidades para construir vias ferreas debiera darse a cualquiera empresa que proyectara colonizar terrenos en las cercanias de las ciudades, donde el suelo es mas barato i asi las casas serian baratas en toda la estension de la palabra i se facilitaria la formacion de ciudades lineales i ciudades jardines como organismo distinto de las ciudades con servicios urbano propios e independientes i se evitaria el ensanche desmedidos del radio urbano, como lo propone el ingeniero Sr. Alejandro Bertrand.

Yo he preconizado en mi folleto de *Arquitectura Racional de las ciudades* i soi partidario que estos ensanches de ciudades debieran hacerse a lo largo de los caminos, en la forma de la Ciudad Lineal de Madrid, creada por el ilustre español don Arturo Sorio, ya sea para facilitar la construccion de casas baratas o para constituir la pequeña propiedad agrícola; pero que su base sea un ferrocarril económico eléctrico o a vapor, con espropiacion forzosa a ámbos lados de la línea, tal como se espropia para construir el ferrocarril i el excedente del terreno se revende, con cuyas utilidades hai para construir casas, para conservar los caminos i para llenarlos de plantaciones, lo que seria obligaciones de las empresas colonizadoras. Así el Estado economizaria los muchos millones que gasta anualmente en estos servicios i resolveria uno de los mas grandes problemas sociales. Comprendo que donde el terreno es mui caro i está mui dividido esta operacion es dificil, pero no imposible.

En cambio, en el Sur, donde el terreno está tan poco dividido, donde faltan completamente los caminos o son intran-sitable la mayor parte del año, i siendo el Estado al mismo tiempo dueño de grandes estensiones de terrenos improductivos, se debieran estimular empresas de esta naturaleza.

Me permito someter estas ideas a la consideracion de los miembros emprendedores del *Congreso Agrícola* para que se sirvan estudiarlos i meditarlos resolviendo lo que estimen conveniente segun sean las circunstancias locales.

Me he apartado un poco del estudio de nuestra lei de habitaciones obreras, pero se me disculpará estas digresiones en vista de un tema tan interesante que con seguridad ha de preocupar al *Congreso Agrícola*, como tambien para demostrar con la esperiencia de otros países, que debe hacerse extensivas las disposiciones de la lei a las habitaciones baratas de los que viven en el campo.

El Art. 14 de la lei detalla toda las exenciones que acuerda para las construcciones baratas las que ya he señalado i la única observacion que debo hacer es que en la práctica



las Municipalidades no han cumplido lo que dispone la lei; que harán i arreglarán por una sola cuenta el pavimento de calle con piedra de rio a lo ménos, i las aceras con asfalto e instalarán el servicio de alumbrado, sosteniendo un farol cada 50 metros.

Las Municipalidades no tienen fondos para ejecutar estos trabajos, hoi dia no lo han hecho ni lo harán en lo futuro, por lo cual habria conveniencia en que fueran ejecutados por el Consejo con los fondos que se consultaran anualmente en la lei de Presupuesto, o con parte del producido de la venta de las casas que construya.

Por el art. 15 se faculta al fisco para instalar por cuenta fiscal el alcantarillado i el servicio de agua potable, destinando a plaza pública una manzana que comprará el Gobierno i se instalará una escuela pública gratuita en las construcciones que ocuparen 20 o mas manzanas, la que debiera reducirse a 10 o mas, pues dificilmente se formarían sociedades para ejecutar poblaciones tan estensas que requeriria muchos millones para llevarlo a efecto.

El Consejo seria el llamado a dar cumplimiento a estas disposiciones, quien debiera contar con los fondos correspondientes, conforme al articulo anterior.

Para evitar inconvenientes que traen la instalacion de cantinas i casas de diversiones, es indispensable que estas no pudieran instalarse en dichas poblaciones ni a 200 metros de sus alrededores.

El Art. 16 faculta para ocupar hasta 4 metros que se dedicarán a jardin de las vías públicas que tengan 20 metros de ancho a lo ménos, lo que es una buena medida.

Una de las disposiciones mas importantes de la lei es la facultad que da el articulo 17 a la Caja Hipotecaria i demas instituciones de crédito reijdas por la lei de 29 de Agosto de 1855 para prestar en letras de crédito hasta el 75% del valor del terreno i edificios de casas baratas, a condicion de que se mantengan asegnrados contra incendio en Compañía de responsabilidad i sin perjuicio de las demas disposiciones de la citada lei.

Cuando estudiemos las franquicias que concede el título IV de la lei a las sociedades i empresas, veremos el uso jeneroso que ha hecho la Caja Hipotecaria de esta disposicion, que honra a esa Institucion progresista, i merece la gratitud sincera de todo el pueblo.

Las demas instituciones no han acudido a este llamado i se ha producido el mismo fenómeno que se ha notado en Francia, donde se facultó a las Cajas de Ahorros i otros establecimientos financieros para construir casas baratas o prestar fondos a sociedades de construcciones o suscribir acciones de estas empresas hasta cierto limite i con las formalidades que indicaba la lei.

Fueron letra muerta estas disposiciones porque eran *simples invitaciones* para invertir fondos que se dejaban a la voluntad e iniciativa de los directores de esas instituciones de crédito, lo que obligó al Congreso frances á dictar las leyes de 1908 i 1912 que facultó el avance de fondos hasta 100 millones de pesos del Tesoro público en la construccion barata i en la formacion de la pequeña propiedad rural.

En Inglaterra, sobre todo, en Béljica i otros paises se han desarrollado la iniciativa privada porque se le ha dado un rumbo práctico a este movimiento de mejoramiento social, haciendo que al mismo tiempo que dichas sociedades sean filantrópica; pero que repartan buenas utilidades a los accionistas de las empresas constructoras.

Los ingleses han comprendido que la mejor obra filantrópica es aquella que produce buenos negocios porque así hai fuerza i vitalidad.

Las Municipalidades i el Gobierno de Inglaterra prestan gran ayuda a la iniciativa particular; trazan caminos, construyen alcantarillado i establecen servicio de agua potable, al mismo tiempo que se levantan las casas i muchas veces se vé Iglesias, Escuelas i calles, en terrenos desprovistos de edificios, con la seguridad que mui pronto las empresas particulares construirán casas baratas.

En esos paises han comprendido el verdadero rol del

Estado, se protege i se dan concursos efectivos, sin esterilizar la iniciativa privada con disposiciones administrativas que quedan en el papel.

Tratan por todos los medios de desarrollar dicha iniciativa, hasta de facilitarles dinero; pero el Estado no les hace competencia i su política en este modo de obrar está sintetizada en las siguientes palabras del honorable Mister John Burns, antiguo mecánico, que llegó a ser Ministro de Estado en su país: es necesario evitar un grave defecto de las comunidades democráticas, de pedir mucho al Estado, un poco a las comunas i nada al individuo, estas tendencias solo conducirán a un desastre, a la inercia de la iniciativa privada. Los jefes del movimiento social de Inglaterra repudian el *Estadismo* porque es causa de parálisis de las fuerzas individuales de donde viene siempre el progreso, encausado por los poderes públicos i ayudado por las autoridades locales i las corporaciones creadas para ese objeto.

Esta es una de las causas por qué el espíritu de asociación i de cooperación está desarrollado en ese país, como también en Bélgica donde el problema ha sido mejor comprendido, gracias a una sabia inteligencia entre el Gobierno i la iniciativa privada.

Allí el Estado por medio de sus Cajas de Ahorros fiscales aporta un concurso útil i fecundo; sin jamas entorpecer la iniciativa privada, a la cual le abre las puertas de su Tesoro público, facilitándoselo en forma que hace prosperar rápidamente a las sociedades de habitaciones baratas.

Por ejemplo, una sociedad que ha pagado el 25% de su capital suscrito, puede obtener un préstamo al interes del 3% de una vez i medio de su capital total.

Así una sociedad con un capital de 1.000.000 de francos que ha pagado doscientos cincuenta mil francos o sea el 25%, pues con este solo capital, obtuvo un préstamo de 1.500.000 francos al 3% de interes.

En estas condiciones esa sociedad, tiene desde el primer año un capital disponible de 1.750.000 francos, aumentarán



progresivamente sus construcciones i permitirá satisfacer con holgura a sus asociados, los que pagan sus casas con amortizaciones de 5<sup>o</sup>/o liberando asi rápidamente las casas. Las Cajas de Ahorros del Estado no corren mayor peligro en el avance de sus fondos, ni les ponen condiciones denigrantes de fijarles un máximo de utilidad a sus operaciones sociales, que no harían mas que paralizar la iniciativa privada.

La Caja de Ahorro Jeneral de Béljica está facultada para hacer concesiones especiales a las Sociedades Anónimas de Crédito; a las cuales recurren los que deseen adquirir o construir casas baratas.

Estas facilidades son:

a) La mitad del capital suscrito i no abonado por los accionistas, las tres quintas partes de toda garantía facilitada a la sociedad sobre inmuebles cuyo valor sea de una novena parte al ménos, de la cifra correspondiente.

Ademas de estas cantidades las sociedades de construccion podrán obtener anticipo hasta la mitad del valor de los inmuebles pertenecientes a la Sociedad.

Con un ejemplo práctico se podrá ver la gran importancia que tienen estas conceciones; que constituyen la base del funcionamiento de estas sociedades, que mediante esas grandes facilidades, han desarrollado el espíritu de asociacion i cooperacion en Béljica: Supongamos que una sociedad anónima se funda con un capital de 100.000 francos.

En conformidad a la lei, los accionistas deberán entregar la décima parte del importe de sus suscripciones, cuota que no se aumenta para completar la Caja Social.

Ingresarán, pues, 10,000 francos. Lo restante, es decir, 90,000 francos, capital suscrito, pero no ingresado por los accionistas, constituirá una base sobre la cual Caja de Ahorros efectuará anticipos hasta el importe de la mitad, es decir hasta 45 mil francos.

Desde el dia de su constitucion la sociedad podrá tener por lo tanto, en su poder 55.000 francos; es decir la décima par-

te aportado por los accionistas a cuenta de lo suscrito, mas el anticipo efectuado por la Caja de Ahorros hasta la mitad del importe del capital suscrito i no abonado por los accionistas (45.000 francos).

La Caja de Ahorros anticipará ademas a la Sociedad las tres quintas de toda garantía de la Sociedad de construcción por los inmuebles que venda, debiendo pagar al contado, a lo ménos el 10<sup>o</sup>/<sub>o</sub>.

Así por ejemplo, una persona desea construir o adquirir una casa de 5.000 francos. Aquella debe pagar a lo ménos 500 francos al contado i la Sociedad podrá prestarle las nueve décimas parte restante, es decir, 4.500 francos. Nos encontramos con las cantidades destinadas primeramente el valor de la habitación, 5.000 francos; luego, el importe del préstamo, 4.500 francos.

En esta operación la Caja de Ahorros anticipará a la Sociedad las tres quintas partes de la garantía o inmueble construido o sea de 5.000 francos. Por lo tanto, el anticipo de la Caja será de 3.000 francos i unido a los 500 francos que paga el comprador, suman 3.500 francos, luego para una habitación de 5.000, la sociedad solamente toma 1.500 francos de los 55.000 reunidos para empezar las operaciones. Si el adquirente desea dar mas dinero al contado, siempre la Caja de Ahorros seguirá prestando el anticipo de las 3/5 partes de la garantía de 5.000 francos, i la Sociedad desembolsará ménos dinero.

Es fácil de comprobar, que segun estas estipulaciones una sociedad anónima, cuyos accionistas no hubiesen entregado mas que la décima parte del capital suscrito, podría aplicar a construcciones un capital prestado igual al importe total del capital suscrito, o emplear en préstamos sobre garantías un capital prestado por lo ménos igual a una i media vez el capital suscrito i por consiguiente a 15 veces el capital mínimun de 10<sup>o</sup>/<sub>o</sub> que exige la lei. Es decir una Sociedad con un capital suscrito de 100.000 francos que hubiere pagado los accionistas, únicamente 10 mil, tendrá derecho a presta-

mos parciales hasta la suma de 150.000 francos, con la advertencia que el capital prestado aumentará progresivamente a medida que el saldo debido por los deudores se reduzca a las tres quintas partes del valor de su adquisicion, pues a partir de esa cuota la Caja de Ahorros anticipará la totalidad de la cantidad prestada.

Estas grandes facilidades son el secreto del portentoso éxito que han tenido en Béljica las leyes de habitaciones baratas.

Ellas han contribuido a formar i desarrollar el espíritu de cooperacion i asociacion que nosotros tenemos tan adormecido, no tanto por falta de voluntad de los interesados sino por ausencia absoluta de facilidades para obtener los capitales.

Con ayuda mas efectiva i práctica de los poderes públicos, aquí se desarrollarían rápidamente las sociedades de construcciones i confirma esta opinion el éxito alagador que han tenido las operaciones de compra libre de propiedades que inició la Caja de Ahorros de Santiago en 1909 i ya hasta Agosto del pte. año se habian comprado 349 propiedades con un valor de \$ 5.873,752.

Esta suma se descompone como sigue:

Fondos entregados por la Caja de Ahorros..	\$ 2.435,211.40
»           »       en bonos de la Caja Hipotecaria.....	1.994,690.00
»           »       por los adquirientes....	1.443.850.60
	5.873.752.00

Son 349 familias que viven en su hogar propio mediante las facilidades de la Caja de Ahorros de Santiago la que merece toda clase de elogios por este gran bien social que llevará la tranquilidad i porvenir a las familias de los felices propietarios.

El saldo que quedan debiendo a la Caja de Ahorros lo van pagando mensualmente, en forma de arriendo i al cabo de 15 a 20 años son dueños absolutos de sus casas.



A pesar de las grandes facilidades que ha dado la Caja, el pago se hace sin inconveniente i mui pocos incurren en intereses penales. Igual hecho se nota en la Caja de Ahorros de Empleados Públicos, que facilita la adquisicion de propiedades a sus imponentes con las mismas facilidades de la Caja de Ahorros i ya son muchos millones, (pasan de 10 millones) los que ha invertido en dichas operaciones. La Sociedad de Proteccion Mútua de Empleados, efectúa grandes operaciones sin inconvenientes i con éxito cada vez creciente.

Se vé entónces que lo que necesitan una casa acuden presurosos a comprarla tan pronto obtienen franquicias jenerosas i si nuestra lei de habitaciones contemplara disposiciones prácticas en ese sentido, se estimularia el espíritu de asociacion del pueblo, el cual contribuiría con sus ahorros, siempre que tuvieran ayuda de nuestros poderes públicos.

La formacion de tantas poblaciones al rededor de Santiago i otras ciudades revela tambien que todos deseen tener su propiedad en la medida de sus fuerzas i muchos fracasan como se ha hecho presente en la prensa en repetidas ocasiones, porque no tienen el capital necesario ya sea para concluir de pagar su sitio o para construir una casita para su familia i como tienen que pagar al mismo tiempo el arriendo de la casa en que viven, no les alcanza para el pago del sitio o de la casita propia para vivir.

Urjido por las necesidades a veces levantan su vivienda con materiales tan malos, proveniente en muchos casos de demolicion antihijénica, donde se contajian de enfermedades que diezman a sus familias i acaban con sus ahorros, empleados en médicos i medicinas.

Es menester contemplar esta situacion en la reforma de la lei de habitacion, dando facilidades para que obtengan directamente los dueños de sitios o las sociedades de construccion que se encargarian de edificarles las casas que necesitan. Las disposiciones que propongo en el artículo 17 del proyecto de reforma, han sido tomadas de las últimas leyes que rijen en Francia, España i Béljica.

Para dar cumplimiento a las franquicias que acuerda la

lei actual, para pago de alcantarillado en el interior de las casas declaradas hijiénicas i los demas trabajos que debieran hacer las Municipalidades i el Fisco; como tambien para ejecutar las demas disposiciones que se estipulan en las reformas que tengo el honor de proponer, se hace indispensable establecer taxativamente en la lei los subsidios que tendria a su disposicion el Consejo de Habitaciones para cumplir con su cometido.

Estos fondos podrian ser:

1.º La suma de 500 mil pesos que anualmente se consultarán en la lei de Presupuestos a la Nacion, que no podrán pasar a economías ni a rentas jenerales i se entregarán íntegras al Consejo Superior de Habitaciones; i en caso de no gastarse en el año, se invertirá el saldo sobrante en bonos de la deuda pública o en bonos de la Caja Hipotecaria que se podrán enajenar para dar cumplimiento a las disposiciones de la lei.

2.º El 5º/º adicional que podrán cobrar las Sociedades de Hipódromos de comision o beneficios de los fondos acumulados para las apuestas mutuas; cambiándose por lo tanto el art. 2.º de la lei n.º 1526 del 2 de Mayo de 1902, que autorizaba únicamente el 10º/º, el cual se distribuía por mitad entre las Juntas de Beneficencia i las Sociedades de Hipotecas. Esta reforma, ya ha sido aprobada en el Senado, a iniciativa de los señores Ramon Subercaseaux i Enrique Villegas, miembros del Consejo Superior de Habitaciones para obreros, quienes en su calidad de Senadores, presentaron un proyecto de lei de acuerdo con el Club Hípico de Santiago. En caso de autorizarse loterías en el país, se deberá tambien estipular que el 5º/º de las utilidades son para dar cumplimiento de las disposiciones de la lei de Habitaciones.

El Consejo ha propuesto al Gobierno el establecimiento de una lotería, cuyas utilidades serian para el mantenimiento del servicio del Consejo, quien estima que aunque las loterías son prohibidas en Chile, idea que inspira el mayor respeto, no puede olvidarse que las mismas apuestas de los hi-

pódromos es un juego como cualquier otro, sin embargo, fueron autorizados en vista de necesidades sociales, mucho ménos apremiantes que la de habitaciones sanas i decorosas para los obreros chilenos.

Ademas existe otra consideracion mui importante, de carácter económico i real que apesar de la prohibicion en Chile de las loterias, salen del pais mas de diez millones de pesos anuales en la adquisicion de números de loterias de Buenos Aires, España, Hamburgo, Lima i otros lugares de Europa i América.

¿Por qué no arraigar este dinero, que al salir del pais contribuye al descenso del cambio?

-3.º Construidas totalmente todas las poblaciones del Consejo Superior, en los terrenos actualmente adquiridos, el valor de las propiedades vendidas, deducida la amortizacion i los intereses correspondientes, se irán invirtiendo en dar cumplimiento a espropiaciones de casas insalubres, franquicias i facilidades acordadas por la lei.

4.º Si los fondos acordados por los tres incisos anteriores no fueran suficientes para satisfacer los compromisos pendientes, el Consejo Superior, de acuerdo con el Gobierno i con la autorizacion del Senado, podrá emitir bonos amortizables, con los mismos requisitos acordados para las municipalidades en el artículo de la Lei de Habitaciones Obreras; cuya accion, talvez por el carácter político que hoi tienen esas corporaciones, es sensible decirlo, ha sido nula al presente, a pesar de las facultades que le da el artículo 19 de la lei que las autoriza para emitir bonos que emplearen en los respectivos territorios municipales en construir habitaciones hijiénicas i baratas para arrendarlas a la clase proletaria con o sin promesa de venta.

Para suplir esta falta de inciativa de aquellas corporaciones, es necesario que el Consejo tenga la autorizacion correspondiente para la inversion del todo o parte de estos fondos, que espondremos en el estudio del artículo siguiente que trata de la proteccion de los que construyen casas baratas.



IV

**PROTECCION A LAS SOCIEDADES DE HABITACIONES BARATAS**

El título IV de la lei de habitaciones estipula todas las franquicias que concede a las personas i sociedades que se dediquen a construir casas sanas i económicas.

Segun el artículo 20, las sociedades o empresas que se indican a continuacion, gozarán de los beneficios consultados en el título anter or i el presente:

1.º Las sociedades que tengan por objeto construir habitaciones que reunan las condiciones enumeradas en el artículo 13 *para venderlas* a los arrendatarios a plazos que no bajen de 20 años, pagándose el precio con amortizacion incluida en el cánon de arrendamiento;

2.º Los asociaciones cooperativas de obreros que construyan habitaciones para venderlas a sus miembros;

3.º Los dueños de fábricas que construyan habitaciones para arrendarlas a sus operarios con cánon decreciente o para venderlas a los mismos en la forma señalada en el número 1.º; i

4.º Las sociedades anónimas i las personas jurídicas, de cualquiera naturaleza. que inviertan la totalidad o una parte de su fondo de reserva en construir habitaciones que reunan las condiciones enumeradas en el artículo 13.

Este artículo es la invitacion que hace el Estado a la iniciativa particular para construir casas baratas i les ofrece los beneficios estipulados en la lei.

Desgraciadamente por las razones que he espuesto anteriormente, dichas disposiciones todavía no han tenido aplicacion; fuera de la Caja Hipotecaria, que con un criterio amplisimo ha invertido parte de sus reservas en la construccion de diversas poblaciones que luego espondré, son mui pocos los que han construido casas baratas.

Para estimular la formacion de sociedades que indica este

artículo, hai que completar las franquicias de la lei con otras disposiciones mas prácticas que ya he tenido el honor de esponder, basadas en la esperiencia de las leyes orgánicas de otros paises.

Referente al inciso primero de este artículo, encuentro mui fundada la observacion que hace el secretario del Consejo de Habitaciones, que estima excesivo el plazo de 20 años fijado como mínimo para las amortizaciones acumulativas, habria sido preferible reducirlo, a fin de dejar abierta la puerta para que los interesados en adquirir las casas hubieran podido pagar su precio en ménos tiempo, dentro de cierta limitacion para evitar que las casas cayeran en manos de especuladores.

Tanto mas necesario es no fijar el plazo mínimo de 20 años, cuanto por la reduccion a 5 años de las franquicias de la lei hecha en el presente año, los adquirientes se van a encontrar, como ya lo hice presente, con grandes dificultades para el pago de las excenciones cuando espire el plazo de sus beneficios.

No hai ninguna razon tampoco que justifique la exclusion que hace la lei del *arrendamiento* de las casas, ya que otorga sus franquicias únicamente a las sociedades que las venden.

Es natural que el papel principal de la lei sea el tratar de que el ocupante de la casa barata se haga dueño de ella; pero no debe olvidarse por ningun momento a los habitantes mas humildes de la sociedad, aquellos que no pueden muchas veces estar en situacion de adquirir sino de arrendar i casualmente son éstos los mas necesitados, que viven siempre en conventillos, los cuales está haciendo demoler el Consejo de Habitaciones.

En las memorias anuales de esta corporacion se deja constancia que la destruccion de las habitaciones malsanas no puede hacerse con la debida rapidez, porque los vivientes no tendrian donde mudarse, pues no se construyen habitaciones suficientes para reemplazar las destruidas i las que se edifi-

un precio tan subido, que no están al alcance de aquellos que ocupaban los conventillos demolidos

El Consejo Superior de Habitaciones con laudable celo, se ha convertido en destructor de habitaciones malsanas, en conformidad a la lei; pero hai que confesar que como constructor no ha reemplazado los destruidos i ha sido impotente, por defecto de las disposiciones vijentes, en estimular suficientemente la iniciativa privada para suplir lo que ha hecho destruir. Solamente se han construido muchos citées con cánon de arrendamiento mas subido que lo pagado por aquella jente de escaso recurso. A este malestar debemos agregar, lo que ya dije anteriormente i que he visto confirmado en un interesante artículo que ha publicado el ingeniero señor Luis Casanueva en el *Pacifico Magazine*, que los materiales provenientes de los conventillos destruidos los empleaban sus dueños en levantar nuevas habitaciones, peores que las antiguas en sitios que compran en las poblaciones de los alrededores de la ciudad, si bien es cierto con mas aire i luz; pero sin servicio de hijiene, de desagües, escasez o ausencia de agua potable, sin servicio de aseo i policia, ademas escapando a toda inspeccion de parte del Consejo.

Siendo la mayoría de los habitantes de las poblaciones suburbanas, personas de escasos recursos, soi de opinion, como el señor Casanueva i el secretario del Consejo señor Lira Infante, que no debieran permitirse la formacion de poblaciones, si sus planos no son aprobados préviamente por la autoridad respectiva, las que deben estar dotadas de todos los servicios urbanos que he indicado i la construccion de casas baratas es necesario que esten bajo la supervijilancia de los empleados de los Consejos de Habitaciones i con la aprobacion prévia de sus planos correspondientes. No por sanear la ciudad infestamos los suburbios, cuyas epidemias vuelven a contajiar a los habitantes de la parte urbana.

Todo esto indica que los beneficios de la lei debe estenderse tambien a las Sociedades que construyan casas para darlas en arrendamiento i en ese sentido propongo reformar el inciso 1.º del artículo 20.



El inciso 2.º recomienda el establecimiento de asociaciones cooperativas de obreros que construyan habitaciones para venderlas a sus miembros. Desgraciadamente en nuestro país no han cundido estas Sociedades por diferentes causas:

1.º Porque nuestras leyes no dan facilidades en la formación de estas Sociedades i su organización está sometida a leyes i trámites que demandan tiempo i dinero.

El señor Julio Pérez Canto, está preparando un interesante estudio para dar a conocer en todos sus detalles la organización i funcionamiento de estas Sociedades, cuyo desconocimiento contribuye también a la indiferencia del público.

2.º La poca ayuda pecunaria del Estado para estimular a sus iniciadores, que tendrán que desalentarse al ver que tarde o nunca serán dueño de la casa que necesitan i deberían contribuir los poderes públicos, tal como se hace en Bélgica, eficazmente con su concurso financiero, dentro una reglamentación estricta para asegurar sus capitales.

Hemos visto que en ese país, las Cajas de Ahorros del Estado, contribuyen con el 50% del Capital Social suscrito, i además con otros avances de tal manera que las Sociedades de construcciones obtienen fondos que alcanzan a 15 veces más que el mínimo que les exige la ley en dinero efectivo.

Esto sí que es halagador i con seguridad que si se establecieran en Chile facilidades semejantes, las Sociedades se fundarían rápidamente i ya los Consejos no construirían sino que se dedicarían a estimular i fiscalizar la iniciativa privada; i

3.º Es causa también del poco éxito de las Sociedades, los fracasos continuos que se ven en Chile de las Sociedades anónimas, muchas formadas por pura especulación, debido a la libertad absoluta que hai en nuestra legislación vigente.

El pequeño capital es muy receloso de por sí; ha costado tanto por juntarlo, de ahí las dudas i prejuicios para entrar

en Sociedades mui bien organizadas i serias, que fracasan por estas razones. Un ejemplo tenemos con la Sociedad de Habitaciones para Empleados creada al calor i entusiasmo de algunos que sin el menor espíritu de lucro i con perjuicios pecunarios quisimos contribuir a la resolucion de este grave problema social. Fracasó por falta de fondos, por indeferencia de los mismos llamados a beneficiarse i muchos de estos que llegaron a ser hostiles, pertenecian a una Sociedad de empleados, que debió ser una de las primeras en contribuir al éxito de esa empresa. Esta Sociedad en formacion devolvió integros sus depósitos a los accionistas corriendo los directores con los gastos de organizacion i dando así un ejemplar de desprendimiento i moralidad, que muchas sociedades no lo han hecho.

Esta opicion adversa perjudica grandemente, i para evitar inconvenientes de esta naturaleza i para dar seguridad al pequeño capital, el Estado debe poner su mano en el control i vijilancia de esas sociedades, pudiendo así llegar hasta ser accionista de éstas o garantizar un cierto interes, como se hace en muchos paises. Así lo propongo en las reformas de la lei.

I una última observacion de este inciso debo hacerla referente a darle mas amplitud, no solo a las Sociedades cooperativas que se formen para construir habitaciones para vender a sus miembros, sino para las cooperativas que faciliten dinero a otras Sociedades que edifiquen para vender o arrendar a personas de escasos recursos.

El inciso 3.º del artículo 2) concede tambien franquicias a los dueños de fábricas i establecimientos industriales que construyan habitaciones para arrendar o vender.

En todos los paises los patrones i empresas invierten gruesas sumas en favor de los empleados, llegando a formar verdaderas poblaciones modelos con toda clase de servicios i diversiones: escuela, iglesia, hospital, crêche, museo, biblioteca, hoteles, teatro, clubs, parques, como las ciudades jardines de Sunlight, Bournsville i otras en Inglaterra, cuyas

casas, pequeños cottages, están rodeados de flores i árboles, que son un verdadero encanto i ha contribuido grandemente al amor que siente el pueblo ingles por la vida de campo.

En Alemania la casa Krupp i otras han invertido ya mas de cien millones de marcos en casas para sus obreros i empleados.

En Francia, las construcciones levantadas en Mulhouse, Nancy i otras ciudades, revelan la iniciativa de los patrones.

I no citamos mas paises para no alargarnos demasiado.

En Chile, desgraciadamente, es mui poco lo que se ha hecho. La Compañía de Gas de Santiago, la Refinería de Azúcar de Viña del Mar i otras empresas o particulares en menor escala, han construido algunas casas para sus trabajadores.

El Estado que tiene tanto personal en sus diversas reparticiones, i que debe dar el ejemplo de modelo de patron como lo dijo el honorable diputado Sr. Malaquias Concha, en la discusion de la lei vijente, es bien sensible que no hubiere hecho uso de la facultad que le daba el artículo 30 de la lei de invertir la suma de 600,000 pesos en la construccion de habitaciones hijiénicas para obreros i empleados inferiores de las administraciones industriales del Estado.

Es verdad que se fijó un plazo de 4 años para la inversion de esos fondos i que coincidió con la paralizacion de obras públicas que produjo el terremoto de 1906, para dedicarse a las reparaciones urjentes de los perjuicios que causó ese fenómeno sismico; pero de todos modos, i con mayor razon, en vista de que se destruyeron tantas casas, el Estado debió construir casas baratas, levantando habitaciones hijiénicas a sus operarios i empleados inferiores en Valparaiso i otras ciudades que sufrieron con el terremoto; i creo mui oportuno, como lo propone el ingeniero señor Casanueva, que anualmente se deberán consultar fondos en los distintos Ministerios para iniciar esas construcciones, estimulando así a las demas empresas i establecimientos industriales del pais.

En el bien meditado plan de Obras Públicas del Ministro



señor Enrique Zañartu, que elaboró en 1911, consultaba fondos para los colonos chilenos de Tacna i para las familias de los marineros al servicio de la Nacion, i creo que en la lei de reorganizacion de los Ferrocarriles del Estado se contemplan disposiciones en ese sentido.

Finalmente, el inciso 4.º del artículo 20 concede los beneficios de la lei a las sociedades anónimas i las personerías jurídicas de cualquier naturaleza, que inviertan la totalidad o una parte de sus fondos de reserva en construir habitaciones hijiénicas i baratas.

Para honra del país i de la Institucion, ha sido la progresista Caja Hipotecaria la que ha iniciado la inversion de sus fondos de reserva en la construccion de casas sanas i económicas en distintos barrios de Santiago.

En 1911 fué inaugurada la primera poblacion, Huemul, i en el notable discurso del Director de la Caja, señor Luis Barros Borgoño, que pronunció esa vez, esbozó la labor que se propone seguir esa corporacion, diciendo:

«La Caja de Crédito Hipotecario presenta en estos momentos la primera obra del plan que se tiene trazado en favor del bienestar moral i material de nuestras poblaciones.

«Exhibe hoi la forma en que puede acometerse la transformacion de las viviendas malsanas de nuestros obreros, en moradas de luz i aire, de salud i bienestar, las que a la vez habrán de ser testimonio eficiente de nuestro progreso económico.

«Exhibirá mañana el modo de constituir la pequeña propiedad agrícola, colocandolo a nuestros labradores en condiciones de adquirir granjas modelos, que habrán de satisfacer las aspiraciones de esa masa paciente que vive adherida al suelo fecundado por sus sacrificios».

Me he permitido trascribir íntegros estos hermosos párrafos, porque ellos son el programa que está desarrollando esa institucion.

La poblacion Huemul, situada cerca del Matadero, i otros establecimientos industriales, se compone de seis manzanas,

con una superficie total de 25,434 metros cuadrados, comprendiendo éstas las casas, calles, plaza i terrenos para escuelas, iglesia, dispensario i un edificio para sucursal de la Caja de Ahorros. El valor total de edificios i terrenos alcanzará a \$ 1.668,897.

Al sur de esta poblacion posee otros lotes de terrenos de 18,538 metros cuadrados, en donde se tiene el propósito de construir un edificio de habitaciones colectivas, destinadas al arrendamiento, con toda clase de comodidades, i que puedan servir de modelo para este jénero de viviendas. Se espera llenarse la necesidad de dar alojamiento a los trabajadores mas humildes, de mas escaso recurso i al operario nómade, que no tiene familia i que forma el núcleo de nuestras faenas urbanas. En la poblacioa Huemul el total de casas que se construirá será de 161, destinadas a la venta.

Al oriente de la ciudad, en Ñuñoa, se encuentra el segundo lote de terrenos perteneciente a la Caja, que comprende dos manzanas, con una superficie de 20,236 metros cuadrados; que costó \$ 60,900 i se ha invertido hasta la fecha en edificios \$ 245,000. Esta poblacion constará de 10 chalet o cottage i 14 casitas chicas.

El tercer lote se encuentra tambien hácia el oriente, en Providencia, en la Avenida Miguel Claro, i abarca una superficie de 28,150 metros cuadrados, con un valor de compra de \$ 35,380.

Aquí se han invertido \$ 200,000 en edificios, consistentes en cottages aislados, rodeados de jardines, para que el público se vaya acostumbrando a vivir confortable, lleno de luz i aire por sus cuatro fachadas. En este sitio se levantarán 14 chalets i 26 casitas.

La cuarta poblacion se levantará en la Avenida del Cementerio, llamada hoi de la Paz, entre las calles de Olivos i Echeverria. Tiene una cuadra de frente, encierra una superficie de 6,250 metros cuadrados i fué adquirida en 195 mil pesos.

En los edificios de este lote se han gastado hasta hoi dia

\$ 200,000 i están destinados a 14 casas de dos pisos i a 15 casitas de un piso.

Es decir, que la Caja Hipotecaria lleva invertido hasta la fecha en estas construcciones de todas las poblaciones la suma de \$ 1.595,000 i faltan por invertir una suma casi igual a la anterior, es decir más de 3 millones de pesos lo que revela la importancia que ha dado dicha institucion a este grave problema de las habitaciones sanas.

Para reintegrarse de este valor, la Caja Hipotecaria realiza la siguiente operacion financiera:

Transfiere los lotes a medida que se van construyendo a la Caja de Ahorros de Santiago, por un precio que es cubierto al contado, i con él se reembolsa la Caja de Crédito Hipotecario del capital que tiene adelantado i de los intereses correspondientes.

La institucion compradora, para quedar en aptitud de transferir a su vez a los imponentes que lo soliciten las diversas casas, hipotecará la propiedad adquirida a la Caja Hipotecaria por el 75% autorizado para este efecto por el artículo 7.º de la Lei de Habitaciones Obreras.

Con las letras de crédito que percibe por esta operacion, se reembolsa de las tres cuartas partes del precio que ha pagado i conservará colocado como anticipo únicamente el 25% restante.

Esta cuota corresponde a las sumas que los compradores de cada lote deben satisfacer al contado, i por lo tanto, será tambien pagada de ella a medida que se vayan realizando las transferencias parciales.

Para el pago de la cuota al contado del 25%, la Caja da facilidades tambien i abona el adquirente únicamente lo que puede i el saldo en el plazo que de comun se acuerde, obligándose al mismo tiempo al servicio del 75% que corresponde a la deuda hipotecaria.

Este servicio deberá efectuarse por mensualidades anticipadas, en forma análoga a los pagos de arrendamiento, i en la práctica ha dado los mejores resultados. Los deudores



morosos son mui reducidos i mui pronto se ponen al dia.

En el caso, por ejemplo, que un adquiriente desee una casa de un valor de \$ 7,000, el precio se enterará para el comprador como sigue: el 25% al contado o en un corto plazo que se fije, es decir, pagará \$ 1,750 i el 75% restante, o sea la suma de \$ 5,250 en 23 1/2 años, a razon de 6% de interes i 2% de amortizacion, lo que impone un servicio de 8% o sea, en el caso propuesto, de \$ 420 al año i \$ 35 al mes.

Si a esta cantidad se agrega el interes del 6% sobre la cuota al contado, se obtendrá un recargo de \$ 105 al año, o sea al mes de \$ 8.70, lo que es mui reducido.

Con razon dice el señor Barros Borgoño en su esposicion, de la que he tomado todos los datos anteriores, que en ningun barrio de Santiago se puede obtener por un cánon análogo de simple arrendamiento por una propiedad del mismo número de habitaciones, con frente a la calle, i aunque no revista las mismas condiciones de solidez e hijiene de las que formarán las poblaciones que está construyendo la Caja Hipotecaria.

Esta operacion financiera de la Caja Hipotecaria es una feliz combinacion del sistema de Cajas de Ahorros, con el régimen de Bancos Hipotecarios, teniendo ademas la índole de institucion de crédito mútuo.

La Caja de Ahorros de Santiago ha hecho el papel de las infinitas Sociedades cooperativas de construccion que existen en Inglaterra i Estados Unidos, que prestan el valor de una casa a un asociado para que la construya o adquiera. Como conserva a su favor la hipoteca de las propiedades, ceden o descuentan esos créditos a instituciones bancarias, que en este caso seria la Caja Hipotecaria, i así se provee de fondos con qué activar i dar gran desarrollo a sus trabajos.

La relacion que existe entre la Caja de Crédito Hipotecario i la Caja Nacional de Ahorros, ha permitido dar forma práctica en Chile al mismo pensamiento que ha sugerido i que rige a las sociedades de construccion de Inglaterra i Estados Unidos.

El ejemplo i ensayo de la Caja Hipotecaria ha sido del todo afortunado, pues ademas ha podido volver a vender terrenos, comprados a un precio barato, en mui buenas condiciones, lo que ha facilitado las operaciones que efectúa, i en esta institucion debe inspirarse la iniciativa privada, adormecida por las razones que he espuesto, lo que puede despertar, si nuestra lei de habitaciones se completa con algunas disposiciones mas efectivas, i si la Caja Hipotecaria le presta su poderoso concurso, como tambien la Caja Nacional de Ahorros, i ademas de lo mucho que ya han hecho, pueden orientar francamente la economía nacional, en el sentido de interesar a los imponentes de las Cajas de Ahorro en la formacion de sociedades de construcciones o en prestamos de dinero, o la suscripcion de acciones directamente por la Caja, siempre que la lei la autorizara para ello.

Esto seria el complemento de la gran obra social en que está empeñada la Caja de Crédito Hipotecario, i al amparo de esta institucion se desarrollaria la iniciativa privada, en forma halagadora para nuestro patriotismo.

Por lo tanto, este inciso 4.º del artículo 20, debiera reformarse en el sentido que las sociedades anónimas i personerías jurídicas de cualquier naturaleza puedan invertir tambien sus fondos de reserva en hacer préstamos o suscribir acciones hasta cierto límite de las Sociedades de habitaciones baratas.

Antes de terminar la jenerosa iniciativa de la Caja Hipotecaria, debo hacer mencion a la accion reformadora que piensa desarrollar en las poblaciones de nuestros campos, constituyendo la pequeña finca de cultivos de que ya he hablado.

Esto interesará grandemente al Congreso Agrícola del Sur, por lo cual esplicaré en detalle esa interesantísima operacion.

Ello demuestra que la Caja Hipotecaria, con clara viden-  
cia del porvenir, se ha adelantado a la reforma de la lei de

habitacion barata, haciéndola de hecho estensiva a la pequeña propiedad agrícola, como tengo el honor de proponer en las reformas propuestas.

Con gusto me permito transcribir a la letra el pensamiento de la Caja Hipotecaria, tomado del discurso que he citado del señor Barros Borgoño:

La existencia de las grandes heredades requiere como elemento de cooperacion sana i eficaz la formacion en sus vecindades de centros de pequeños agricultores, que con hábitos de orden i de moralidad, i con el espíritu de iniciativa que despierta el interes de sus propios cultivos, contribuya al mejoramiento de los trabajos i al adelanto de las explotaciones agrícolas.

El ejemplo i la enseñanza de los grandes propietarios habrá de servir a los modestos labradores; i éstos, por el cultivo intensivo de sus fincas, concurrirán tambien al movimiento económico jeneral.

Esos centros llegarán a constituir verdaderas escuelas prácticas de agricultura, i los propietarios de las grandes haciendas podrán reclutar allí el personal idóneo para sus diversos cultivos.

Para dar forma a este pensamiento, adquirió la Caja de Crédito Hipotecario a fines del año 1911 una importante propiedad agrícola situada en la estacion misma de Graneros, a dos horas de Santiago, i que se estiende en una lonjitud de mas de cuatro kilómetros al costado de la línea férrea.

La propiedad mide una superficie de 232 hectáreas planas i regadas i fué adquirida por el precio de \$ 551,000. Por su especial situacion i por la naturaleza de su suelo reúne las mejores condiciones que pueden desearse para una obra de este jénero.

Ha sido formado ya el plano jeneral de hijuelacion (véase el plano n.º, 1.) i se ha señalado en el terreno el punto que debe servir de centro a una poblacion, donde la Caja instalará los principales servicios de interes jeneral, oficinas municipales, correo, telegrafo, escuela, policia. Dicha hijuela-



cion consta de 41 lotes destinados a la poblacion urbana de Graneros con una capacidad de 69.260 metros cuadrados, los que han sido vendidos en \$ 154,371; ademas se han reservado 6.926 metros cuadrados para la instalacion de una escuela mista, Caja de Ahorros, Capilla i otros servicios. Los predios rústicos vendidos son 74 lotes con una capacidad de 1.964,529 metros cuadrados, lo que ha producido \$ 1.078,675. Para calles i canales se han reservado 220.975 metros cuadrados, como tambien no se han vendido para destinarlos a otros usos 65.003 metros cuadrados. Los lotes rústicos fluctúan entre 7.875, 15.000, 25.000, 43.000, 83.000, metros cuadrados i dos lotes grandes de 132.413 i 168.886 metros cuadrados i su precio fluctúa entre \$ 0.40, \$ 0.50, \$ 0.60, 1, 2 i 3 \$ el metro cuadrado, segun sea la situacion i tamaño del predio rústico. Los lotes urbanos han sido enajenados a precios que varian entre 1 i 3 \$ el metro cuadrado, advirtiendo que todos los lotes, urbanos i rústicos están totalmente vendidos, lo que revela el éxito de la negociacion.

Están concluidos asimismo los planos i presupuestos de los edificios que deben levantarse en cada una de esas fincas, i se ha dado comienzo por cuenta de los mismos compradores de terrenos a la construccion de algunos edificios de la poblacion i de una serie de habitaciones agricolas, de diversos tipos, económicos, pero con todas las condiciones que las puedan constituir un modelo en su clase.

En esta, como en todas las poblaciones, se levantará en lugar preferente el edificio de la Caja de Ahorros. La oficina, ya existente en forma provisoria, i que apenas cuenta poco mas de tres meses, tiene recibidos en depósito mas de \$ 63,000 en 153 cuentas.

Las propiedades sólo se enajenarán una vez que se hallen cerradas i edificadas i con el servicio de riego convenientemente establecido para cada una de ellas.

Rejirán, por lo demas, las mismas facilidades de venta a largo plazo, condiciones jenerales i reglas de procedimiento que se han adoptado para las propiedades urbanas. En esta

poblacion se ha obtenido un producto de \$ 1.233,046 i sus beneficios, se dedicarán a otra poblacion i la construccion de los edificios que hemos indicado.

---

Volviendo al estudio de la lei de 1906 diremos que el artículo 21 fué modificado por la lei 2715 de Diciembre de 1912, en la siguiente forma:

«Art. 21. El Presidente de la República podrá conceder una garantia hasta de 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> i por término que no exceda de 20 años, sobre los capitales que las sociedades comprendidas en el número 1 del artículo anterior, justifiquen haber invertido en construir habitaciones que reúnan las condiciones enumeradas en el artículo 13, siempre que dichos capitales no bajen de quinientos mil pesos.

El Consejo Superior queda facultado para tomar por cuenta del Estado la administracion de las propiedades garantidas que produzcan una renta inferior al 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> del capital invertido en su construccion.

En este caso la sociedad dueña de la propiedad solo percibirá por ella el 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> de garantia a que se refiere el inciso 1.<sup>o</sup>

El artículo modificado decia anteriormente que «las sociedades o empresas enumeradas en el artículo 20 (que acabamos de comentar) quedarian exentas de todo impuesto fiscal o municipal. Sus estatutos i balances se publicarán gratuitamente en el *Diario Oficial*».

Estos términos eran demasiado ámplios i podrian en el hecho prestarse a aplicacion demasiado onerosas para el Fisco, en vista que a su amparo mas de alguna sociedad querria pretender eximirse del pago de toda contribucion fiscal por el solo hecho de haber invertido cierta parte de su fondo de reserva en la construccion de casas para obreros.

Se ve que el espíritu de la lei era eximir de contribuciones únicamente dichas construccionen i no toda la sociedad i como esas habitaciones ya estaban exentas de contribuciones por el artículo 14 de la lei, lo cual hacia innecesario el inciso

aludido, que se ha suprimido para evitar falsas interpretaciones.

Pero., desgraciadamente, en la reforma del artículo 21 se ha ido mas allá de lo conveniente, pues solo se ha concedido la garantía del 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> para las sociedades contempladas en el inciso 1.<sup>o</sup> del artículo 20, cuyo fin es construir habitaciones destinadas a ser vendidas a los arrendatarios en plazos que no bajen de 20 años, i se ha suprimido el inciso 4.<sup>o</sup> que estipulaba tambien la garantía para la totalidad o una parte de los fondos de reserva de las sociedades anónimas o personas jurídicas de cualquiera naturaleza, invertidos en construcciones hijiénicas i baratas para arrendar o vender.

El espíritu del lejislador al comprender en la garantía dichos fondos, tuvo en vista que los fondos de reserva son cautelosamente invertidos por las sociedades, que siempre prefieren inversion segura que le produzcan rentas invariables, i nada mas justo que estimular a dichas sociedades a dedicar esos fondos a las casas obreras, dándoles la seguridad de una renta mínima de 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> que le garantizaba el Estado.

Al suprimirse dicha garantía, hai la certeza que ninguna sociedad invertirá sus fondos de reserva en habitaciones para el pueblo, i como la garantía, en caso de concederse, es únicamente para las sociedades que construyan casas para ser vendidas, por aberracion quedará sin solucion el problema mas grave que se presenta a los Consejos de habitacion: el mejoramiento de las viviendas colectivas, suprimiendo los actuales conventillos insalubres, que es donde viven los obreros que no pueden poseer una casita independiente, ya sea por falta de recursos o por sus ocupaciones ambulantes, que los obliga a buscar trabajo frecuentemente en diferentes puntos de la ciudad.

Es esta habitacion humilde, destinada al trabajador de mas escaso salario la que ha olvidado la lei por un contraste que no se comprende.

Urje, por lo tanto, modificarla en el sentido que abarque la garantía a estas construcciones, como tambien que los fondos de reserva puedan dedicarse a estas habitaciones.



Dicha garantía debería también comprender, como ya lo he dicho, a los ferrocarriles o tranvías que se construyan para acortar las distancias de las construcciones baratas a la parte urbana de las ciudades.

Es imposible obtener casas baratas edificadas en terrenos caros, como lo son en la parte urbana de las ciudades. Es necesario buscarlos en la periferia; pero con la condición de acercarlos al centro urbano por medio de locomoción rápida i barata.

De ahí la necesidad imperiosa de que la garantía legal abarque los capitales necesarios para acometer estos trabajos, autorizando al mismo tiempo para efectuar las expropiaciones correspondientes a justa tasación de peritos.

A mayor abundamiento, de razones para buscar los alrededores de las ciudades para construcciones baratas, se puede citar las decisiones de todos los Congresos de habitaciones baratas, los que han declarado que bajo el punto de vista de higiene i de la economía, el ideal de las viviendas i casas deben emplazarse en los afueras de los grandes urbes, siempre que tengan medios rápidos i económicos de transporte.

Los centros urbanos de las grandes poblaciones responden a necesidades de la industria i el comercio; pero nunca de la habitación barata.

Hasta la fecha el Supremo Gobierno no ha concedido la garantía legal a ninguna sociedad, a pesar de que se han presentado solicitudes por cerca de cien millones de pesos, que desean acogerse a los beneficios de la ley.

Se ha hecho caudal de una serie de argumentos para oponerse a la concesión de la garantía legal, de los cuales me haré cargo rápidamente.

Se dijo que era menester reformar el artículo 21, porque al amparo de él podrían eximirse de contribuciones las sociedades que dedicaran una parte de sus fondos en construir casas baratas, estando, en este caso, las empresas de salitres i otras.

El Gobierno obtuvo la reforma de la lei, que suprimió esa disposicion, que fué necesario, como ya lo espuse.

Se teme que la concesion de la garantía comprometan al Estado con gruesas sumas que tendria que pagar anualmente.

Hasta el cansancio se ha probado que las habitaciones obreras producen hoi dia una renta superior al 12% i segun una estadística tomada en todo el pais, hai propiedades que rinden mas del 30%, i en Valdivia por inmundas viviendas obtienen hasta el 90%.

Aunque se edifiquen buenas construcciones, en ningun caso se obtendrá un interes inferior al 6%, pues las que ha construido el Consejo de Habitaciones, le produce descansadamente un 10% anual, lo que confirma la certidumbre de que las habitaciones hijiénicas i confortables siempre producirán una renta superior a la garantía legal.

Se argulle que no deben hacerse inversiones grandes en edificios, porque es capital muerto que se quita a la economía nacional que lo necesita para la industria i el comercio; pero a esta observacion, debo anteponer la opinion de grandes economistas como Leroy Beaulieu, quien pide para la Francia la inversion de decenas de millares de millones de francos en el mejoramiento de las habitaciones del pueblo, que traerá por resultado un enorme consumo de materiales de construcción i obra de mano, repartiendo así el bienestar, la salud i el contento.

Esto ya lo he repetido; pero conviene hacerlo presente otra vez para contestar a argumentos que no resisten al menor análisis.

Otra razon de peso que se debe tomar mui en cuenta, es que la introduccion de capitales extranjeros tiene por consecuencia el servicio de una deuda, que si asciende a cien millones de pesos (\$ 100.000,000) podria llegar a diez millones de pesos (10.000,000) anuales, los que producirian un descenso en el cambio, aumentando la carestía de la vida actual.

En este caso se debe, por lo tanto, descartar el hecho de

que el Estado debe pagar la garantía, desde el momento que las construcciones producen una renta superior al 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> anual. El descenso del cambio en países jóvenes por la introducción de capitales invertidos en maquinarias i obra de mano para desarrollar sus fuentes de producción, es algo inevitable que no se puede remediar. Así como un dueño de campo, que no tiene dinero, debe hipotecar su predio para obtener los fondos necesarios para el trabajo del canal de regadío i maquinarias que duplicarán la producción de sus tierras que muy poco le dan, con lo que, salvará su deuda i le sobraré dinero. De igual modo un país sin dinero necesita recurrir a los mercados monetarios para obtener los capitales que aumentarán su riqueza, con la cual pagará en productos el servicio de la deuda estérna que debe hacer por el capital prestado i así equilibrará el descenso del cambio internacional.

El capital empleado en viviendas *sanas* es eminentemente reproductivo porque aumenta la vida humana, disminuye la mortalidad, aumentando los brazos que hoy escasean para la industria i el trabajo.

Un hombre, como miembro de la especie humana, tiene un valor moral ilimitado; pero considerándolo como la maquinaria más perfecta que se conoce, es decir como instrumento de trabajo que produce, puede fijársele un valor determinado, que los ingleses estiman a lo ménos en mil libras esterlinas. La Inglaterra ha gastado miles de millones de pesos en prolongar la vida del ciudadano inglés por el valor económico que representa. Se dirá cuanto se quiera sobre esta manera brutal de apreciar la vida humana; pero cuando se ve que los argumentos de la moral i de la justicia no hablan con bastante elocuencia, es necesario descender al cálculo numérico de la pérdida de dinero que representa la mortalidad en nuestro país.

El precio de mil libras, o sean 24,000 pesos chilenos, puede ser aceptado porque un obrero, término medio, obtiene hoy día alrededor de 200 pesos mensuales, o sean 2,400 al



año, lo que representa un interés del 10% del capital indicado.

Suponiendo la inversión de 100 millones de pesos en habitaciones baratas, con este capital se pueden construir alrededor de 50,000 piezas de a 2,000 pesos cada una, precio medio de los 58 cités construidos en Santiago, con 4,457 piezas, que costaron 8.545,000 pesos. En esas 50,000 piezas sanas, pueden vivir 3 personas en cada una, o sean un total de 150,000 que habitaban antes en viviendas malsanas.

La mortalidad media de Santiago es de cerca de 40 por mil, con la advertencia que en el conventillo esta sube talvez a 60 por mil, pues solo en niños hasta de 10 años, segun la estadística, que viven en conventillo, mueren el 30% al año, o 300 por mil.

De esos 150,000 personas fallecen por lo tanto de 6 a 9 por mil al año que no debieron morir tan prematuramente, pues se ha comprobado que la mortalidad ha descendido un 20 por mil de los habitantes de las casas que se han declarado hijiénicas; es decir, que se ahorrarían anualmente mas de 3,000 vidas si el Gobierno concediera la garantía legal por los 100 millones de pesos que se solicitan.

De esas 3,000 personas, la mitad serán hombres, los que estimando a razon de 24,000 pesos cada uno, suman mas de 36 millones de pesos que el país pierde al año de sus fuerzas productivas, considerándose aunque sea duro, al hombre como una máquina que rinde trabajo.

No es esto solo, la estadística sanitaria, calcula 10 enfermedades por muerto, se habrían ahorrado al pueblo chileno 30,000 enfermedades por año. Supongamos únicamente 30 pesos de pérdida por enfermedad, se llega a un valor de 900,000 pesos al año, de economías de dinero, de tiempo perdido para el trabajo de hombres activos, de mujeres i de niños.

A estos valores debemos agregar, la economía para el Estado de gastos en los hospitales, en la población carcelaria, que sale casi todo de los conventillos i de los fondos inútiles

que se gastan en traer inmigrantes perjudiciales, que se van, cuando se debiera mejor conservar la vida de nuestro pueblo.

Si viviera en casas sanas en qué proporción tan considerable no decrecería el vicio de la embriaguez derivado mas que todo de la falta del hogar obrero que está arruinando fisiológicamente la raza!

I apreciando en dinero lo que dejan de ganar un solo día que falten a su trabajo a la semana i que sean únicamente 25,000 hombres, que ganan 5 pesos diarios, de las 150,000 personas que hemos estimado que podrían vivir en casas sanas con los 100 millones de pesos, se llega a la enorme suma de 6.500,000 al año que no producen i que por el contrario gastan en licor que arruinan su salud i llevan la miseria a sus familias.

Podríamos seguir haciendo cálculos numéricos para ver si estos guarismos tienen mas fuerza que el fantasma ilusorio de una pequeña baja del cambio que podría producir la remesa del extranjero de 10 millones de pesos para el servicio de los 100 millones de pesos, invertidos en construcciones sanas.

Se nos asusta diciendo que el servicio de esa deuda sería superior a toda la esportación del país de 1912, esceptuando los productos minerales, a todas las esportaciones de la zona agrícola.

¿Las tres mil vidas que se ahorrarían anualmente no influyen en la economía nacional por todos los conceptos que hemos estudiado para evitar el descenso del cambio que se teme?

Se dice que con el descenso del cambio encarece la alimentación, otro elemento indispensable de vida como la habitación. Pero el alza de los alimentos no proviene exclusivamente en Chile del cambio, sino muy principalmente de la obra de mano elevada, por la escasez de brazos para la industria i el campo, por la falta de transporte de los ferrocarriles, por la falta de cultivo de las zonas agrícolas, deriva-



dos de las causales anteriores. La escasez de brazos tiene su origen en el inevitable i espantoso tributo que pagamos a la muerte, a las enfermedades que agotan i debilitan la raza, a los hospitales, cárceles, manicomios i hospicios, llenos de jente jóven que debiera estar produciendo i no ser una carga pesada para el Estado.

Si nuestro país tuviera capitales suficientes como en otras naciones que esportan sus fondos de reserva, buscando mejor colocacion, es natural i lójico buscar la solucion del problema dentro de la economia nacional. No tenemos el espiritu de asociacion ni de cooperacion, hai que educar el pueblo lo que demandará largos años de preparacion i esperiencia. Todas las sociedades de cooperacion han fallado por su base, lo sé por esperiencia propia, aun que tengan la mejor organizacion i los mejores elementos para formarlas.

La lei de habitaciones de 1906, tiene vacios que no estimulan prácticamente, como lo he hecho presente, la formacion de sociedades i aun mas, las reformas introducidas en 1912, tienden a alejar toda cooperacion del pequeño capitalista, que preferirá el módico interes; pero seguro de la Caja de Ahorros, que correr el albur de las sociedades de construccion, si el Estado no les garantiza un interes minimum, como lo hacen las leyes de otros países.

Por lo demas, los 60 millones de pesos de las Cajas de Ahorros se invierten principalmente en bonos de la Caja de Crédito Hipotecario, lo que contribuye a entonar este papel i a facilitar el crédito a las propiedades urbanas i rurales que harto lo necesitan para el adelanto de las ciudades i fomento de la produccion agricola del país, como lo deja constancia el Director de la Caja Hipotecaria, señor Luis Barros Borgoño, en la nota dirigida al Ministro de Hacienda, en 22 de Agosto de 1912 (véase páj. 50 de los Anexos del Informe correspondiente a las operaciones de 1912).

Nuestra economia nacional es tan reducida que el Consejo de Habitaciones no ha encontrado compradores a la par de sus bonos del 8<sup>o</sup>/<sub>o</sub>, subido interes que encarece la habitacion



barata i se encuentra actualmente en dificultades financieras por este motivo.

Si el Estado está en continuo desequilibrio de sus entradas i gastos, ¿podrá conceder la suma de dos millones de pesos anuales para estimular las construcciones obreras, que se ha insinuado como solucion del problema?

En la situacion actual, no queda otro medio que ocupar capitales extranjeros a bajo interes que ayudará a crear mas riqueza nacional, la que posteriormente se podrá emplear en continuar el mejoramiento de las viviendas populares.

Cruzarse de brazos, esperando la cooperacion de la economía nacional, es encerrarse en un círculo vicioso, pues, hoi día, seria menester pagar un interes superior al 10<sup>o</sup>/<sub>o</sub> si nos confiáramos esclusivamente en los fondos del país, i así no se podría tener habitaciones sanas i baratas que pueda pagar el proletariado, el que continuaria viviendo en los tugurios actuales que son la mayor afrenta de la nacion.

El desiderátum i la tendencia es ir estimulando i formando la iniciativa particular, ayudado por sábias medidas legislativas, para que podamos abastecernos nosotros mismos en algunos años mas, cuando tengamos los capitales i la suficiente educacion económica; pero es inevitable, que por el momento acojamos el capital extranjero, que se nos brinda para arrancar de la muerte a nuestro pueblo.

Antes de terminar el estudio del art. 21 de la lei, debo hacer presente la necesidad de reducir el monto de 500 mil pesos que indica como minimun para otorgar la garantía legal del 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub>, pues si se desea estimular la formacion de sociedades cooperativas obreras, es menester tomar en cuenta hasta las sociedades pequeñas de 100 mil pesos, por ejemplo, de capital suscrito.

Si en Francia i en otros países donde la edificacion ha tomado tanto vuelo, donde existe verdadero espíritu de cooperacion i hai abundancia de capitales, se ha estimado conveniente otorgar la garantía como medio de obtener el mayor impulso de la construccion de casas baratas, con mayor ra-

zon debe debe estenderse en Chile hasta sociedades pequeñas donde la iniciativa privada es tan escasa i el capital tan caro.

Como medio de estimular la iniciativa privada, el art. 22 dispone que el Presidente de la República i las diferentes Municipalidades pueden vender los terrenos que el Estado o las Municipalidades tengan en la periferia de las ciudades, a las Sociedades, empresas o establecimientos enumerados en el art. 20, por lotes que no excedan de una hectárea i con la condicion de ser convertidas dentro de un año en habitaciones baratas para obreros.

La venta se hará en remate entre las distintas sociedades, empresas o establecimientos i el precio se pagará con una tercera parte al contado i el resto en 20 anualidades con 3<sup>o</sup>/<sub>o</sub> de interes anual.

Esta disposicion no ha sido aprovechada hasta hoy dia, porque no se han fundado sociedades de construccion, ni el Estado i ni las Municipalidades han ofrecido en venta terrenos con el indicado objeto.

Se puede observar que talvez sean demasiado pequeños los lotes de 10 mil metros cuadrados para sociedades de construccion, los que apenas dan cabida para 50 sitios de 200 metros cuadrados cada uno, i difícilmente se formaria una compañía de 500 mil pesos de capital, para poder tener derecho a la garantía legal del art. 21, que se interese por lotes tan chicos. Quizás sea excesivo exigir el pago de la tercera parte al contado i el resto en 20 años plazo, porque no conviene exigir demasiado al contado para que las sociedades puedan contar con mas dinero disponible para dedicarlo a las construcciones. Iguales consideraciones merece, de corto plazo, la condicion de construir en un año las habitaciones baratas para obreros. ¿Qué sociedad cooperativa puede en un año reunir todo el capital necesario para la edificacion? Es un plazo tan estrecho que no habria sociedad que pudiera cumplirlo i sobretodo en el Sur del pais, donde el clima es tan lluvioso.

El artículo 23 estatuye que las donaciones i asignaciones que se dejasen con el fin de atender a la construccion de habitaciones hijiénicas i baratas, si en el instrumento de fundacion no se encomendasen a personas o sociedades determinadas, serán administradas por el respectivo Consejo de Habitaciones.

Los cánones serán invertidos en incrementar el capital que seguirá destinándose a la construccion de nuevas habitaciones.

Son mui pocos los jenerosos filántropos que como los señores Melchor Concha i Toro, don Manuel José Irrarázabal i otros i recientemente el Jeneral Gormaz, han dejado cuantiosos legados que favorezcan la construccion de habitaciones hijiénicas para el pueblo.

Todavía ningun benefactor chileno podria esclamar como el jeneroso Peabody, de Inglaterra, que al fundar sus cuantiosas donaciones, dijo en su testamento las memorables palabras: «mis deseos son que al final de un siglo todas las familias inglesas de Lóndres de escasos recursos vivan en habitaciones sanas i alegres!»

Ya que han sido tan pocos los legados a favor de las construcciones obreras, se podria destinar a estas, las herencias yacentes que corresponden al Fisco.

## V

### **SUCESION HEREDITARIA DE LAS CASAS BARATAS**

El titulo V de la lei se refiere a la proteccion del hogar obrero i sus disposiciones han sido tomadas de la lei belga de 1900 i las leyes francesas de 1894 i 1906.

Dichas lejislaciones i la italiana de 1903, han estimado que el complemento de las disposiciones encaminadas a fomentar la construccion de las habitaciones económicas i a



facilitar su adquisicion por los obreros i empleados modestos, es evitar que la obra de prevision i ahorro ejecutada con tanto sacrificio por el jefe de la familia, se pierda con la muerte de éste, i la lei ha dictado reglas de escepcion para asegurar el goce tranquilo de la herencia a sus descendientes.

Es mucho, decia M. Siegfried, crear un hogar al obrero, facilitarles los medios de tener una casa que sea suya, pero esto no basta, es preciso completar la obra, asegurando a la propiedad conquistada, una estabilidad de que hoi carece por completo.

Para el lejislador americano, el principio de la escencion descansa en el hecho de que la familia es el primer acreedor del propietario; el matrimonio i la paternidad enjendran para el padre obligaciones, entre las cuales la primera es la de proveer a su familia de un hogar propio (homestable).

En virtud de estas ideas se aplican las disposiciones del título V de la lei chilena a los inmuebles hereditarios urbanos en que haya tenido su última habitacion el difunto, cuyo valor, segun el padron municipal, no exceda de las siguientes cantidades:

En los territorios municipales de mas de 10 mil habitantes, \$ 2,000.

En los de 10 mil uno a 30 mil habitantes, \$ 2,500.

En los de 30 mil uno a 100 mil habitantes, \$ 3,500.

En los de 100 mil uno o mas habitantes, \$ 5,000.

En primer lugar, no hai razon alguna para reservar únicamente al predio urbano los beneficios de la lei. Debiera abarcar todo inmueble que habite la familia, siempre que su precio no pase de cierto limite i asi lo estimó la Comision parlamentaria que estudió nuestra lei vijente.

Muchas leyes extranjeras contemplan disposiciones en ese sentido. entre ellas la española de 1911.

En segundo lugar, el enorme encarecimiento de los precios de las construcciones que se ha producido con posterioridad a la lei, hace que la escala en ella fijada no corresponde en

el hecho al costo de las casas, pues cualquiera de éstas tiene un valor mucho mayor, habria que duplicar por lo ménos dicha escala o entregar al Consejo respectivo el calificarlo conjuntamente con la declaratoria de hijiénica para que pueda obstar a las franquicias legales.

Tanto mas necesario es este procedimiento, por cuanto en el pais tenemos precios mui variables, en el norte, por ejemplo, en la rejion salitrera, el precio de la construccion es mui superior a la de la rejion austral de Chile, siendo ámbas habitaciones obreras.

Es indispensable tambien declarar que son aplicables las disposiciones de este título a las construcciones del Consejo de Habitaciones, de la Caja Hipotecaria i otras sociedades constructoras de habitaciones baratas, vendidas a largo plazo.

Por el artículo 25 de la lei se garantiza la integridad material del hogar i la indivision durará hasta que todos los herederos hayan llegado a la mayor edad i entre tanto todos tendrán derecho a habitar el inmueble comun.

El artículo 26, en caso de que todos los descendientes hayan llegado a la mayor edad i por acuerdo unánime de ellos fija el órden de preferencia en que se hará la adjudicacion del hogar comun:

1.º Al cónyuje que sea coparticipe i no se encuentre separado de bienes o divorciado.

2.º Al designado por el testador.

3.º Al designado por la mayoría.

4.º Al designado por sorteo.

Antes de este número convendria tambien estipular que se adjudicaria el predio al que pagase en metálico a los demas la parte que le corresponde, segun tasacion gratuita hecha por el Consejo de Habitaciones, si no hubiese acuerdo entre los interesados.

Si varios de los coherederos hicieran el ofrecimiento del pago al contado, seria preferido el que fuere obrero o empleado, segun lo dispuesto en la lei. En igualdad de circuns-

tancias, decidiria la suerte, verificándose el sorteo ante el juez de letras correspondiente.

Seria inútil estipular la indivision del inmueble si no se hubiesen consultado disposiciones especiales que le aseguren su inembargabilidad o sea la condicion de no poder ser embargado por nadie. El artículo 27 de la lei así lo declara.

Esta regla jeneral tiene las siguientes escepciones, muy fundadas, que indica el artículo 28:

Tendrán acción contra el bien inembargable:

1.º Los obreros que efectuaren modificaciones o reparaciones en la propiedad;

2.º Los que sean acreedores a pago de daños i perjuicios en virtud de una sentencia en materia criminal.

Se deberá consignarse la escepcion en favor del acreedor hipotecario por el precio insoluto de la casa. I aun se debiera establecer, como lo indica con mucha razon el Secretario del Consejo, señor Lira, la prohibicion durante la vida del jefe de familia, de ceder o de hipotecar el dominio familiar sin consentimiento de la mujer.

Así se propuso en el Congreso de Habitaciones de Bruselas en 1897, porque son evidentes las ventajas de una medida semejante, se alejaria el peligro de que el obrero, dejándose llevar de sus vicios o de malos negocios, se tiente a vender su casa para malgastar su precio.

Interviniendo la mujer en la operacion, hai la seguridad de que ésta cuidaria de que se mantuviera el dominio de la casa, i aun en este caso, se debiera oír al defensor de menores para evitar que la mujer pueda obrar bajo el influjo o presion del marido, o que ésta se negare injustificadamente a cerrar las puertas a una negociacion ventajosa, siempre que el precio obtenido se invierta en otro bien raiz.

El artículo 29 consigna la siguiente disposicion:

«En los contratos de venta a plazo o de arrendamiento con promesa de venta, se tendrá por no escrita la cláusula de que el comprador pierda el todo o parte de la suma dada a cuenta del precio, si no pagare las cuotas restantes».



Excelente medida, que cortará el abuso demasiado frecuente de muchos especuladores que venden poblaciones, que so pretesto de favorecer al pueblo, le dan facilidades de pago, con la mira de recuperar su dominio nuevamente, cuando por carencia de recursos u otra causa cualquiera, los compradores no pagan las cuotas convenidas, adueñándose de los valores recibidos a cuenta.

Se debe tambien ver el reverso de la medalla, aquellos que no cumplan sus compromisos con las sociedades filantrópicas de habitaciones obreras, que no persiguen ningun lucro, entre las cuales se debe contar las construcciones de los Consejos de Habitaciones, Caja Hipotecaria i otras instituciones financieras, i en este caso, para evitar pérdidas, sobre todo tratándose de inversion de dineros fiscales o fondos de reserva, hai que ampararlos contra los que deliberadamente no cumplieren sus compromisos.

El amparo del ahorro de los pobres contra los especuladores de tierras, seria letra muerta si no se facilitare las jesionnes judiciales para defender sus derechos i su dinero.

Encuentro mui sabia la medida estipulada en la lei española de 1911, que para conseguir este objeto, establece que todas las cuestiones judiciales civiles a que dé lugar el arrendamiento o la adquisicion de solares o terrenos a que se refiere la lei de habitaciones baratas i el arrendamiento o la construccion de casas del mismo jénero, entenderán los jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal i con los recursos que determina la lei de enjuiciamiento civil.

Estos litijios se sustanciarian gratuitamente i en papel de oficio, del que se suministra en los juzgados i Tribunales.

---

## VI

### **LAS POBLACIONES DEL CONSEJO DE HABITACIONES. — EL SEGURO POPULAR. — DE VIDA. — CONCLUSIONES JENERALES.**

El título VI de la lei de 1906, está dedicado a las habitaciones para obreros del Estado, para los cuales se autorizó al Presidente de la República la inversion de 600,000 pesos en la construccion de habitaciones hijiénicas para obreros i empleados inferiores de las administraciones industriales del Estado.

Ya dijimos que esta autorizacion, que era por cuatro años, caducó sin que el Ejecutivo hubiera hecho uso de ella, no dando el ejemplo, como patron, de los deberes que le incumbe con los empleados que ocupa en sus faenas. En el ante Proyecto de reformas, me permito proponer que se autorice por 5 años la inversion anual de 200 mil pesos hasta completar la suma de un millon de pesos.

Afortunadamente, para salvar esta falta de inicitativa del Fisco, el entusiasta miembro del Consejo Superior de Habitaciones, don Juan Enrique Concha S., en su calidad de diputado del Congreso Nacional, presentó un proyecto de lei que fué aprobado en 10 de Julio de 1907, por el cual se autorizó un empréstito interno de 6.000,000 de pesos para la construccion de casas para obreros en todas las ciudades de la República, cuya poblacion fuera superior a 30,000 habitantes.

Parte de los fondos obtenidos por esta lei están ya invertidos en las poblaciones de San Eujenio i Matadero i en terrenos en diferentes ciudades del pais.

La poblacion San Eujenio se encuentra situada, como ya se sabe, en el extremo sur de la calle de Bascuñan Guerrero, entre las de San Alfonso, Antofagasta i el Zanjon de la

Aguada, contigua a los terrenos de la futura Maestranza jeneral de los ferrocarriles del Estado.

La poblacion está dividida en 12 manzanas de 100 metros de largo por 40 de ancho cada una, separadas por avenidas de 20 metros.

Están edificadas actualmente 4 manzanas, como se ve en los planos adjuntos, rodeadas de aceras asfaltadas de 2 metros de ancho, con avenidas para peatones, plantadas de árboles, de 4 metros de ancho, dejando en el centro una calzada de 8 metros para el tráfico de vehículos.

La poblacion está dotada de agua potable i corriente, alcantarillado en servicio i alumbrado con gas acetileno. Existe tranvías eléctricos hasta la calle de Antofagasta.

Hai 4 tipos de casas cuyos precios fluctúan entre 5,284.20 i 7,288.40. Suman en total 100 casas, i su precio asciende a \$ 556,403.20, que agregado al costo de los terrenos ocupados por las casas, que abarcan una superficie de 16,000 m<sup>2</sup>, da un total de \$ 604,403.20.

Estas casas han sido vendidas a los obreros imponentes de la Caja de Ahorros por mas de un año, i su pago, sin dar nada al contado, se hace por mensualidades que fluctúan entre \$ 47 i 110.66, i en las cuales se comprende el subido interes de 8% a que lo obliga el empréstito interno del dinero en ellas invertido, un tanto por ciento de amortizacion acumulativa, que varia segun sea el plazo prefijado para la compra, i un tanto por ciento para gastos de administracion.

La poblacion Matadero o Santa Rosa, como se ve en los planos adjuntos se encuentra situada en el final de la calle Santa Rosa, esquina con la del Placer, limitando al norte, con esta calle; al sur, con el ferrocarril de circunvalacion; al oriente, con la calle de San Isidro; i al poniente, la calle Santa Rosa.

Dista una cuadra del Matadero i a dos de los tranvías eléctricos i queda al lado de la Estacion Matadero, de los Ferrocarriles del Estado.

La poblacion está dividida en seis manzanas, separadas



por calles de 20 i 10 metros, con veredas asfaltadas i con plantaciones de árboles. Existe servicio de agua potable, alcantarillado i luz eléctrica i sus casitas presentan un aspecto orijinal de aislamiento, que semejan las poblaciones jardines europeas. El autor de los planos es el ingeniero jefe del Consejo, señor Luis Casanueva, que merece sinceras felicitaciones por su proyecto.

Hai tres tipos de casas cuyos precios son de \$ 4,180.67, \$ 5,349.21 i \$ 6,821.23.

Son 135 casas, las que ocupan, comprendiendo las calles, una superficie de 29,350 m<sup>2</sup> que al precio de \$ 6 el m<sup>2</sup> suman \$ 176,000. El valor de la construccion, comprendiendo casas, alcantarillado, luz eléctrica, arreglo de aceras i calles, es de \$ 608,550, i agregando el valor del terreno, se tiene un total de \$ 784,650 que vale esta poblacion.

Estas casas han sido vendidas en las mismas condiciones que las de la poblacion San Eujenio, por mensualidades que fluctúan entre \$ 37.61 i 51.75, comprendiendo el mismo interes de 8% de amortizacion i de 2% i 1% para gastos de administracion.

Ademas de estas poblaciones se están construyendo en Chillan 70 casas por valor de \$ 422,898, en Talca. 16 casas, por valor de \$ 149,100; i se han adquirido terrenos para edificar casas para obreros en Santiago (Poblacion San Luis), en Valparaiso, Concepcion i Valdivia, cuyas construcciones no se han iniciado por la dificultad financiera de que los bonos del 8% restantes no se han podido enajenar a un precio conveniente.

Para garantizarse de la efectiva i total cancelacion del precio de venta de las casas de las Poblaciones San Eujenio i Matadero, aun en el caso de que el obrero adquirente falleciere, pendiente el precio insoluto, el Consejo celebró con una Compañía de Seguros, como lo veremos despues, un contrato por el cual ésta se obliga a asegurar la vida de los adquirentes por un capital equivalente al precio de la respectiva casa, capital que se obliga a devolver al Consejo,

producido el siniestro de la muerte del obrero o a la espiracion del plazo de la compra.

La prima convenida con la Compañía es una suma igual a la que el obrero paga anualmente por amortizacion de su casa, lijeramente recargada, segun sea la edad del asegurado.

Aunque la lei nada estipula sobre esto, lo que es mui extraño, el Consejo adoptó este temperamento siguiendo la legislacion universal sobre la materia, la que me permito esponer lijeramente como antecedente i confirmacion de los actos del Consejo sobre el seguro popular de vida de los adquirentes de sus poblaciones.

#### ALGUNAS LEYES DE HABITACIONES BARATAS QUE ESTIPULAN EL SEGURO DE VIDA

Las señalaré por órden cronológico.

#### *Bélgica*

Este pais ha tenido el honor de ser el primero que introdujo en sus leyes i en sus costumbres el seguro misto en lo concerniente a las casas baratas.

La Lei de 9 de Agosto de 1889, en su Art. 8 autoriza a la Caja de Ahorros i Retiro «para hacer operaciones de seguro misto sobre la vida que tengan por objeto garantir el reembolso en un plazo determinado o en la muerte del asegurado, en caso que ocurra antes de ese plazo, de los préstamos efectuados por dicha caja para la construccion o adquisicion de casas baratas».

Las operaciones que efectúa esta Caja se dividen, por consiguiente, en dos partes distintas: la 1ª el anticipo, es un sencillo préstamo hipotecario sobre edificios contruidos o por construir, que procura a la Caja una colocacion seria al 4<sup>o</sup>/o de sus fondos disponibles.

A esta operacion de préstamos, se une un seguro misto, hecho al tipo de tarifa respectiva. Este seguro da al asegurado la seguridad de pago de su anualidad i la liberacion de su casa, aun cuando muriese ántes del plazo del contrato, i tiene por resultado encargar a la Caja (que en caso nuestro sería el Consejo) el que se reembolse en la misma el capital que ha adelantado.

Estas facilidades esplica, que de 24 622 operaciones realizadas hasta 1903 en Béljica, por las Sociedades Cooperativas de casa baratas, protegidas por la Caja de Ahorros i Retiro, se convinieran en el contrato del seguro misto de vida, 19,529.

El seguro *misto* de vida, se llama así, porque prevee a la vez la vida i la muerte, es decir, que estipula el pago de un capital (el valor de la casa), si vive en una época determinada (al término del plazo de venta), o a sus herederos o su reembolso a la Caja, liberándose la propiedad, desde el momento de su muerte, si fallece ántes de esa época.

El seguro misto es indudablemente el mas eficaz; pero así mismo el mas costoso.

Por esta razon, Béljica i Francia, modelos en la aplicacion del crédito popular, en estas materias han procurado por todos los medios posibles, hacerlo asequible a las clases trabajadoras, ofreciéndolo a precio de costo *i aun asumiendo el Estado los gastos que sean indispensables para realizarlo.*

### *Francia*

La Lei francesa de 1894 autoriza el seguro temporal con el fin de garantir a la muerte del asegurado, si ocurre en el periodo de años determinados en el contrato, el pago de las anualidades pendientes.

La Lei de 1906 ha modificado un tanto los términos de la Lei de 1894 estableciendo en el art. 7º lo siguiente:

•Se autoriza a la Caja de Seguros, en caso de defuncion



para celebrar contrato de seguros temporales con los compradores o constructores de casas baratas, que abonen por anualidades, el precio de las habitaciones, al efecto de garantizar el pago de las anualidades no abonadas, aun si el fallecimiento del asegurado ocurre en un período de año determinado. La prima del seguro se abonará directamente a la *Caja Nacional*, por quien haga el préstamo al efectuar el seguro. La cifra máxima del seguro debe ser igual al costo de la habitacion barata».

La Lei de 1908 ha ido mas léjos aun, porque hace obligatorio el seguro de vida para los que deseen obtener préstamos del Estado a bajo interes, con el fin de edificar o comprar casas baratas.

Al efecto, el art. 3º de esa Lei estipula, en su inciso 3º que es condicion esencial para obtener un préstamo del Estado:

«Hacer con la *Caja Nacional de Seguro de Vida* un contrato a prima única, que garantice el pago de las anualidades que quedan por pagar, al ocurrir la defuncion, el importe de las cuales podrá incorporarse al préstamo hipotecario».

La Lei de 1912, en su art. 29 da facilidades especiales a las sociedades de crédito o cooperativas, siempre que sus miembros cumplan con el inciso 3º citado, autorizando al Estado para que haga avances hasta los  $\frac{4}{5}$  del valor de los inmuebles de los asegurados, al interes bajo del 2º/º.

### *Italia*

La Lei italiana de 1903, se refiere al seguro como medio de facilitar la adquisicion de las casas populares. Por de pronto autoriza la combinacion de la venta a plazo de la casa con la contratacion de un seguro del capital igual al precio de la casa. Autoriza a las sociedades de seguro para estipular con los compradores o constructores de casas populares que paguen sus habitaciones mediante amortizacion

temporal con el objeto de garantir a la muerte del asegurado, si ocurriese ántes del período determinado, el pago de las anualidades pendientes.

La Lei de 27 de Febrero de 1908 confirma lo anterior i en su artículo 6º establece «que el comprador de una casa barata podrá abonar el precio de compra de la casa mediante el pago anual, semestral o trimestral. Los pagos comprenden: el interes i una cuota por amortizacion del capital, igual al precio de la casa, (que es semejante al procedimiento adoptado por el Consejo) i en ámbos casos ademas el importe del seguro de incendio que ha de hacerse por medio de la Sociedad constructora» que en este caso tambien es el Consejo, quien hace las veces de Sociedad constructora.

Como se ve, habria conveniencia que siguiese el Consejo pagando ámbas primas de seguro de vida i de incendio por las dificultades que resultarian si se dejara en libertad al comprador para hacerlo, que ha sido la razon que ha tenido el lejislador italiano para estipularlo así.

El artículo citado contiene un párrafo mui aplicable al Consejo:

«Los intereses del capital correspondientes al valor de la casa durante el período comprendido entre el contrato para la construccion de la casa i la entrega definitiva de esta, *se incluiran en el precio de compra*».

El seguro se hará en intituciones nacionales de seguro sobre la vida las que quedan igualmente autorizadas para hacer con los compradores o constructores de habitaciones obreras, que abonen el precio de sus casas por amortizaciones, contratos de seguro temporal, con el objeto de garantir en caso de muerte del asegurado dentro de cierto plazo, el pago de las anualidades no vencidas. El seguro comienza el dia que se firme la póliza.

*Gran Ducado de Luxemburgo*

El artículo 7.º de la Lei de 29 de Mayo de 1906, autoriza a la Caja de Ahorros para tratar, ya sea directamente, o por conducto de las Sociedades de Seguro sobre la vida, autorizados para operar en el Gran Ducado, al efecto de que hagan seguros sobre vida, cuyo objeto es garantizar el reembolso en fecha determinada, o a la muerte del asegurado, si sobreviene ántes de esta fecha, de los préstamos hechos para la construccion o compra de una casa barata».

La Caja de Ahorros de este pais es la llamada, por medio de una seccion especial, a todo lo concerniente a las habitaciones baratas, así lo establece el artículo 1º de la lei.

*Inglaterra, Austria i Alemania*

En estos paises se han ideado diversas combinaciones del seguro de vida con la amortizacion hipotecaria, a fin de realizar en forma satisfactoria esta obra saludable de las habitaciones baratas.

En Austria se ha dado forma a la misma idea por medio de asociaciones particulares que se han propuesto facilitar por el sistema de los contratos de seguros la adquisicion de propiedades raices, en forma que el monto total de las primas excede en mui poco al de los arriendos. Para conseguirlo proceden esas instituciones del modo siguiente: La persona que desea adquirir una propiedad en estas condiciones necesita desembolsar al contado una cuota de 15 por ciento del precio de compra i contrata a la vez un seguro ordinario de vida por una suma equivalente al precio pendiente, al interes de ese capital i a una cuota calculada de amortizacion.

En estas circunstancias las primas anuales que debe satisfacer son naturalmente inferiores a las primas normales, en



atencion a que el seguro en realidad solo tiene que cubrir la parte que no se alcanza a amortizar del precio de compra.

En Alemania, se ha fundado asimismo, sociedades que con una póliza de seguro sobre la vida que ellas mismas procuran con rebaja sensible en sus primas, se comprometen con los adquirentes de propiedades, a construirle una casa conforme al plano que se adopta i por un valor igual al monto del seguro.

Las operaciones están calculadas sobre la base de un 4<sup>o</sup>/<sub>o</sub> de interes i del recargo correspondiente a la prima destinada a formar las reservas del seguro de vida.

### *España*

Por último debo citar la lei española de 1911, que es muy completa i su elaboracion fué encomendada al Instituto de Reforma Sociales, siendo uno de sus Jefes, como lo he dicho, el conocido Sociólogo don Adolfo Posada.

En la interesante esposicion de antecedentes recopilados en dos volúmenes que sirvieron de base a dicha lei, se espone que si la lei de habitaciones baratas ha de cumplir uno de sus fines mas importantes, a saber: fomentar la propiedad de las habitaciones baratas por su venta a plazos, no podria ménos de aludir al *seguro*, ya que este es el medio mas adecuado para salvar no pocas de las contingencias que la adquisicion de las habitaciones por amortizacion supone».

Sin el seguro, ciertamente faltaria una de las bases de sólida cimentacion económica de las casas baratas que se proyecten i por este motivo en el ante proyecto presentado a las Cortes Españolas, se consulta en el capitulo 3<sup>o</sup> diversos artículos referentes a la creacion i funcionamiento de una seccion de seguro popular de vida que formaria parte del Instituto Nacional de prevision creado por lei de 27 de Febrero de 1908.

Dichos artículos fueron refundidos en la lei vijente de

1911 en un solo artículo que dice como sigue: «Se creará en el Instituto Nacional de Prevision, por separado de sus otras funciones, una seccion de seguro popular de vida para las operaciones de seguro aplicables a garantizar en plazo determinado, i a la muerte del asegurado, si ocurriese ántes, el reembolso de préstamo para la contruccion o adquisicion de casas baratas segun esta lei».

«El reglamento para la ejecucion de la misma, determinará la organizacion administrativa i técnica del seguro popular de vida».

Tal es la importancia que dan los lejisladores españoles al seguro de vida que no trepidaron en fundar una institucion fiscal para su aplicacion a los adquirentes de casas baratas.

### *Chile*

Es sencible que nuestra lei de habitaciones para obreros nada establezca sobre el seguro popular de vida, apesar que fué propuesto por los honorables diputados señores Manuel Salas Lavaqui i Alejandro Huneeus, los defensores mas ardientes de la lei vijente, que merecen la gratitud del pais; pero por desgracia algunos diputados de ideas avanzadas se opusieron a consultar esta idea tan sábia de prevision social, como lo es el seguro de vida.

Son grandes las dificultades para introducir en nuestro pais el seguro, aunque sea sencillamente la combinacion del seguro con la venta a plazo de las casas baratas.

Pero ¿cómo hacerlo? Si estuviera organizado i funcionando como en España, una institucion de la índole del Instituto Nacional de Prevision, este seria el organismo capaz para iniciar i propagar las operaciones del seguro en combinacion con la venta a plazo de las casas baratas o habitaciones populares.

Quizas podria intentarse las operaciones indicadas en la Caja Nacional de Ahorros, abriendo una seccion respectiva, como la Caja de Ahorros de Béljica, con la ayuda pecunia-

ria del Estado o de la Caja de Crédito Hipotecario, si se le facultase para ello. En vista del vacío de nuestra lei de habitaciones obreras, el Consejo Superior queriendo introducir el seguro de vida entre los adquirentes de las casas que ha construido en las poblaciones San Eujenio i Matadero, celebró, como ya se ha dicho, un contrato con una Compañía de Seguros la que se obligó a asegurar las casas del Consejo por un valor equitativo i equivalente a su precio, el cual es devuelto al Consejo por la Compañía, bien sea al expirar el plazo de adquisicion de la casa, o bien en caso de fallecer el asegurado ántes de expirado dicho plazo.

En este segundo caso, el Consejo hace entrega a la familia del obrero de la casa dando por totalmente cancelado su precio.

En otra forma: el capital asegurado corresponde precisamente al precio de cada casa.

La prima del seguro equivale casi exactamente a la cantidad que el obrero paga mensualmente al Consejo por amortizacion del precio.

En las tablas de amortizacion de las casas se consulta, como es sabido, por una parte el interes del 8% sobre el precio insoluto i por otra un tanto por ciento correspondiente a la amortizacion del mismo precio que varía segun sea la serie de su adquisicion. Ahora bien, este tanto por ciento es la cantidad que el Consejo paga anualmente a la Compañía por la prima de seguro de vida de cada obrero; cantidad que sufre un pequeño recargo que en un individuo de corta edad es casi nula.

Miéntas tanto el obrero adquiere mediante el seguro la ventaja inapreciable de poder legar a su muerte a su familia la casa libre de todo gravamen i totalmente cancelada aun cuando no hubiere pagado a cuenta de su precio sino una mensualidad.

Este sencillo mecanismo que he tomado a la letra de la descripcion hecha por la Secretaria del Consejo, se ha iniciado con un éxito bastante halagador pues mas del 90% de



los pobladores se han asegurado por sus condiciones tan liberales.

El Consejo ha destinado íntegra la amortización del 2% para pagarla a la Compañía de Seguros, en lugar de exigir una cuota especial para el seguro, lo que habría sido muy gravoso para el adquirente, quien paga actualmente 8% de interés, 2% de amortización y 1% de administración, lo que asciende a 11% y si le agregásemos todavía 2% para el seguro, se llegaría a 13%, interés demasiado subido, que encarecería el valor de las casas y dejarían de ser baratas.

Se ha suscitado la duda si el Consejo está autorizado por la ley para destinar la amortización de 2% al pago del seguro de vida de los propietarios de las casas. El artículo 1º de la ley 1969, que autorizó la contratación de un empréstito hasta de seis millones de pesos para la construcción de habitaciones para obreros, dice:

«Autorízase al Consejo Superior de Habitaciones para contratar un empréstito hasta de seis millones de pesos por medio de bonos de seis por ciento, se aumenta después a 8% de interés y 2% anual de amortización acumulativa».

El último inciso del artículo 3.º establece que: «Deducido el servicio de interés y amortización de los bonos, los gastos de conservación y administración y demás análogos, el producto de la venta o arrendamiento será destinado a nuevas construcciones».

En primer lugar, la redacción de este artículo es bastante antigua, según opinión de varios abogados que se han consultado, no establecen ninguno de los dos artículos que precisamente se retirarán de la circulación el 2% de la amortización sea semestral o anualmente.

El mismo Consejo de hecho, así lo ha estimado al estipular plazos de venta de 10, 15, y 20 años que no corresponden los dos primeros a la amortización de 2% anual.

Eso sí que el decreto 2607 de 26 de Junio de 1909, establece en su artículo 4º que las amortizaciones sean semestrales, que no ha podido ser cumplido como tampoco el artículo 8.º

que ordena enterar en la Tesorería Fiscal «en cada semestre la cantidad necesaria para el servicio de los bonos emitidos»

Mientras no se dé otra organización financiera a la forma de obtener los fondos, el producto de venta i arrendamiento de las casas no alcanzaría para hacer el servicio total del empréstito, como el Consejo lo ha manifestado al Supremo Gobierno en diversas ocasiones. Hai fondos invertidos en terrenos vacuos que no producen i las construcciones solo rinden interes desde el momento que son ocupadas; pero durante el tiempo de su ejecución i cuando están deshabitadas no producen renta alguna i para servir el empréstito seria menester recargar el valor de las casas de su venta o arrendamiento. Se ha visto que esto no es posible en la práctica realizarlo, porque se elevaria tanto el precio que nadie ocuparia las casas i seria el fracaso financiero mas completo del Consejo.

Se debe estudiar una fórmula para poder cumplir las disposiciones de la lei i del decreto reglamentario i su resolución, no es otra que arbitrar fondos extraordinarios para satisfacer las necesidades del Consejo, variando el interes de la lei del empréstito que tendria que ser en oro para poder tener dinero a bajo interes; el servicio de los bonos emitidos podria seguir haciendolo el Gobierno o el Consejo con fondos especiales. Mientras tanto, creo oportuno que no debiera suspenderse la contratacion del seguro de vida para los adquirentes de las poblaciones del Consejo, ya que esta operacion es beneficosa tanto para el asegurado como para el Consejo, quien tiene la seguridad de no tener dificultades en el pago de la casa si muere el propietario de ella, en vista de que la Compañía de Seguros le paga integro el valor de ella. Si se debe pagar el 2% de amortizacion, creo indispensable variar el interes del empréstito, porque a 8% no es posible al Consejo hacer casas económica para las clases mas modestas.

Seria menester estipular el interes de 5 o 6%, como la Caja Hipotecaria, para la venta de sus casas de la Poblacion

Huemul, la que tiene establecido el siguiente servicio para la adquisicion de esas habitaciones:

- a) el interes del 5<sup>o</sup>/<sub>o</sub>,
- b) la amortizacion correspondiente al periodo del desarrollo, 15 a 20 años.
- c) la cuota destinada a representar la eventualidad de muerte, previsto en los contratos.

Considerando el caso de un adquirente de 25 años, su cuota por un desarrollo de 20 años, seria de \$ 92.40 al año por cada mil pesos de valor de la casa i por una de 5 mil, el valor anual ascenderia a \$ 462 o a \$ 38.50 al mes, cánon mui módico que está al alcance de cualquier obrero de regular sueldo.

Este cánon ascenderia a \$ 41 mensuales para los adquirentes de 35 años de edad, término medio que podria servir de ejemplo, i revela que los asegurados se hacen dueños de su casa al cabo de 20 años, con ménos sacrificio que lo que págaria por arriendo en una casa de cité, con la ventaja enorme que si muere ántes del plazo de 20 años, su familia no queda en la miseria sino que son dueñas de la casa que habitan, cesando de pagar todo dividendo.

Dentro del sistema ya descrito que se sigue en Alemania, la Caja Hipotecaria ha formado un fondo especial para el servicio de las anualidades futuras en caso de muerte del asegurado de la Poblacion Huemul. Este fondo se formará:

- a) Con la cantidad de \$ 20.000 que se le asigna como capital de iniciacion i que anticipa la Caja de Ahorros;
- b) Con la cuota de anualidades que corresponden a las primas de seguro i que resultasen de beneficio; i
- c) Con los intereses de los capitales acumulados.

En cualquier momento que aparezcan de manifiesto los beneficios de este fondo se restituirá a la Caja de Ahorros el capital anticipado de \$ 20.000 con sus intereses a razon de 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> anual.

Es digno de todo elogio el esfuerzo de ésta Institucion al tratar de implantar el seguro popular de vida entre los pro-



pietarios de sus habitaciones como lo ha empezado a hacer tambien el Consejo Superior de Habitaciones, en otra forma, con los adquirentes de las casas que ha construido.

Seria sensible por lo tanto, que por dificultades financieras momentáneas volviera atras en esta obra de prevision social, no continuando con nuevas operaciones de seguro i creo que para poder pagar la amortizacion del 2<sup>o</sup>/<sub>o</sub> se debe hacer una conversion de las deudas de los asegurados del 8<sup>o</sup>/<sub>o</sub> que hai que pagar al 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> i 2<sup>o</sup>/<sub>o</sub> de amortizacion i destinar al mismo tiempo otro 2<sup>o</sup>/<sub>o</sub> al pago de Seguro de vida. Esto en el caso que el Gobierno no autorizara la inversion del 2<sup>o</sup>/<sub>o</sub> de amortizacion en la cancelacion de dicho seguro. Habria por lo tanto que reformar la lei vijente del empréstito de bonos al 8<sup>o</sup>/<sub>o</sub> concediendo la garantia legal del 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> para obtener fondos necesarios con el fin de ejecutar las operaciones de seguro, que yo considero indispensables, para que no resulten dificultades posteriores en la venta a largo plazo de las casas baratas.

Si el actual contrato con la Compañía de Seguro que he mencionado no es conveniente para los intereses del Consejo, se podria intentar hacer una combinacion con la Caja Hipotecaria, pues con el sistema que ha implantado, bastan mil asegurados para que no resulten pérdidas al desempeñar la misma Caja la mision de aseguradora, para lo cual le basta el pequeño capital inicial de \$ 20.000, las cuotas que pagarán los asegurados i los intereses acumulados de todos estos fondos.

Entre los compradores de casas del Consejo i de la Caja fácilmente se juntarian mil asegurados para implantar con éxito el sistema indicado, que contribuiría poderosamente a la propagacion en Chile del seguro popular de vida, objeto primordial de Ahorro i prevision social que la lei encomienda al Consejo Superior de Habitaciones Obreras.

Para efectuar estas operaciones conviene, por lo tanto, que la lei le dé facultades al Consejo de Habitaciones i Caja Hipotecaria.

## CONCLUSIONES JENERALES

Del estudio detenido que he hecho de nuestra lei de habitaciones obreras, se desprende que se necesita completarla con algunas disposiciones prácticas para que dé mayores resultados i abarque todas las clases modestas i trabajadoras del pais, que necesitan el mejoramiento de sus habitaciones.

Al final me permito acompañar algunas ideas que podrian ser tomadas en cuenta para un nuevo proyecto de reforma de la lei, que he colocado al lado de la actual lei vijente.

El resúmen de esas reformas están condensadas en las siguientes conclusiones jenerales que tengo el honor de proponer a la consideracion del Congreso Agrícola del Sur para su aprobacion, si lo tiene a bien:

1.º—Que todas las clases modestas i trabajadores de la sociedad deben ser acreedoras a los beneficios de la lei de habitaciones obreras.

2.º—El Congreso cree indispensable que toda construccion destinada para habitaciones de seres humanos sea controlada por las autoridades respectivas; i con especialidad las ocupadas por las clases modestas i obreros, las que deben estar ademas bajo la inspeccion de los Consejos de Habitaciones Obreras.

3.º—El Congreso conociendo particularmente las necesidades i aspiraciones de los trabajadores ocupados en las faenas agrícolas, hace presente a los poderes públicos, que deben ser contemplados en los beneficios i facilidades que han concedido las leyes de Habitaciones para Obreros, con el fin de que vivan en casas sanas i de fomentar la pequeña propiedad agrícola, la que aumentaria la riqueza nacional, disminuiria la carestía de la vida, sobre todo si al mismo tiempo se construyen medios rápidos i económicos de locomocion, para trasportar los productos de la tierra a los centros de consumos.

4.º — El Congreso Agrícola del Sur formula un voto de aplauso a la Caja de Crédito Hipotecario, i a la Caja de Ahorros de Santiago, por su hermosa iniciativa en bien de las clases trabajadoras i especialmente por la creacion de la poblacion Agrícola de Graneros, en favor del pequeño propietario campesino.

5.º — El Congreso estima que el Estado debe conceder franquicias mas prácticas para estimular la iniciativa privada en la formacion de Sociedades constructoras de habitaciones baratas.

Estas franquicias podrian consistir, dentro de un control efectivo del Estado para garantir los capitales; en préstamos directos de dinero a bajo interes a las Sociedades de habitaciones baratas, o en suscripciones de acciones o de títulos de créditos de dichas sociedades, por el Fisco o Caja de Ahorros nacionales, con el fin de despertar la iniciativa privada, i de formar el espíritu de asociacion i cooperacion, tan adormecida en las clases modestas i trabajadoras.

6.º — En vista de que esta educacion económica del pueblo tardará algunos años en desarrollarse, tomando en cuenta que la concesion que se pide no será en ningun caso compromisos efectivos para el Fisco, siendo urgente disminuir la inmensa mortalidad i epidemias reinantes que nos agobian como nacion civilizada i que está disminuyendo la vitalidad de nuestra raza i sus fuerzas productoras; el Congreso se dirige respetuosamente al Supremo Gobierno para hacerle presente, que como medida salvadora del momento, conceda la garantía legal del 6º/o a los capitales que se inviertan en la construccion de habitaciones hijiénicas i baratas, que arracarán al pueblo de las inmundas pocilgas donde muere a millares.

7.º — Que para que sean baratas estas construcciones, se impone que sean edificadas en terrenos tambien baratos, los que se encuentran en las periferias i caminos de accesos de las ciudades; el Congreso estima necesario, por lo tanto, que la garantía abarque ademas a los medios de locomocion, rá-



pida i económica, con tarifas reducidas para las clases trabajadoras, que acerquen dichos terrenos al centro de las ciudades; siendo el trazado mas natural, económico i fácil de estas vias de comunicacion, en el sentido de los caminos, para formar poblaciones a lo largo de ellos, con resultados altamente satisfactorios como lo ha demostrado la Ciudad Lineal Española de Madrid.

8.º—Que para evitar la anarquía en la formacion de poblaciones de los alrededores de las ciudades, el Congreso es de opinion que ántes de permitirse la venta de terrenos divididos en sitios, se debe someter a la aprobacion prévia de las autoridades, los planos respectivos de dichas poblaciones, las que deberán estar dotadas de todos los servicios urbanos, de agua potable, pavimento, alumbrado i servicio de alcantarillado, si hubiere en la ciudad correspondiente.

9.º—Que para cortar los abusos de los vendedores de sitios a jente de escasos recursos, ademas de la cláusula que indica el artículo 29 de la lei de Habitaciones Obreras, de que se tendrá por no escrita la condicion de que pierden lo que han pagado por dichos sitios, el Congreso cree necesario darles facilidades en sus jestionés judiciales para recuperar su dinero, las que deben efectuarse gratuitamente sin pago de impuestos i aranceles.

10.—El Congreso estima de equidad que la indivision e inembargalidad del hogar obrero alcance tambien a toda propiedad pequeña, sea urbana o rural donde reside la familia del obrero o modesto empleado.

11.—I por último, el Congreso hace votos porque nuestra Lei de Habitaciones Obreras se complete, ademas de las indicaciones hechas en estas conclusiones jenerales, con disposiciones para facilitar el seguro popular de vida, como medio de fomentar el espíritu de ahorro i prevision social i de asegurar el porvenir i felicidad de las familias económicas de nuestro pais, que se acojan a sus beneficio.

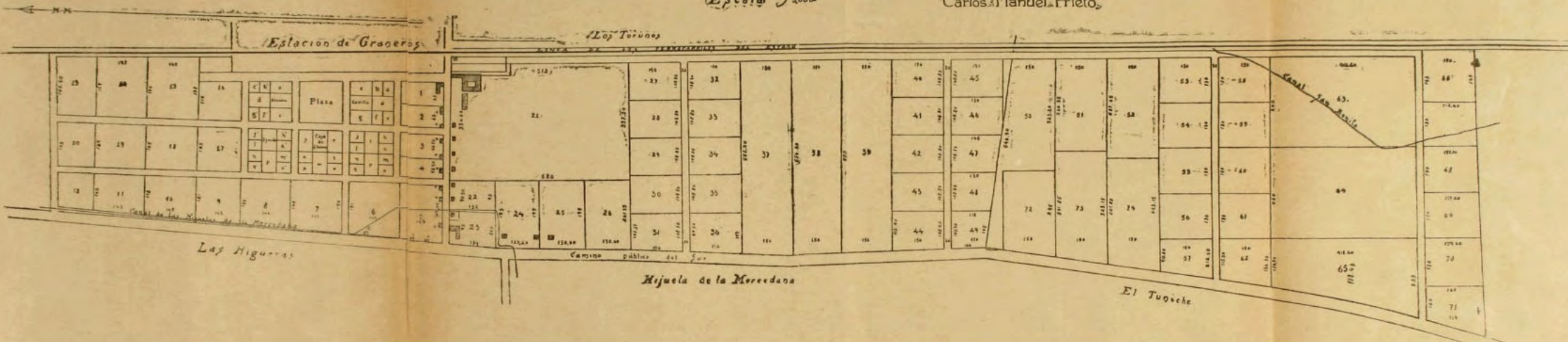
---

# GRANEROS

PROPIEDAD DE LA CAJA DE CRÉDITO HIPOTECARIO  
SUBDELEGACIÓN 8ª DEL DEP. DE PANLAGUA

Escala 1:5000

Carlos Manuel Prieto





# POBLACION SAN EUJENIO

## SAN ALFONSO

2289	2280	2286	2280	2272	2266	2258	2250	2242	2240	2236	2230	2224	2218	2210	2202
S-150 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-150 <sup>m2</sup>	S-150 <sup>m2</sup>
A	A	B	B	A	A	B	B	A	A	B	B	A	A	A	A
A	A	B	B	A	A	B	B	A	A	B	B	A	A	A	A
S-150 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-150 <sup>m2</sup>	S-150 <sup>m2</sup>
2291	2285	2281	2277	2271	2267	2259	2251	2247	2241	2235	2227	2217	2209	2203	2197

2190	2182	2172	2166	2150	2142	2134	2130	2126	2118	2108	2102
S-177,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-177,60 <sup>m2</sup>
D	D	C	C	C	D	C	C	C	D	D	D
D	D	C	C	C	D	C	C	C	D	D	D
S-177,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-177,60 <sup>m2</sup>
2191	2185	2171	2167	2159	2151	2147	2143	2135	2127	2119	2113

## AV. CENTRAL

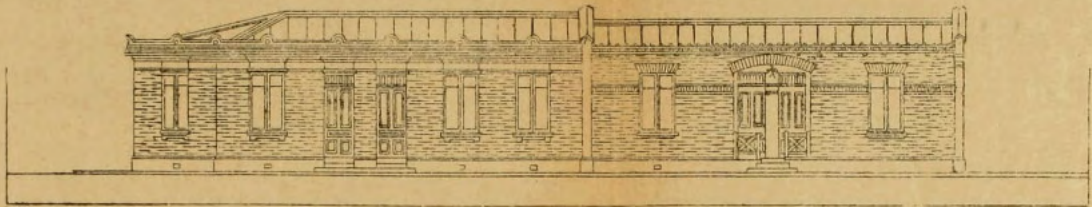
2289	2280	2286	2280	2272	2266	2258	2250	2242	2240	2236	2230	2224	2218	2210	2202
S-150 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-150 <sup>m2</sup>	S-150 <sup>m2</sup>
A	A	B	B	A	A	B	D	A	A	B	B	A	A	A	A
A	A	B	B	A	A	B	B	A	A	B	B	A	A	A	A
S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-128 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-154 <sup>m2</sup>	S-150 <sup>m2</sup>	S-150 <sup>m2</sup>
2291	2285	2281	2277	2271	2267	2259	2251	2247	2241	2235	2227	2217	2209	2203	2197

2190	2182	2172	2166	2150	2142	2134	2130	2126	2118	2108	2102
S-177,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-177,60 <sup>m2</sup>
D	C	C	D	D	C	D	D	C	C	D	D
D	C	C	D	D	C	D	D	C	C	D	D
S-177,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-181,60 <sup>m2</sup>	S-177,60 <sup>m2</sup>
2191	2185	2171	2167	2159	2151	2147	2143	2135	2127	2119	2113

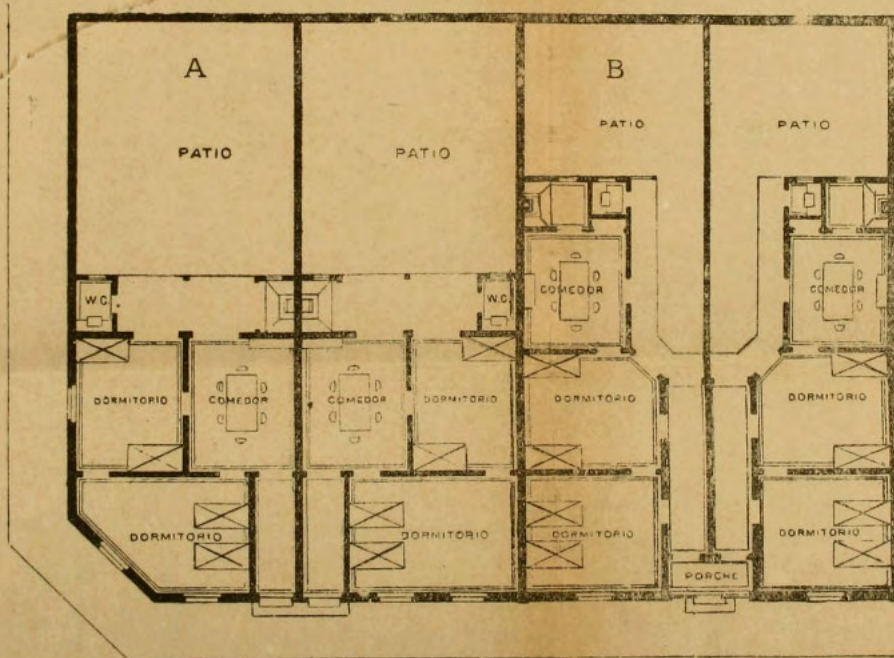
## BASCUÑAN GUERRERO



# PROYECTO DE HABITACIONES OBRERAS



FACHADA



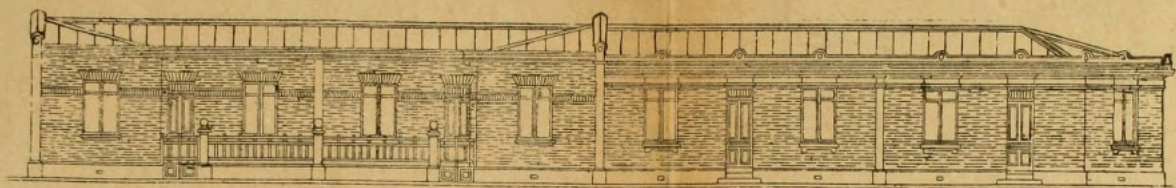
PLANO

*finado  
O. Reyes P.*

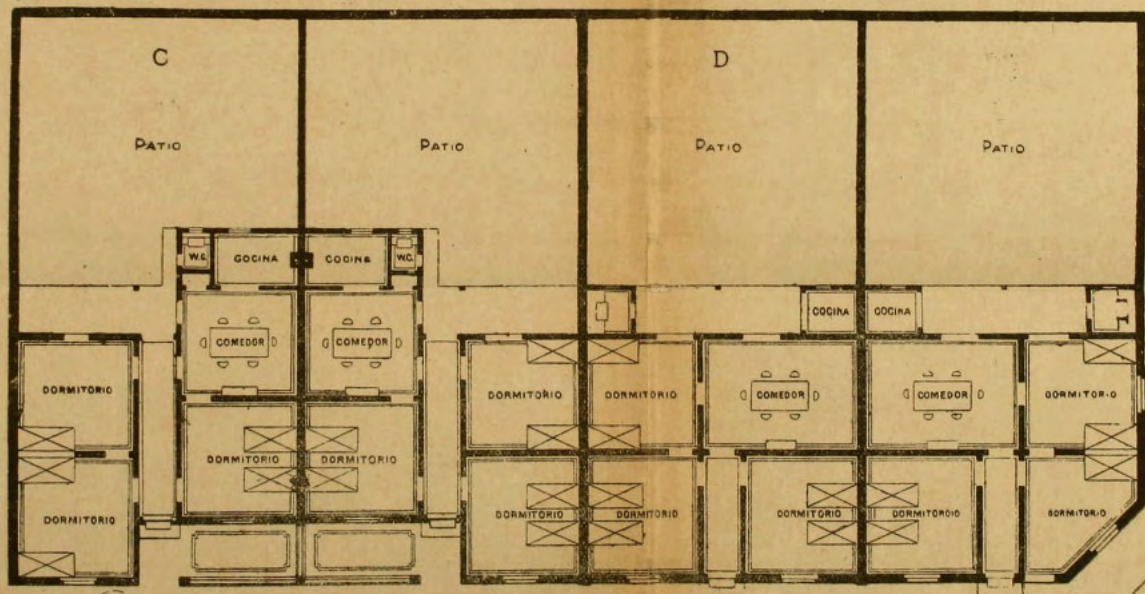
*Just. Minoffsky  
Ayud.*

Esc 0,01 P/m

# PROYECTO DE HABITACIONES OBRERAS



FACHADA



*Formado  
C. Roca  
A. Paredes  
etc.*

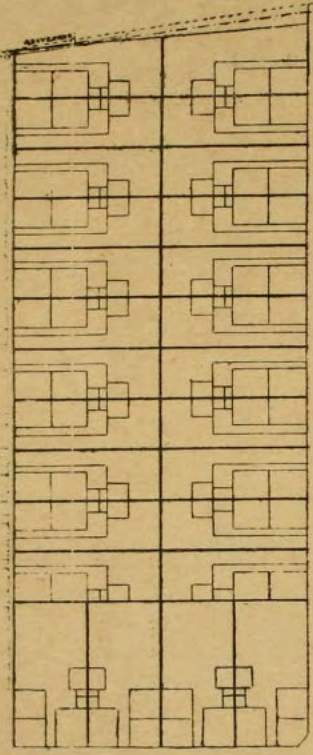
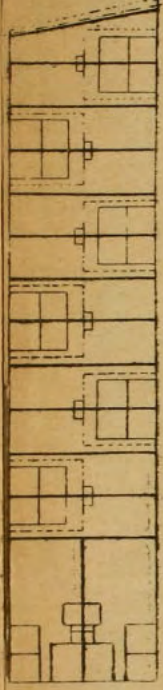
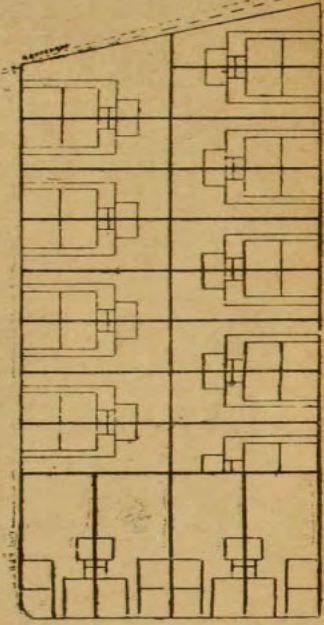
PLANO

Esc. 0.01 P/M.

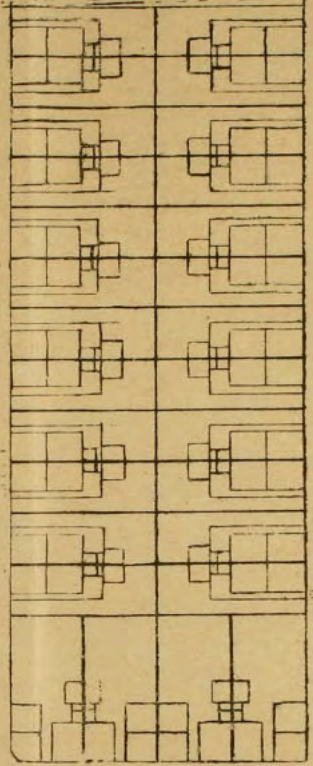


POBLACION MATADERO

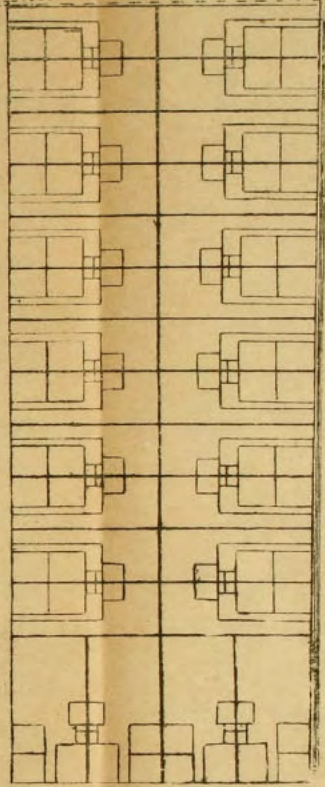
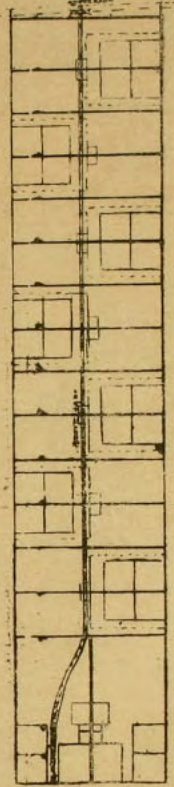
CALLE SAN ISIDRO



CALLE VICTOR MANUEL



CALLE PLACER



CALLE SANTA ROSA



**Lei actual de habitaciones para obreros, de 20 de Febrero de 1906.**

§ I

DE LOS CONSEJOS DE  
HABITACIONES

ARTÍCULO PRIMERO. Se establecen consejos denominados «Consejos de Habitaciones para Obreros», cuyas atribuciones son:

a) Favorecer la construcción de habitaciones hijiénicas i baratas destinadas a la clase proletaria i su arrendamiento a los obreros, o su venta, sea al contado, por mensualidades o por amortización acumulativa;

b) Tomar las medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones que actualmente se destinan a este objeto;

c) Fijar las condiciones que deben llenar las que se construyan en lo sucesivo para que sean acreedoras a los beneficios que otorga esta lei, i aprobar los planos i especificaciones que cumplan con los requisitos exigidos;

d) Dirigir las habitaciones que ellos mismos construyan con los fondos que les hubieran sido donados o legados o destinados por el Estado con el indicado objeto; i

**Algunas ideas para un nuevo Proyecto de reforma de la lei vigente.**

§ I

DE LOS CONSEJOS DE  
HABITACIONES

ARTÍCULO PRIMERO. Se establecen Consejos denominados «Consejos de Habitaciones Populares», cuyas atribuciones son:

a) Favorecer la construcción de habitaciones hijiénicas i baratas, urbanas o rurales, destinadas a ser cedidas, alquiladas o vendidas, al contado o a plazos, a personas que no tengan otra casa i que vivan de un salario o sueldo modesto o eventual;

b) Estudiar, proponer al Gobierno i autoridades locales i tomar las medidas conducentes al saneamiento i seguridad de las habitaciones que se destinan a este objeto;

c) Fijar las condiciones de saneamiento i seguridad que deben llenar las habitaciones para que sean acreedoras a los beneficios que otorga la lei; aprobar los planos i especificaciones i vijilar la construcción de toda habitacion barata; i llevar una estadística de las viviendas modestas, clasificándolas en buenas,

e) Fomentar la formacion de sociedades encargadas de construir estas habitaciones.

susceptibles de reformas i totalmente inaceptables.

d) Promover la constitucion de sociedades filantrópicas, cooperativas i anónimas para construccion de casas hijiénicas i baratas i de sociedades de ahorros, seguros i de crédito popular para facilitar recursos a los que deseen adquirirlas o arrendarlas;

e) Gestionar con las Cajas de Ahorros i establecimientos de créditos, la facilitacion de préstamos o suscripcion de acciones a las sociedades comprendidas en esta lei i destinadas esclusivamente a la construccion o compra de casas en las condiciones que en la misma se prescriben;

f) Organizar concursos, otorgar premios en dinero de orden i limpieza i en jeneral utilizar, cuantos medios conceptúe adecuados para suscitar la iniciativa social en favor de la construccion, mejoramiento i conservacion de las habitaciones baratas;

g) Informar acerca de las condiciones de las sociedades constructoras de casas baratas, cuando soliciten los beneficios de la lei i sobre la concesion de préstamos a bajo interes para la construccion i compra de dichas casas;

h) Dirigir las habitaciones que los Consejos construyan, en caso que no se hicieren en las ciudades habitaciones ba-

ART. 2.º Habrá un Consejo Superior de Habitaciones en Santiago, que será al mismo tiempo Consejo de este departamento, que se compondrá:

1.º Del Intendente de la provincia, que lo presidirá;

2.º De un miembro nombrado por la Municipalidad en la primera sesión ordinaria;

3.º De dos nombrados por el Presidente de la República;

4.º De uno nombrado por el Cabildo de la Iglesia Catedral;

5.º De uno nombrado por el Consejo Superior de Higiene;

6.º De uno nombrado por el Consejo de Obras Públicas;

7.º De uno nombrado por la Junta de Beneficencia; i

8.º De dos presidentes de sociedades obreras del departamento que tengan personería jurídica, nombrados por el Presidente de la República.

(1) Tendrá, además, el siguiente personal administra-

-----

(1) Esta parte de artículo es el reformado por lei núm. 2458 de 8 de Febrero de 1911.

ratas en la proporción necesaria para reemplazar a las demolidas, con los fondos que le hubieren sido donados o legados o destinados por el Estado o las municipalidades con el indicado objeto.

ART. 2.º Habrá un Consejo Superior de Habitaciones en Santiago, que será al mismo tiempo Consejo de este departamento, i que se compondrá:

1.º Del Intendente de la provincia, que lo presidirá;

2.º De un miembro nombrado por la Municipalidad;

3.º De dos nombrados por el Presidente de la República; debiendo recaer su nombramiento en personas preparadas en obras de carácter social;

4.º De uno nombrado por el Cabildo de la Iglesia Catedral;

5.º De un médico nombrado por el Consejo Superior de Higiene;

6.º De un arquitecto nombrado por el Consejo de Obras Públicas;

7.º De uno nombrado por la Junta de Beneficencia;

8.º De dos presidentes de sociedades obreras del departamento que tengan personería jurídica nombrados por el Presidente de la República;

9.º De uno nombrado por el Consejo de la Caja de Ahorros de Santiago.

Tendrá, además, el siguien-



tivo, nombrado por el Presidente de la República a propuesta en terna del Consejo, con los sueldos que se indican:

Un secretario abogado con . . . . .	\$ 7,200
Un pro secretario, procurador judicial con . . . . .	» 3,600
Un oficial de secretaria, con . . . . .	» 1,800
Un ingeniero sanitario, con . . . . .	» 7,200
Dos inspectores de habitaciones, con 3,600 pesos cada uno . . . . .	» 7,200

Cuando el secretario o el ingeniero salieren del lugar de su residencia, tendrán un viático de quince pesos diarios en las provincias de Tacna, Tarapacá i Antofagasta i de diez pesos diarios en el resto de la República.

Los miembros serán nombrados por un período de tres años; pero podrán ser reelejidos indefinidamente.

Estos cargos serán gratuitos.

te personal administrativo, nombrado por el Presidente de la República, a propuesta del Consejo, con los sueldos que se indican:

1 Secretario abogado, jefe de la oficina . . . . .	\$ 13,200
1 Ingeniero o arquitecto jefe . . . . .	12,000
1 Pro secretario abogado, procurador judicial . . . . .	8,400
1 Pro-Secretario Auxiliar de provincias . . . . .	6,000
1 Inspector visitador de provincias . . . . .	8,400
1 Inspector primero . . . . .	4,800
1 » segundo . . . . .	4,200
1 » tercero . . . . .	3,600
1 Dibujante . . . . .	3,600
1 Contador . . . . .	6,000
1 Recaudador . . . . .	6,000
1 Oficial de partes . . . . .	3,600
1 » auxiliar Contaduría . . . . .	2,400
1 Oficial de la secretaria . . . . .	2,400
1 Portero 1.º . . . . .	1,800
1 » 2.º . . . . .	1,200

Podrán contratarse empleados auxiliares que dirijan los trabajos del Consejo por el tiempo que duren las obras i con cargo a los fondos destinados para este objeto. Saliendo el secretario o el ingeniero jefe del lugar de su residencia, tendrán un viático de 12 pesos diario i de diez pesos los demas empleados,

aumentados en un 50% desde Atacama inclusive al Norte.

Los miembros del Consejo serán nombrados por un período de tres años, pero podrán ser reelegidos indefinidamente. Estos cargos son gratuitos.

ART. 3.º Al Consejo Superior corresponde ejercer en jeneral i en todo el territorio de la República, las atribuciones enumeradas en el artículo 1.º, i además mantener relaciones con los consejos departamentales para suministrarles los informes e instrucciones que le pidan

Deberá también pasar al Ministerio del Interior una memoria anual.

ART. 4.º Los consejos departamentales se compondrán:

1.º Del Gobernador, que lo presidirá;

2.º De un miembro nombrado por la Municipalidad;

3.º Del cura-párroco;

4.º Del ingeniero de provincia;

5.º Del médico de ciudad;

6.º Del presidente de una de las sociedades obreras que tengan personería jurídica; i

7.º De dos vecinos nombrados por el Presidente de la República.

Cuando en los números 3.º a 6.º hubiere mas de una persona en el desempeño del

ART. 3.º Al Consejo Superior corresponde ejercer en jeneral i en todo el territorio de la República, las atribuciones enumeradas en el artículo 1.º, i además la vijilancia i fiscalizacion de los consejos departamentales, suministrándoles los informes e instrucciones que sean necesarios.

Los consejos departamentales mensualmente darán cuenta al Consejo Superior de su cometido i éste pasará al Ministerio una memoria anual de su labor i de los consejos departamentales.

ART. 4.º Los consejos departamentales se compondrán:

1.º Del Intendente o Gobernador, que lo presidirá;

2.º De un miembro nombrado por la Municipalidad;

3.º Del cura-párroco;

4.º De un arquitecto o ingeniero, dándose preferencia al arquitecto o ingeniero de provincia, si lo hubiere;

5.º Del médico lejista o de ciudad;

6.º Del presidente de una de las sociedades obreras

puesto, entrará a formar parte del Consejo la que fuere designada por el Presidente de la República.

Servirá de secretario el de la Intendencia o el oficial 1.º de la Gobernacion.

que tengan personería jurídica;

7.º De dos vecinos nombrados por el Presidente de la República; i

8.º De un miembro designado por la Caja Nacional de Ahorros.

Cuando en los números 3.º a 6.º hubiere mas de una persona en el desempeño del puesto, entrará a formar parte del Consejo la que fuere designada por el Presidente de la República.

Servirá de Secretario el de la Intendencia o el oficial 1.º de la Gobernacion.

En los lugares donde hubiere densidad de poblacion obrera se nombrarán inspectores auxiliares o secretarios especiales a la órden de los respectivos consejos departamentales o delegaciones correspondientes.

Todos los empleados indicados en este artículo serán nombradas por el Presidente de la República a propuesta del Consejo Superior, quien oirá a los Consejos departamentales respectivos.

ART. 5.º En caso que algun consejo departamental no cumpliera con su cometido, el Consejo Superior podrá pedir al Supremo Gobierno la eximision de aquellos miembros inasistentes que no mostrasen interes para desempeñar sus funciones.

ART. 5.º El respectivo Consejo Departamental podrá nombrar delegaciones en los otros territorios municipales del departamento, cuando así lo acuerde el Presidente de la República.

De ellas formará parte siempre el Primer Alcalde Municipal, i servirá de Secretario el Tesorero Municipal.



ART. 6.º Se establecen consejos en las capitales de provincia i en los departamentos que determine el Presidente de la República, a propuesta del Consejo Superior de Habitaciones.

ART. 7.º Los consejos funcionarán en los locales que designe para este objeto el Presidente de la República.

## § II

### DE LAS HABITACIONES INSALUBRES E INHABITABLES

ART. 8.º Serán declaradas insalubres o inhabitables las casas destinadas a darse en arrendamiento, cuyas habitaciones no reúnan las condiciones que exija la vida bajo el punto de vista de la distribución de las piezas, su nivel con relacion a los patios i

ART. 6.º Los consejos departamentales podrán proponer al Consejo Superior el nombramiento de delegaciones en los otros territorios municipales del departamento, si así lo acuerda el Presidente de la República.

De ellos formará parte siempre el Primer Alcalde Municipal i el Subdelegado, sirviendo de Secretario uno de los empleados de la Municipalidad.

El Intendente de la provincia podrá ejercer, en representación del Consejo Superior, la fiscalización de los consejos departamentales de la provincia a su cargo.

ART. 7.º El Presidente de la República, a propuesta del Consejo Superior, dictará el Reglamento de Régimen Interno de funcionamiento de los respectivos consejos i de las obligaciones de su personal Administrativo.

## § II

### DE LAS CONDICIONES DE LAS HABITACIONES I POBLACIONES

ART. 8.º No se podrán formar poblaciones sin la aprobación previa de sus planos por las Municipalidades respectivas, i sin que tengan servicios de alumbrado, pavimento, agua potable i corriente i alcantarillado, si lo hubiere en la localidad.

calles, el cubo de aire, la luz, la ventilacion i demas preceptos de la hijiene.

Sobre este particular el Presidente de la República dictará las ordenanzas a propuesta del Consejo Superior de Habitaciones i con audiencia del Consejo Superior de Hijene.

ART. 9.º La casa insalubre por falta de los requisitos indicados, podrá ser rehabilitada haciéndole las reparaciones que indique el Consejo de Habitaciones respectivo.

ART. 10. Si el Consejo calificare de insalubre una ha-

Igual trámite requerirá toda construccion, ensanche o reparacion de edificios, i los alcaldes exijirán ademas la aprobacion prévia de los planos i especificaciones por los Consejos de habitaciones, referente a las habitaciones baratas para que reunan las condiciones exijidas por la ordenanza respectiva, pudiendo estas corporaciones inspeccionar las obras durante su construccion.

ART. 9.º Serán declaradas insalubres o inhabitables las casas urbanas o rurales destinadas a habitacion, cuyos departamentos no reunan las condiciones que exija la vida bajo el punto de vista de la distribucion de las piezas i patios, su capacidad, su nivel con relacion a los patios i calles, el cubo de aire, la luz, la ventilacion i demas preceptos de la hijiene.

Sobre este particular, el Presidente de la República dictará las ordenanzas a propuesta del Consejo Superior de Habitaciones i con audiencia del Consejo Superior de Hijene.

Las casas insalubres por falta de los requisitos indicados, podrán ser rehabilitadas haciéndoles las reparaciones que indique el Consejo respectivo.

ART. 10. Si el Consejo calificare de insalubre un edifi-

bitacion o edificio, comunicará el hecho al propietario, indicándole por escrito los defectos de que adolece i las reparaciones que deben hacersele, con inclusion de un presupuesto aproximado de ellas.

Si fuera calificada inhabitable por vetustez, existencia en ella de una infeccion permanente, capaz de dañar a sus propios moradores o a los de las casas vecinas, u otra causa que impida la reparacion en términos convenientes para la salud, se pasará la misma comunicacion prescrita en el inciso precedente, con expresion de la causa que le da este carácter.

Se establecerá el plazo dentro del cual debe procederse a la reparacion o la demolicion en los casos de que se trata de habitaciones que tengan focos permanentes de infeccion capaces de dañar a las casas vecinas.

ART. 11. Si en el término señalado no se diere cumplimiento a lo prescrito por el Consejo, éste dará parte al Juez Letrado en lo civil acompañándole copia de los antecedentes.

(1) El Juez citará a com-

(1) Este artículo figura conforme a la reforma acordada por la lei número 2199 de 7 de Setiembre de 1909.

cio, comunicará el hecho al propietario i arrendatarios, indicando por escrito al primero los defectos de que adolece i las reparaciones que deben hacersele, dándole un plazo para efectuarlas; despues de este término podrá el Consejo pedir su demolicion si no se hicieren las reparaciones indicadas.

Si fuere calificada inhabitable por vetustez, existencia en ella de una infeccion permanente, capaz de dañar a sus propios moradores o a los de las casas vecinas, u otra causa que impida la reparacion en términos convenientes para la salud i seguridad, se pasará la misma comunicacion prescrita en el inciso precedente, con expresion de la causa que le da este carácter, dándole un plazo para la demolicion, el que se fijará en un lugar visible de la propiedad i se notificará al mismo tiempo por avisos en el *Diario Oficial* i en uno de la localidad, durante 15 dias.

ART. 11. Si en el término señalado no se diere cumplimiento a lo prescrito por el Consejo, éste dará parte al Juez Letrado en lo civil o de Policia Local si lo hubiere, acompañándole copia de los antecedentes.

El Juez citará a comparendo dentro de tercero dia, el que no se podrá prorrogar por ninguna causa, al Secre-



parendo dentro de tercero dia al Secretario del Consejo i al propietario o a su mandatario o mayordomo, i con el mérito de los antecedentes que se hayan acompañado i con las alegaciones de las partes, el Juez se pronunciará sin más trámites dentro del plazo de 15 dias.

La apelación se resolverá sin aguardar la comparencia de las partes, i el Tribunal de segunda instancia dictará fallo precisamente en el término de 30 dias, contados desde que recibe los autos. En estos juicios no procederá el recurso de casacion.

tario del Consejo i al propietario o a su mandatario o mayordomo o arrendatarios, i con el mérito de los antecedentes que se hayan acompañado i con las alegaciones de las partes, si las hubiere, el Juez se pronunciará sin más trámites dentro el plazo de 15 dias, aunque las partes no asistieran por cualquier motivo.

La apelacion se resolverá sin aguardar la comparencia de los interesados i el Tribunal de segunda instancia dictará fallo precisamente en el término de 30 dias, contados desde que reciba los autos; para este efecto quedan suspendidos todos los plazos de exencion de los juicios ordinarios, como también no habrá recurso de casacion.

Si en el plazo de 60 dias, contados desde el término prescrito por el Consejo para las reparaciones o demoliciones, no se hubiere sentenciado el juicio respectivo, procederá el Consejo a la clausura de la propiedad correspondiente con el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario, proporcionada por la autoridad del lugar, no pudiendo el Juez o la Corte de Apelaciones suspender este trámite.

Nadie podrá habitar las habitaciones clausuradas, i el que infrinjere esta disposicion, sufrirá la pena de prision en cualquiera de sus

grados i multa de cien a mil pesos; esta circunstancia se anotará en un aviso permanente, colocado en un lugar visible de la fachada de la casa.

ART. 12. Los conventillos o casas colectivas calificadas por sentencia de término de insalubres e inhabitables, en términos que sean capaces de dañar a sus moradores i a los vecinos, serán clausurados o demolidos dentro del plazo fijado por el juez.

Si la demolicion no se hubiere llevado a cabo dentro del plazo señalado, la hará la autoridad local con cargo al dueño.

ART. 12. Las construcciones calificadas por sentencia de término de insalubre e inhabitables, de manera que sean capaces de dañar a sus moradores o a los vecinos, serán reparadas o demolidas dentro del plazo fijado por el juez.

Si no se efectuaren las reparaciones, serán clausuradas sin mas trámite por los Consejos de Habitaciones, en la misma forma que el artículo anterior. Igual procedimiento se adoptarán con las demoliciones que hará la autoridad local, con cargo al dueño, la que podrá efectuar la espropiacion del inmueble, si así lo pide el Consejo respectivo, siempre que se presenten las circunstancias especiales siguientes:

1.<sup>a</sup> Negacion absoluta del propietario a efectuar construcciones hijiénicas en su propiedad en el plazo de dos años.

2.<sup>a</sup> Imposibilidad del propietario por carencia de fondos.

3.<sup>a</sup> Imposibilidad legal o incapacidad del propietario para efectuarla.

Estos inmuebles serán enajenados en subasta pública

una vez realizadas las obras acordadas.

Para efectuar las espropiaciones se requiere la aprobacion del Presidente de la República, quien solicitará del Senado que antorice a la Municipalidad respectiva la emision de bonos que indica el articulo 19, para el pago de las espropiaciones i de las obras que se acordaren.

Las espropiaciones se harán conforme a la lei de 18 de Junio de 1857, pagando solo el valor que tenia ántes el terreno de que la Municipalidad acordara las obras i el de los materiales demolidos.

## § II

### DE LA PROTECCION A LA CONSTRUCCION DE LAS HABITACIONES BARATAS

ART. 13. Toda *habitacion BARATA individual o colectiva*, declarada hijiénica por el respectivo Consejo de Habitaciones, gozará de las exenciones o beneficios que se enumeran en el presente párrafo, por el término de 5 años, (1), contados desde la fecha de la declaracion del Consejo, si se trata de un edificio ya construido, o desde la fecha de la conclusion si el

(1) El plazo de 25 años se ha reducido a 5, en conformidad a la lei 2714 de Diciembre 5 de 1912.

## § III

### DE LA PROTECCION A LA CONSTRUCCION DE LAS HABITACIONES BARATAS

ART. 13. Se entenderán que son casas baratas, para los efectos de esta lei, las construidas o que se construyan para alojamiento esclusivo de cuantos perciben emolumentos modestos como remuneracion de trabajos i que reunan las condiciones siguientes:

1.<sup>a</sup> Las habitaciones podrán consistir en viviendas aisladas, urbanas o rurales, casas colectivas, poblaciones o barrios para alojamiento de familias, casas para perso-



edificio es construido con posterioridad a la promulgacion de esta lei, i en conformidad a planos i especificaciones aprobadas por el Consejo.

nas solas con habitaciones independientes, sin que en ningun caso puedan subarrendar, ni destinarse a establecimientos de bebidas alcohólicas, casas de tolerancias u otras prohibidas por las autoridades, los que solo podrán establecerse a 200 metros, por lo ménos, de distancia de las poblaciones de casas baratas.

2.<sup>a</sup> Que cuando las casas sean destinadas al arrendamiento, no se estipule un precio superior al que indiquen los Consejos al declararlas acreedoras a los beneficios de la lei, entendiéndose que una vez convenido aquel con un arrendatario no podrá alterarse mientras subsista el contrato. Estos contratos se redactarán en papel comun i estarán exentos de pago de todo impuesto o arancel, como tambien los contratos de ventas a plazo de casas baratas.

3.<sup>a</sup> Que las casas que se construyan, cumplan las condiciones jenerales de hijiene, de capacidad i distribucion que la ordenanza determine.

4.<sup>a</sup> Que se sometan a examen i aprobacion de los respectivos Consejos, los planos i especificaciones de construccion, las bases de arrendamiento i ventas de las casas baratas.

5.<sup>a</sup> Que se dé cuenta a dichos Consejos del terreno en quo se ha de edificar i se

realicen las obras de saneamiento o higiene que se ordene.

6.<sup>a</sup> Que se notifique a los Consejos el comienzo i término de los trabajos, para los efectos de la inspeccion de las obras.

7.<sup>a</sup> Que se someterá a todas las prescripciones de la ordenanza que se dicte para la ejecucion de esta lei.

Cada habitacion barata o colectiva que cumpla con las condiciones anteriores, puede ser declarada por el Consejo respectivo de habitaciones, acreedora a los beneficios que se indican en este capítulo, por el término de 20 años, contados desde la fecha de la declaracion del Consejo, si se trata de un edificio ya construido o desde la fecha de la conclusion si el edificio es ejecutado con posterioridad a la promulgacion de esta lei.

Se considerará incluido en las exenciones de impuestos a que se refiere este título, los terrenos i edificaciones destinadas al servicio comun, cultura, esparcimiento o higiene de los habitantes de poblaciones o barrios formados de habitaciones construidas con arreglo a esta lei.

Igual exencion tendrán los huertos, jardines i terrenos pertenecientes a las clases indicadas en el encabezamiento de este artículo, siempre que el mismo dueño cul-

tive personalmente su propiedad o individuos de su familia, pertenecientes a las clases beneficiadas con esta lei.

El Consejo de Habitaciones podrá por causa de no cumplirse las condiciones indicadas, negar o suspender los beneficios de la lei a las propiedades indicadas en estos dos últimos incisos.

ART. 14. Las propiedades a que se refiere el artículo precedente quedarán exentas del pago de toda contribucion fiscal o municipal; i gozarán del derecho de consumir el agua potable de la empresa fiscal o municipal que proveyere a la localidad, en la proporcion de 100 litros diarios por familia, por un precio equivalente al 10% del precio comun.

La respectiva Municipalidad hará i arreglará por su sola cuenta el pavimento de la calle con piedra de rio a lo ménos i las aceras con asfalto, e instalará el servicio de alumbrado, sosteniendo un farol cada 50 metros.

Si hubiere servicio de alcantarillado en la calle, el Fisco pagará el servicio interior hasta su conexion con aquel.

ART. 14. Los predios a que se refiere el artículo precedente, quedarán exentos de toda contribucion fiscal o municipal i gozarán del derecho de consumir el agua potable de la empresa fiscal o municipal que proveyere a la localidad, en la proporcion de 100 litros diarios por familia, por un precio equivalente al 10% del cánon; pero únicamente para el uso personal de cada uno de los vivientes.

En las propiedades situadas en el radio urbano o en barrios enteros de casas baratas, la respectiva Municipalidad hará i arreglará por su sola cuenta el pavimento de las calles con piedra de rio a lo ménos, i las aceras con asfalto e instalará el servicio de alumbrado, sosteniendo un farol cada 50 metros.

Si las Municipalidades no dieren cumplimiento a esta disposicion, los Consejos de Habitaciones podrán efectuar dichos trabajos por cuenta de aquellas, prévia autoriza-



cion del Presidente de la República, quien hará consultar el valor de esas obras en la lei anual de Presupuestos, debiendo las Municipalidades reintegrar esos fondos en arcas fiscales en el plazo de diez anualidades. Si sus entradas no le alcanzaren para el pago de estos dividendos, podrán elevar la contribucion de haberes en 1<sup>o</sup>/<sub>o</sub> hasta la cancelacion de las sumas adeudadas al Fisco, la que se pagará en la Tesorería Fiscal respectiva.

Si hubiere servicio de alcantarillado en la calle, el Fisco pagará el servicio interior hasta su conexion con aquél.

ART. 15. Si las nuevas construcciones hubieren de ocupar veinte o mas manzanas, se instalará ademas por cuenta fiscal el alcantarillado en las calles, se prolongará el servicio de agua potable, i se destinará a plaza o jardín público de cada veinte manzanas una, que será comprada por el Fisco con este objeto, i se instalará una escuela pública gratuita, a lo ménos.

ART. 15. Si las nuevas construcciones de habitaciones baratas hubieren de ocupar una o mas manzanas, se prolongarán los servicios de alcantarillado i agua potable, si lo hubiere; instalándose por cuenta fiscal el servicio de alcantarillado en las poblaciones de mas de 10 manzanas de seis mil metros cuadrados cada una, a lo ménos.

El Fisco comprará los terrenos necesarios para destinarlo a plaza o jardín, escuela pública gratuita o otros servicios públicos.

Las habitaciones deben cumplir con las condiciones i circunstancias indicadas en el artículo 13.

Todos estos trabajos estarán bajo la vijilancia de los Consejos respectivos.

ART. 16. En las calles de veinte metros o mas, la propiedad particular podrá tomar a cada lado cuatro metros para dedicarlos a jardín.

ART. 17. La Caja de Crédito Hipotecario i demas instituciones rejidas por la lei de 29 de Agosto de 1855, quedan autorizadas para prestar en letras de crédito hasta el 75 por ciento del valor del terreno i edificios a que se refiere el artículo 13, a condición de que se mantengan asegurados contra incendios en compañías de responsabilidad, i sin perjuicio de las demas disposiciones de la citada lei.

ART. 16. En las calles de veinte metros o mas, la propiedad particular podrá ocupar a cada lado hasta cuatro metros para dedicarlos a jardín, el que se someterá al reglamento que dicte la autoridad local.

ART. 17. Quedan autorizadas la Caja de Crédito Hipotecario i demas instituciones rejidas por la lei número 29, de Agosto de 1855, las Cajas de Ahorros, las Juntas i Sociedades de Beneficencia, para invertir hasta el 50 por ciento de los fondos que administren: ya sea en préstamos hipotecarios, hasta el 75 por ciento del valor de las propiedades, a particulares o a sociedades de construccion de casas baratas o a sociedades de créditos, que no construyéndolas por sí mismas, tengan por objeto facilitar la compra, la construccion o saneamiento de dichas casas; o ya sea en obligaciones o acciones completamente liberadas hasta las dos terceras partes del capital social, siempre que aquellos hubieren invertido en terrenos i obras el 10 por ciento de sus fondos. Los préstamos se irán haciendo por parcialidades, a medida que avancen los trabajos i se entenderá ampliada la hipoteca constituida al crecimiento del capital prestado, con todas las preferencias de los créditos hipotecarios, segun se hará

constar en el registro de propiedades del Conservador de Bienes Raíces.

Con el fin de garantizar estas operaciones, el Consejo de Habitaciones e instituciones indicadas podrán examinar las obras para pago de las cuales se destinen los préstamos, podrán entregar directamente dichos fondos a los contratistas de esas obras i hacer la recaudacion de las cuotas destinadas a la amortizacion del capital i abono de intereses, pudiendo ademas exigir el seguro popular de vida para garantizar completamente el cumplimiento de los compromisos contraidos.

Los guardadores de menores i demas incapaces, i los defensores de menores ausentes, i obras pias, quedan autorizados, en conformidad a la lei, para colocar los fondos que administra en la adquisicion o construccion de habitaciones hijiénicas i baratas o en bonos emitidos por las instituciones que construyan dichas habitaciones.

Los Consejos de Habitaciones, prévia autorizacion del Presidente de la República i con informe del Consejo Superior podrán hacer préstamos de dinero al interes del 5 por ciento a las sociedades indicadas en los incisos 1.º, 2.º i 3.º del artículo 20, prefiriéndose a las Sociedades cooperativas formadas por los mismos interesados en te-



ner su casa propia, siempre que dichas sociedades no repartan en ningun caso a sus socios o accionistas mas del 8 por ciento anual en conceptos de beneficios, debiendo destinar las mayores utilidades obtenidas a estender la accion de la sociedad i cuyos estatutos deberán ser previamente aprobados por el Consejo Superior de Habitaciones; en este caso será obligatorio el seguro de vida para los que obtengan préstamos de dinero.

Para efectuar estas operaciones, pagar los trabajos, espropiaciones indicadas en este titulo i demas servicios que indica esta lei, se destinará el producto líquido de la venta i arrendamiento de las casas ejecutadas con los fondos obtenidos por el empréstito autorizado por lei 1969 de 10 de Julio de 1907, despues de deducir el servicio de interes i amortizacion de los bonos, los gastos de conservacion i demas análogos.

Al mismo objeto se destinará el 5% adicional que podrán cobrar las Sociedades de Hipódromos en conformidad al artículo 2.º de la lei número 1526 del 2 de Mayo de 1902; i si esto no alcanzare se consultarán anualmente en la Lei de Presupuestos hasta la suma de 500,000 pesos, que se tomarán de las entradas del salitre. Todos estos

fondos no pasarán a rentas jenerales, i en caso de no invertirse en un año el saldo sobrante, se podrá destinar provisoriamente a comprar bonos de la deuda pública de la Caja Hipotecaria i del Consejo de Habitaciones.

Las sociedades que se atrasaren en el reembolso de las cantidades entregadas, abonarán un interes de 10 por ciento anual.

ART. 18. Todas las concesiones acordadas en este párrafo cesarán si la casa deja de ser hijiénica o si no es destinada a habitacion.

ART. 18. Todas las concesiones acordadas en este capítulo cesarán si la casa no cumple con las condiciones del artículo 13 i no es destinada a habitación u otros fines de los señalados en esta lei. Si por cualquier razon imputable a la sociedad constructora, no llegaren a realizar su fin dentro de los plazos establecidos, los fondos entregados por los Consejos de Habitaciones, serán reintegrados al Estado, que tendrá la condicion de acreedor preferente, despues de los hipotecarios, de todas las propiedades i créditos de la Sociedad.

ART. 19. Se autoriza a las Municipalidades de la República para que en sus respectivos territorios construyan habitaciones hijiénicas i baratas para arrendar a la clase proletaria, con o sin promesa de venta.

Estas construcciones se harán prévio pedido de pro-

ART. 19. Se autoriza a las Municipalidades de la República para que en sus respectivos territorios construyan habitaciones hijiénicas i baratas destinadas a ser arrendadas o vendidas dentro del plazo de 20 años. Estas construcciones se harán previa peticion de propuestas públicas, a precio alzado. Su ad-

puestas públicas, a precio alzado, la administración correrá a cargo del respectivo Consejo de Habitaciones; i los recursos serán procurados por bonos que emitirán las Municipalidades con acuerdo del Senado i que serán garantidos por el Estado

Se prohíbe cobrar por estas casas un cánón que exceda al interés i amortización de los bonos emitidos. En caso de venta se estipulará libremente la amortización, siempre que ésta se efectúe dentro del plazo de veinte años.

ministración correrá a cargo del respectivo Consejo de Habitaciones i los recursos serán procurados por bonos que emitirán las Municipalidades, con acuerdo del Senado, i que serán garantidos por el Estado. Las casas se edificarán en los terrenos que posean las Municipalidades, en los que espropian en conformidad al inciso 2.º del artículo 12 o en los que adquiera en propuestas públicas.

Para amortizar los bonos emitidos se destinarán:

1.º El producto de la venta de los materiales de la demolición o de los terrenos sobrantes que no se puedan utilizar en la construcción de casas baratas;

2.º Los arbitrios especiales que indiquen las respectivas municipalidades; i

3.º El producto de la venta al contado, a plazo i de los alquileres de las viviendas que se construyan o se reformen en lugar de las existentes, en caso que se hubieran espropiado.

Se prohíbe cobrar por estas casas un cánón que exceda al interés i amortización de los bonos emitidos, debiendo comprender en el cánón los gastos de conservación i administración de las propiedades.

En la venta a plazo podrá exigirse al comprador que contrate un seguro de vida por



el tanto que se estime necesario, con el fin de garantizar el pago de la casa en caso de muerte del adquirente. Esta prima será cobrada conjuntamente con el servicio de la deuda. Si las Municipalidades no hicieren uso de esta facultad i si a juicio del Consejo Superior fuese beneficiosa i necesaria la emision de bonos, podrá el Consejo dirigirse al Supremo Gobierno para que solicite del Senado la autorizacion para emitir bonos con los mismos requisitos acordados en este artículo para las Municipalidades.

Se autoriza a las Municipalidades respectivas para hacer, por intermedio de los Consejos de Habitaciones, las mismas operaciones indicadas en el artículo 17, siempre que dispongan de arbitrios especiales, teniendo las mismas facultades i requisitos señalados en dicho artículo. Con estos mismos fondos pagarán la garantía del 6<sup>o</sup>/<sub>o</sub> de las vías férreas indicadas en el artículo 21.

§ IV

DE LAS CONDICIONES PARA  
SOCIEDADES I EMPRESAS

ART. 20. Las Sociedades o Empresas que se enumeran a continuacion gozarán de los beneficios consultados en el párrafo anterior i en el presente:

§ IV

DE LAS CONDICIONES I FRAN-  
QUICIAS PARA SOCIEDADES  
I EMPRESAS

ART. 20. Además de las concesiones otorgadas en el capítulo precedente, se acuerdan los que enumera el presente a las sociedades i em-

1.º Las Sociedades que tengan por objeto *construir habitaciones* que reúnan las condiciones enumeradas en el artículo 13, para venderlas a los arrendatarios a plazos que no bajen de veinte años, pagándose el precio con *amortizaciones incluidas* en el cánón de arrendamiento;

2.º Las asociaciones cooperativas de obreros que construyan habitaciones para venderlas a sus miembros;

3.º Los dueños de fábricas que construyan habitaciones para arrendarlas a sus operarios con cánón decreciente o para venderlas a los mismos en la forma señalada en el número 1.º; i

4.º Las sociedades anónimas i las personas jurídicas de cualquier naturaleza, que inviertan la totalidad o una parte de su fondo de reserva en *construir habitaciones* que reúnan las condiciones enumeradas en el artículo 13.

presas que a continuación se espresan:

1.º A las Sociedades que tengan por objeto de *construir habitaciones hijiénicas* i baratas, que cumplan las condiciones del artículo 13 para arrendarlas con o sin promesa de venta dentro el plazo de veinte años;

2.º A las Sociedades de crédito, que no construyéndolas por sí mismas, tengan por objeto facilitar la compra, la construcción i el saneamiento de dichas casas baratas;

3.º A las asociaciones cooperativas que construyan habitaciones conforme al artículo 13, para arrendarla o venderla o facilitar dinero a sus miembros cuyo pago se hará dentro el plazo de veinte años;

4.º A los dueños o jefes de fábricas o empresas que construyan *las mismas habitaciones* para venderlas a largo plazo a sus empleados u operarios o para arrendarlas con cánón decreciente;

5.º A las sociedades anónimas i las personas jurídicas de cualquier naturaleza que inviertan la totalidad o una parte de sus fondos de reserva en facilitar dinero, suscribir acciones i en adquirir o *construir habitaciones* que reúnan las condiciones indicadas en el artículo 13. En estos dos últimos incisos, las excepciones i franquicias se

(1) ART. 21. El Presidente de la República podrá conceder una garantía del Estado hasta de seis por ciento i por término que no esceda de veinte años sobre los capitales que las Sociedades comprendidas en el número 1.º del artículo anterior justifican haber invertido en construir habitaciones que reúnan las condiciones enumeradas en el artículo 13. Siempre que dichos capitales no bajen de quinientos mil pesos.

El Consejo Superior de Habitaciones queda facultado para tomar por cuenta del Estado la administración de las propiedades garantidas que produzcan una renta inferior al seis por ciento invertido en su construcción; en este caso, la Sociedad dueña de la propiedad solo percibirá por ella el seis por ciento de garantía a que se refiere el inciso 1.º

refieren únicamente a dichas habitaciones baratas.

ART. 21. El Presidente de la República podrá conceder una garantía del Estado hasta del seis por ciento i por término que no exceda de veinte años, sobre los capitales que las Sociedades comprendidas en los incisos 1.º, 2.º i 5.º del artículo 20, justifican haber invertido en construir habitaciones que reúnan las condiciones enumeradas en el artículo 13, siempre que dichos capitales no bajen de 100 mil pesos.

Igual garantía podrá otorgarse a los fondos facilitados por las instituciones indicadas en el artículo 17 i a las obligaciones que las Sociedades constructoras, especificados en los incisos 1.º, 2.º i 3.º del artículo 20 puede emitir para obtener capital con el fin de destinarlo a esta clase de construcciones, previo los informes del Consejo Superior de Habitaciones i conforme a la ordenanza respectiva, a lo que deben someterse todos los que se acorjan a la concesión de la garantía.

Por cuenta de las Municipalidades i a pedido de estas, podrá conceder el Presidente de la República la garantía del seis por ciento de los capitales invertidos en la construcción de vías férreas destinadas exclusivamente para el servicio de las poblaciones

---

(1) Este artículo está conforme a la reform. aprobada por el Congreso por lei número 2714 de Diciembre 5 de 1912.



de casas baratas, siempre que se consulten tarifas especialmente bajas, previa autorizacion del Supremo Gobierno.

Dichos ferrocarriles, al final de treinta años, pasarán a ser propiedad de las respectivas Municipalidades o podrán antes ser administrados por estas si dichas empresas no producen la renta del seis por ciento, teniendo únicamente sus dueños derecho a recibir el valor de la garantía acordada. Se declarará de utilidad pública los terrenos necesarios para el trazado de las vias férreas, los que se espropiarán en conformidad a la lei de 18 de Junio de 1857.

El Consejo Superior de Habitaciones queda facultado para tomar por cuenta del Estado la administracion de las propiedades garantidas, que produzcan una renta inferior al seis por ciento de los fondos invertidos en su construccion, pudiendo hacer, por cuenta de sus dueños, las reformas convenientes para que den esa renta, si fuera necesario, quienes solo percibirán por aquellas el seis por ciento de garantía.

Para el pago de la garantía de seis por ciento de los capitales invertidos en la construccion de casas baratas se destinarán con preferencia a otros gastos, los arbitrios señalados en el artículo 17.

ART. 22. Se autoriza al Presidente de la República i a las diferentes municipalidades para que vendan los terrenos que el Estado o la Municipalidad tengan en la periferia de las ciudades a las sociedades, empresas o establecimientos enumeradas en el artículo 20, por lotes que no bajen de una hectárea i con la condicion de ser convertidas dentro de un año en habitaciones baratas para obreros.

La venta se hará en remate entre las distintas sociedades, empresas o establecimientos, i el precio se pagará con una décima parte al contado i el resto en veinte anualidades con tres por ciento de interes anual.

ART. 23. Las donaciones o asignaciones que se dejaren con el fin de atender a la construccion de habitaciones hijiénicas i baratas, si en el instrumento de fundacion no se encomendaren a persona o sociedad determinada, serán administradas por el respectivo Consejo de Habitaciones. Los cánones serán invertidos en incrementar el

ART. 22. Se autoriza al Presidente de la República i a las diferentes municipalidades para que vendan los terrenos que el Estado o la Municipalidad tengan en la periferia de las ciudades u otro punto adecuado para habitaciones baratas, a las Sociedades, empresas o establecimientos enumerados en el artículo 20, por lotes que no bajen de una hectárea i con la condicion de ser convertidas en casas o propiedades baratas dentro el plazo que les fije el Consejo Superior de Habitaciones.

La venta se hará en remate público entre las distintas Sociedades, empresas, establecimientos o asociaciones de interesados que no bajen de veinte personas, i el precio se pagará con una décima parte al contado i el resto en veinte mensualidades con tres por ciento de interes anual. Se dará preferencia en igualdad de precio a las Sociedades Cooperativas de habitaciones baratas.

ART. 23. Las donaciones o asignaciones que se dejaren con el fin de atender a la construccion de habitaciones hijiénicas i baratas, si en el instrumento de fundacion no se encomendaren a persona o sociedad determinada, serán administradas por el respectivo Consejo de Habitaciones. Los cánones serán invertidos en incrementar el

capital, que seguirá destinándose a la construcción de nuevas habitaciones.

capital, que seguirá destinándose a la construcción de nuevas habitaciones.

Se autoriza al Presidente de la República para invertir en estas construcciones i en las operaciones indicadas en el artículo 17 el producido de las herencias yacentes que correspondan al Fisco en conformidad al artículo 995 del Código Civil.

§ V

§ V

DE LA PROTECCION AL HOGAR  
DEL OBRERO

DE LA SUCESION HEREDITARIA  
EN LAS CASAS BARATAS

ART. 24. Sólo se aplicarán las disposiciones del siguiente párrafo, en vez de las leyes jenerales, al inmueble hereditario urbano, en que haya tenido su última habitación el difunto i cuyo valor, segun el avalúo municipal no exceda de las siguientes cantidades:

En los territorios municipales de ménos de diez mil habitantes, \$ 2,000;

En los de diez mil uno a 30 mil habitantes, \$ 2,500;

En los de treinta mil uno a cien mil habitantes \$ 3,500;

En los de cien mil uno o mas habitantes, \$ 5,000.

ART. 24. Sólo se aplicarán las disposiciones de este capítulo al inmueble hereditario que sea único patrimonio de la familia, adquirido o construido con arreglo a esta lei por el Consejo de Habitaciones, la Caja Hipotecaria i demas instituciones o empresas denominadas en el artículo 17, o en el que haya tenido su última habitación el difunto o su familia, i cuyo valor segun el avalúo Municipal no exceda de las siguientes cantidades:

En los territorios municipales de ménos de 10 mil habitantes, \$ 4,000.

En los 10 mil uno a treinta mil habitantes, \$ 5,000.

En los de treinta mil uno a cien mil habitantes, \$ 7,000.

En los de cien mil uno o mas, \$ 10,000.

Las propiedades rurales si-



tuadas a mas de 5 kilómetros de la ciudad, esta escala se disminuirá en 50 por ciento, a excepcion de las Provincias de Atacama al Norte.

Los Consejos de Habitaciones pueden en casos calificados, tratándose de bienes comprendidos dentro de precios anteriores i pertenecientes a otras personas que las contempladas en esta lei, pedir a la justicia ordinaria que no son acreedoras a aplicárseles las disposiciones de este título.

ART. 25. Si entre los descendientes del difunto hubiere uno o mas menores, cualquiera de los interesados o el Defensor de Menores podrá pedir al Juez de Letras que decrete la indivision del inmueble hereditario.

La indivision durará hasta que todos los herederos hayan llegado a la mayor edad i, entre tanto, todos tendrán derecho a habitar el inmueble comun.

El decreto de indivision se inscribirá en el Registro del Conservador.

ART. 26. Si se procediere a la particion del inmueble comun, sea por haber llegado todos los descendientes a la mayor edad o por acuerdo unánime entre ellos i el

ART. 25. Si entre los descendientes del difunto hubiere uno o mas menores, cualquiera de los interesados, el Defensor de Menores o los Consejos de Habitaciones si se trata de propiedades vendidas a plazo, podrán pedir al Juez de Letras que decrete la indivision del inmueble hereditario.

La indivision durará hasta que todos los herederos hayan llegados a la mayor edad i hayan pagado totalmente el inmueble comprado a plazo i entre tanto, todos tendrán derecho a habitar el inmueble comun.

El decreto de indivision se inscribirá en el Registro del Conservador.

ART. 26. Si se procediere a la particion del inmueble comun, sea por haber llegado todos los descendientes a la mayor edad o por acuerdo unánime entre ellos i el cón-

cónyuge sobreviviente, se hará la adjudicación, previa tasación, al que lo solicite en el siguiente orden de preferencia:

1.º Al cónyuge que sea copartícipe i no se encuentre separado de bienes o divorciado;

2.º Al designado por el testador;

3.º Al designado por la mayoría;

4.º Al designado por sorteo.

Hecha la adjudicación durante la menor edad de uno o mas de los interesados, el adjudicatario pagará los alcances hereditarios de sus co-herederos a medida que vayan llegando a la mayor edad.

yuge sobreviviente, se hará la adjudicación, previa tasación gratuita hecha por el Consejo de Habitaciones, si no hubiere acuerdo entre los interesados sobre el precio, al que lo solicite en el siguiente orden de preferencia:

1.º Al cónyuge que sea copartícipe i no se encuentre separado de bienes o divorciado;

2.º Al designado por el testador;

3.º Al designado por la mayoría;

4.º Al que ofreciere pagar en dinero a los demás, las partes que le corresponde. Si varios de los herederos hicieren la oferta, será preferido el que fuere obrero, trabajador de campo, pequeño labrador o empleado modesto, según lo dispuesto en la ley; i

5.º Al designado por sorteo, que se verificará ante el juez letrado.

Hecha la adjudicación durante la menor edad de uno o mas de los interesados i conforme a los incisos 1, 2, 3 i 5, el adjudicatario pagará los alcances hereditarios de sus co-herederos a medida que vayan llegando a la mayor edad. Si se procediere conforme al inciso 4.º el pago se hará a los menores con intervención del Defensor de Menores, como la dispone el Código Civil.

Las gestiones indicadas en los artículos 25, 26, 27 i últi-

ma inciso del artículo 29 se harán en papel común, sin pago alguno de contribucion i arancel, siempre que se trate del único patrimonio de la familia i que el adjudicatario pertenezca a las clases sociales beneficiado con esta lei. Si este tuviere otro bien raiz o no fuese de dichas clases, le corresponderá pagar todos los gastos judiciales i contribuciones correspondientes.

ART. 27. El inmueble común no será embargable durante la indivision.

Tampoco podrá embargarse al adjudicatario que lo adquiriera durante la menor edad de uno o mas de sus coparticipes mientras no lleguen todos a la mayor edad.

La inembargabilidad cesa una vez que llegue a la mayor edad el menor de los herederos o cuando dejen de habitar el inmueble los herederos o el adjudicatario.

La inembargabilidad consultada en el inciso 2.º de este artículo deberá inscribirse al mismo tiempo que la escritura de adjudicacion, a fin de que produzca efecto contra terceros.

ART. 27. El inmueble común no será embargable durante la indivision, ni aun en vida del jefe de la familia, podrá cederlo ni hipotecarlo sin consentimiento de la mujer, oyendo al Defensor de Menores, quien podrá informar favorablemente una de estas operaciones, si a su juicio, se tratare de una negociacion segura i ventajosa para la familia i con su valor se adquiriera otra propiedad.

Tampoco podrá embargarse al adjudicatario que lo adquiriera durante la menor edad de uno o mas de sus coparticipes mientras no lleguen todos a la mayor edad.

La inembargabilidad cesa una vez que llegue a la mayor edad el menor de los herederos o cuando dejen de habitar el inmueble los herederos o el adjudicatario; esto es en el caso que el precio de dicho bien raiz estuviera totalmente cancelado.

La inembargabilidad consultada en el inciso 2.º de



ART. 28. Tendrán, sin embargo, accion contra el bien inembargable:

1.º Los obreros que efectúen modificaciones o reparaciones en la propiedad; i

2.º Los que sean acreedores a pago de daños i perjuicios en virtud de una sentencia en materia criminal.

ART. 29. En los contratos de venta a plazo o de arrendamiento con promesa de venta, se tendrá por no escrita la cláusula de que el comprador pierda el todo o parte de la suma dada a cuenta del precio si no pagare las cuotas restantes.

este artículo deberá inscribirse al mismo tiempo que la escritura de adjudicacion a fin de que produzca efecto contra terceros.

Se autoriza a los Consejos de Habitaciones para que intervengan i comprueben el cumplimiento de los artículos 25, 26 i 27.

ART. 28. Tendrán, sin embargo, accion contra el bien inembargable:

1.º El acreedor hipotecario por el precio insoluto del inmueble si los herederos o adjudicatarios no cumplieren sus compromisos.

2.º Los que efectúen modificaciones, o reparaciones en la propiedad.

3.º Los que sean acreedores a pago de daños i perjuicios en virtud de una sentencia en materia criminal.

ART. 29. En los contratos de venta a plazo o de arrendamiento con promesa de venta de terrenos o casa barata, se tendrá por no escrita la cláusula de que el comprador pierda el todo o parte de la suma dada a cuenta del precio si no pagare las cuotas restantes. No tendrá valor cualquiera otra disposicion que indirectamente tenga el mismo objeto.

Los Consejos de Habitaciones en casos mui calificados, podrán pedir a la justicia ordinaria la nulidad de esos contratos si los interesados así lo solicitan, siempre que

estos no tengan otro bien raiz ni dinero para las jestionés judiciales i el valor de la propiedad no sea superior a 10 mil pesos.

§ VI

DE LAS HABITACIONES PARA OBREROS DEL ESTADO

ART. 30. Autorízase al Presidente de la República para invertir hasta \$ 600,000 en la construcción de habitaciones hijiénicas para los obreros i empleados inferiores de las administraciones industriales del Estado.

Esta autorización durará por el término de cuatro años, i las construcciones se llevarán a cabo a precio alzado i prévia petición de propuestas públicas.

ART. 31. Estas habitaciones serán arrendadas exclusivamente a las personas indicadas por un cánón equivalente al 5 por ciento anual de su importe.

§ VI

DE LAS HABITACIONES PARA OBREROS DEL ESTADO I DEL SEGURO POPULAR DE VIDA

ART. 30. Autorízase al Presidente de la República para invertir hasta un millón de pesos en la construcción de habitaciones hijiénicas para obreros, trabajadores i empleados inferiores de las administraciones industriales i agrícolas del Estado.

Esta autorización durará por el término de 5 años, no pudiéndose invertir mas de 200 mil pesos anuales.

Las construcciones se harán conforme a los planos aprobados por el Consejo Superior de Habitaciones, a precio alzado i prévia petición de propuestas públicas.

ART. 31. Estas habitaciones serán arrendadas exclusivamente a las personas indicadas, por un cánón equivalente al 5 por ciento anual de su importe. En caso de venta, se consultará el mismo interés, amortización i cuotas de seguros de incendio i de seguro popular de vida correspondientes con el fin de

ART. 32. A todo obrero que hubiere ocupado tres años una misma habitacion i tuviere el mismo tiempo de servicios, se le rebajará el cánon en una treintava parte por cada año mas que sirviere i ocupare la habitacion.

Los servicios prestados por el padre aprovecharán al hijo lejítimo que se encuentre al servicio del Estado.

ART. 33. El Presidente de la República, de acuerdo con el Consejo de Estado, fijará las ciudades en que deban llevarse a cabo estas construcciones i la proporcion que a cada una de ellas corresponda.

I por cuanto, oido el Consejo de Estado, he tenido a bien aprobarlo i sancionarlo; por tanto, promúlguese i llé-

cancelar su precio dentro el plazo de 20 años.

ART. 32. A todo obrero o empleado modesto que hubiere ocupado tres años una habitacion del Estado i tuviere el mismo tiempo o mas de servicio no interrumpido i no se hubiere atrasado en el pago de las mensualidades correspondientes, se le rebajará el cánon o interes de la deuda, en una treintava parte por cada años mas que sirviere i ocupare la habitacion.

Los servicios prestados por el padre los aprovechará el hijo lejítimo que se encuentre al servicio del Estado; en caso que no lo hubiere, i aquel fuese un simple arrendatario i la familia no tuviera recursos de ninguna especie, esta podrá seguir ocupando la casa durante el tiempo de tantos meses segun los años completos que haya servido al Estado el jefe de la familia.

ART. 33. El Presidente de la República de acuerdo con los Ministerios respectivos i previo informe del Consejo Superior de Habitaciones, fijará la ubicacion en que deben llevarse a cabo estas construcciones i la proporcion que a cada lugar corresponde.

ARTÍCULO NUEVO.— Miéntras se dicte una lei especial



vese a efecto como lei de la República.

Santiago, 20 de Febrero de 1906. — JERMAN RIESCO.—  
*Miguel Cruchaga.*

del seguro popular de vida, se autoriza al Presidente de la República para que jestionen con la Caja de Ahorros de Santiago u otra institucion o Compañía, con el fin de tomar a su cargo las operaciones de seguros contra los riesgos de muerte como medio de garantir el pago correcto de los cánones de las casas baratas adquiridas a plazo. El monto del seguro no podrá ser superior al valor de lo que se adeuda ni por un tiempo inferior al plazo de cancelacion. Anualmente se consultará en la lei de presupuestos la suma necesaria como subvencion del Estado a las instituciones que efectúen estas operaciones, cuyo monto no debe pasar de cien mil pesos anuales.

El Presidente de la República dictará, a propuesta de Consejo Superior de Habitaciones, el reglamento respectivo para la organizacion administrativa i técnica del seguro popular de vida.



# INDICE

---

	Pájs.
I. El verdadero título de la lei.....	7
II. La habitacion insalubre.....	18
III. La casa individual i la pequeña propiedad agrícola.....	23
IV. Proteccion a las Sociedades de habitaciones baratas.....	46
V. Sucesion hereditaria de las casas baratas... ..	69
VI. Las poblaciones de los Consejos de Habitaciones. —El seguro popular de vida.—Conclusiones jenerales.....	74
VII. Proyecto de reforma de la lei vijente.....	93

---

INDEX

---

