

BANCO DEL ESTADO DE CHILE
HISTORIA DE LA CAJA DE CRÉDITO HIPOTECARIO



La Caja de Crédito Hipotecario, fundada en el año 1855, es una de las instituciones que dieron origen al Banco del Estado de Chile. El recorrido por la historia de la Caja no pretende ser, en modo alguno, exhaustivo ni definitivo. Es una invitación al lector a descubrir los orígenes del rol social que hasta el presente cumple el Banco del Estado de Chile y, muy especialmente, en el tema que hoy nos ocupa, que es el financiamiento de viviendas sociales. Esta publicación forma parte del proyecto editorial Colección Histórica Libros Banco del Estado de Chile, cuya primera publicación, "Banco del Estado de Chile: Una Historia Asociada al Desarrollo Nacional", estudio de la académica Lenka Friedmann W., fue editado el año 1993. Posteriormente, en el año 1995, se sumó "Historia de Centavos", del Premio Nacional de Periodismo, Sr. Hernán Millas.

*Publicación a cargo del Departamento de Difusión Sociocultural
Gerencia de Comunicaciones.
Banco del Estado de Chile.*

*Revisión de forma gramatical y literaria
Patricio Varetto*

*Fotografía
Luis Campos L.*

*Las fotografías, de importante valor histórico, social y cultural, han sido rescatadas
especialmente para la edición.*

Agradecimientos a:

*Diario La Nación, por poner a disposición su archivo fotográfico.
Al señor Oscar Barrientos H., coleccionista, quien cedió gentilmente
fotos históricas de la ciudad de Valparaíso.
Universidad de Chile, por dar la posibilidad de publicar la fotografía del óleo del señor
Antonio Varas de la Barra, realizado por el pintor Alfredo Bunster.*

*Edición, diseño
Editorial Don Bosco S.A.*

*Impresión
Imprenta Salesianos S. A.*

*© 1999 de la Primera Edición, by Banco del Estado de Chile
Inscripción: 110.803*

*Departamento de Derechos Intelectuales de Chile
ISBN: 956-7523-04-5*

*Derechos reservados para todos los países
Santiago, Chile.*

Colofón

*Primera edición de dos mil ejemplares numerados
del 0001 al 2.000*

*Ejemplar Nº **0227***

BANCO DEL ESTADO DE CHILE

HISTORIA DE LA CAJA DE CRÉDITO HIPOTECARIO

RAÚL CORDERO R.



Índice

<i>Índice</i>	5
<i>Prólogo</i>	7
<i>Palabras del Autor</i>	9
<i>Introducción</i>	11
<i>Capítulo 1</i> Los inicios de la Banca en Chile	15
<i>Capítulo 2</i> El Crédito Hipotecario	25
<i>Capítulo 3</i> Nacimiento de la Caja de Crédito Hipotecario	31
<i>Capítulo 4</i> Los Primeros Pasos	37
<i>Capítulo 5</i> Cómo se obtenían créditos y quiénes se beneficiaron en el siglo XIX	47
<i>Capítulo 6</i> Fomento a la economía a través de la Caja de Ahorros	55
<i>Capítulo 7</i> El fin del siglo XIX	65

<i>Capítulo 8</i>	73
El rol social a comienzos del siglo XX	
<i>Capítulo 9</i>	83
Más casas-más propietarios: Las poblaciones	
<i>Capítulo 10</i>	101
Los Años Veinte	
<i>Capítulo 11</i>	117
El lento declinar	
<i>Capítulo 12</i>	129
Noventa años de funcionamiento: Un recuento	
<i>Capítulo 13</i>	137
La Fusión	
<i>A modo de conclusión</i>	147
<i>Anexo</i>	153



Prólogo

*H*ablar del Banco del Estado es remontarse más allá de la década del cincuenta de este siglo. Es hablar de una entidad cuyos orígenes se encuentran en la mitad del siglo pasado, y que está ligada a la historia de cuatro instituciones encargadas de fomentar el desarrollo nacional, como lo fueron la Caja de Crédito Hipotecario, la Caja Nacional de Ahorros, la Caja de Crédito Agrario y el Instituto de Crédito Industrial.

Los objetivos que persiguieron estas instituciones durante su funcionamiento, fueron fomentar la actividad productiva, estimular el ahorro y actuar como agentes bancarios y financieros, apoyando preferentemente al sector agrícola, la industria y el comercio.

Sin embargo, estos logros no habrían sido posibles si no se hubiese contado con sólidos cimientos. Cimientos cuya construcción demandó años de esfuerzo y trabajo ininterrumpidos de aquellos que constituían su valor máspreciado: sus funcionarios. Todos estos hombres tenían sus penas y alegrías, las que día a día debían dejar de lado para aunar sus fuerzas en pos de una

meta común: servir al público y, con ello, apoyar el desarrollo del país.

Con el paso de los años, estas instituciones ganaron prestigio y su funcionamiento se convirtió en un pilar importante dentro de las políticas económicas emprendidas por los diferentes gobiernos.

Por ello, conocer sus historias, vivencias, y experiencias es de gran importancia para entender la mentalidad de estos esforzados hombres y, a la vez, comprender las costumbres de fines del siglo pasado y comienzos del actual.

Este trabajo pretende ser el continuador de la obra escrita por don Hernán Millas —Historias de Centavos—, pero a diferencia de éste, el autor centra su atención en aquella institución pionera del crédito hipotecario en el país y cuyo esfuerzo y sacrificio aún perduran. Desarrollando un estudio de carácter exploratorio y descriptivo, en un tono ameno y coloquial. Siendo una obra pionera, al insertar tan importante institución en la realidad nacional y ser la única en su tipo después de las acabadas



investigaciones llevadas a cabo por Luis Barros Borgoño, a comienzos de siglo.

Este libro es resultado de una búsqueda minuciosa, entre los cientos de archivos atesorados en el Museo del Ahorro, que logra reconstituir en gran forma el rol social cumplido por una de las entidades que dieron origen al Banco del Estado. Narra de manera precisa casi cien años del acontecer institucional del Banco, insertando los diferentes tópicos estudiados dentro del contexto nacional.

Los temas tratados en este trabajo son diversos, abarcando todos los ámbitos de funcionamiento de la Caja. Gracias al es-

fuerzo realizado en la elaboración de este libro, es posible delinear las inquietudes que tanto preocupaban a los antiguos hombres públicos y, por ende, a la ciudadanía, encontrando a la vez grandes similitudes con los problemas que aquejan hoy día a los chilenos. Por ello, conocer el pasado puede servir de guía para buscar solución a las dificultades actuales. Más aún cuando el Banco del Estado ha comenzado un proceso de total reestructuración y modernización, con el objeto de poder competir eficientemente en el sistema financiero. Sin olvidar, claro está, su labor fundamental como base de las políticas sociales emprendidas por el Gobierno.

ANDRÉS SANFUENTES V.
Presidente Banco del Estado de Chile



Palabras del Autor

*C*orrían los primeros días del mes de marzo de 1996 cuando, por cosas del azar, coincidimos con el Presidente del Banco, don Andrés Sanfuentes V., en la inauguración de la nueva oficina de Coquimbo. Fue entonces, durante la ceremonia, cuando don Andrés me planteó la inquietud de desarrollar la historia de una de las instituciones que dieron origen a esta gran entidad. Pasó más de un año, cuando por fin me decidí y elaboré un proyecto para hacer la historia de la Caja de Crédito Hipotecario. Después de un par de reuniones, estaba todo listo y aprobado.

Debo confesar que en los primeros días sentí un poco de temor, al pensar que no podría cumplir con el objetivo propuesto, sobre todo ante la falta de información respecto de la institución objeto de estudio. Tras largos días de deambular por diversas bibliotecas, no era mucho lo que encontré sobre la Caja. Me faltaban las tan anheladas memorias; dónde encontrarlas, no lo sabía. Hasta que un día me acordé de que el Banco del Estado tenía un Museo del Ahorro. Fui, hablé con su encargado, don Manuel Cea C., quien gentilmente me abrió las puertas de esas dependencias, y para mi

sorpreza todo aquello que no había encontrado en mi peregrinar estaba ahí y en un solo lugar.

Lo que encontré en el Museo del Ahorro era indescriptible: estaba aquí toda la historia de la Caja Hipotecaria, y no sólo de ella, sino que de todas aquellas entidades que originaron el Banco del Estado de Chile. En unas cuantas salas se encontraba la historia de esta institución, y también gran parte de la historia de Chile, de más de cien años. Cada rincón era una vuelta al pasado, a nuestras raíces, a nuestros ancestros, en el recinto además, se respiraba paz y tranquilidad. A medida que me desplazaba por el Museo, iba recorriendo el Chile de mediados del XIX, el Chile de comienzos del siglo XX y el Chile actual. En suma, todo era perfecto para dar inicio a mi trabajo de investigación.

Comencé mi labor revisando todo aquello que tuviera relación con el objeto de estudio, la Caja Hipotecaria. A medida que avanzaba, era enorme la cantidad de información que iba recogiendo, a la vez que me encontraba con datos únicos, desconocidos para la mayoría de las personas. Cada

día que pasaba era un cúmulo de nuevos antecedentes que se añadían a mis notas. Tras varios meses de paciente revisión y recopilación, finalicé mi trabajo en el Museo del Ahorro.

Ahora venía quizás lo más difícil: analizar todo lo que había recogido y discernir qué información me servía y cuál no, pensando siempre que mi objetivo era resaltar, dentro de las múltiples funciones que desempeñó la Caja, su rol social. Bueno, inicié la redacción y aquí está el resultado.

Antes de finalizar estas palabras, no puedo dejar de agradecer a la superioridad del Banco del Estado de Chile, y en especial a su presidente, don Andrés Sanfuentes V., por darme la oportunidad de aportar con un granito de arena al conocimiento de la labor de esta importante institución bancaria. También deseo agradecer a los que trabajan en "Difusión Sociocultural", en especial a Jimena Tormo I. y Samuel Barahona de la F., quienes siempre me dieron su más decidido apoyo para llevar a término este proyecto.

Mención aparte requieren las dos personas encargadas del Museo del Ahorro; si no hubiese sido por ellos, nada de esto sería posible. El primero, Manuel Cea C., siempre estuvo atento a mis requerimientos, aconsejándome cada vez que podía, qué libro ver, qué archivo me convenía hojear, o simplemente dándome una palabra de aliento para que no claudicara en mi labor. Manuel Cea, no sólo fue un guía dentro del Museo, sino también un verdadero correc-

tor, al leer cada una de las páginas de este libro, de manera que todo lo que escribiese se ajustara a la realidad. No puedo dejar de nombrar a don Wenceslao Fuentealba M., encargado de la mantención de este recinto: fue quien día a día me abría cada una de las distintas dependencias del Museo, y en aquellos ratos de cansancio siempre tuvo una anécdota o una vivencia que contar.

Finalmente, mis más sinceros agradecimientos a Lenka Friedmann W., por sus grandes aportes y sugerencias al contenido final de este trabajo.

En suma, gracias a todos aquellos que hicieron posible que este libro se concretara.

Raúl Cordero Rebolledo



Introducción

“Cuando florezcan de nuevo los almendros, estaremos tú y yo juntos y cruzaremos el puente del infinito como hermanos”.

Anónimo

*H*oy día, cada vez que escuchamos hablar del Banco del Estado de Chile, nos imaginamos una institución grande y poderosa, que viene funcionando desde hace muchos años; sin embargo, son pocos los que saben que los orígenes de esta entidad remontan hacia mediados del siglo pasado. Fue durante esos años cuando políticos visionarios como Manuel Montt, y en especial su Ministro del Interior, Antonio Varas de la Barra, concibieron la idea de crear una institución que colaborase al crecimiento de Chile desde el punto de vista económico y social, a través de la entrega de recursos crediticios para una de las actividades económicas más importantes del país, la agricultura.

El presente trabajo trata sobre la institución que fomentó el agro y que con su desempeño colaboró al bienestar de los habitantes del país.

Nos referimos a la Caja de Crédito Hipotecario; que fue la que, a través de los años, permitió la entrega de capitales para aquellos que lo requerían. Introdujo en Chile una modalidad crediticia desconocida hasta el momento, que sólo había sido apli-

cada con éxito en algunos países europeos. Desde el momento mismo de su creación, pasó a ser una de las pocas entidades en el mundo en aplicar el concepto de los bonos hipotecarios.

Fue en 1855, cuando el Gobierno, impulsado por las ideas de Antonio Varas, creó la Caja Hipotecaria. De inmediato supo atraerse la confianza del público y servir de manera eficaz como intermediaria y como respaldo entre los que querían colocar su dinero, sus excedentes, y los receptores, los que requerían de aquellos recursos. En un comienzo su foco de atención fue beneficiar a los propietarios de tierras que necesitaban dinero para lograr una mayor productividad de ellas.

No hay que olvidar que a mediados del siglo pasado aún existía el latifundio, la tierra estaba en manos de grandes terratenientes, miembros destacados de la élite política y económica del país. Fueron estos hombres los que en un primer momento hicieron uso de los beneficios que otorgaba la Caja Hipotecaria, producto del prestigio y de la posición social que ocupaban. Muchos desaprovecharon los dineros recibidos, de-



dicando gran parte de éstos a financiar lujos innecesarios. Pero aquellos que sí hicieron buen uso, pudieron incrementar la producción de sus predios y, de esta forma, abastecer una demanda creciente por parte de nuevos mercados externos.

La Caja Hipotecaria supo hacer frente de la mejor forma a las diferentes crisis económicas que azotaron a Chile en el siglo pasado. Esto fue posible gracias a la solidez de sus bases y a la transparencia con que funcionaba. Es por ello que resistió, sin mella alguna, la crisis de comienzos de 1860, la guerra con España, la crisis económica de mediados de los setenta, la guerra del Pacífico y la revolución de 1891. De todas estas contingencias económicas y políticas fue capaz de salir en buen pie, más aún, pasó a transformarse en un baluarte de las políticas emprendidas por el Ejecutivo.

Su labor no sólo se limitó a ser intermediaria en la entrega de capitales a la agricultura, sino que también fue la gestora y precursora de una institución dedicada al ahorro: es así como en 1884 se creó bajo su amparo la Caja de Ahorros de Santiago, entidad que tenía como objetivo fomentar el ahorro, en especial dentro de las clases trabajadoras.

La creación de esta nueva institución no sólo sirvió a los más desposeídos, sino que también, años más tarde, a la Caja Hipotecaria, como una forma de acercarse más a aquellos que requerían financiamiento a largo plazo, a través de bonos hipotecarios.

Este acercamiento de la Caja y las instituciones de ahorro se hizo mayor durante este siglo, cuando se creó la Caja Nacional de Ahorros, que prestó sus oficinas como centro de operaciones de la Caja Hipotecaria a lo largo del país.

La llegada del nuevo siglo, unida a los avatares de la naturaleza marcaron un cambio de rumbo en esta institución. A partir de entonces, la prioridad no será el fomento de la agricultura, sino la construcción de viviendas baratas, como una forma de disminuir el enorme déficit habitacional que existía en los inicios del novecientos. Viviendas que ocuparían aquel creciente número de obreros urbanos, hombres que —atraídos por las grandes ciudades, especialmente Santiago— cambiaban la tranquilidad de los sectores rurales por las mejores expectativas que representaban las grandes urbes. Expectativas que en la mayoría de los casos no se cumplieron, quedando sumidos en la más grande de las pobreza. Pero no estaban solos: la Caja Hipotecaria fue el instrumento por medio del cual los Gobiernos intentaron dar solución a este grave problema. Ella fue la encargada de construir innumerables poblaciones en Santiago —Huemul, Ñuñoa, La Paz, entre otras—, en Valparaíso y, posteriormente, en diferentes ciudades del país.

La solución del problema habitacional fue su eje de acción hasta los años treinta, contando siempre con el apoyo del Ejecutivo, a través de las leyes que éste dictaba, y de la opinión pública, por el importante rol social que le cabía cumplir. Fue también la

Caja la encargada de socorrer a aquellas ciudades devastadas ya sea por terremotos —como Coquimbo y Chillán— o incendios —La Serena, Castro, etc.—. En muchos casos, su accionar no fue aislado; trabajó de manera coordinada con la Caja Nacional de Ahorros. La Caja Hipotecaria construía las casas, las que luego eran traspasadas a la de Ahorros, y ésta, a su vez, las vendía a los interesados, otorgándoles una serie de facilidades y beneficios.

Sin embargo, mientras construía casas y poblaciones, jamás dejó de lado el agro; siempre mantuvo en un lugar de importancia el crédito agrícola. Prueba de ello es la formación de la Caja de Crédito Agrario, a mediados de los años veinte. Esta entidad, primero fue una filial, y luego, con el correr de los años, se desligará de ella. Pero, junto al fomento de la construcción de casas para los más desposeídos y el apoyo a la agricultura, fue un importante instrumento del Gobierno en sus políticas económicas. Lo anterior debido al prestigio adquirido con el correr del tiempo; gracias a ello, en muchas ocasiones fue la Caja Hipotecaria la encargada de gestionar empréstitos en el extranjero, cuya finalidad era financiar políticas emprendidas por el Ejecutivo.

Su accionar y desempeño se mantuvieron inalterables hasta comienzos de los treinta. Fue durante estos años cuando una grave crisis económica y política afectó duramente a Chile. A diferencia de las anteriores, ésta crisis sí afectó a la Caja Hipotecaria, experimentando ésta una re-

ducción drástica de sus operaciones, las que con el tiempo aumentaron, pero no alcanzaron a los niveles que había tenido. Desde ese momento comienza un lento pero continuo declinar, agudizado por la inflación que se vivía en el país, que culminará en 1953. Ese año se fusionó junto a otras tres instituciones, para dar origen a lo que hoy conocemos como Banco del Estado de Chile.

Ésta fue la trayectoria de la Caja de Crédito Hipotecario a lo largo de casi cien años de funcionamiento. Y como lo mencionamos al comienzo, en este trabajo trataremos de poner énfasis en el rol social que cumplió esta institución en nuestra sociedad. Para lograr este objetivo será necesario revisar y analizar el desempeño de la Caja a lo largo de sus años de vida.

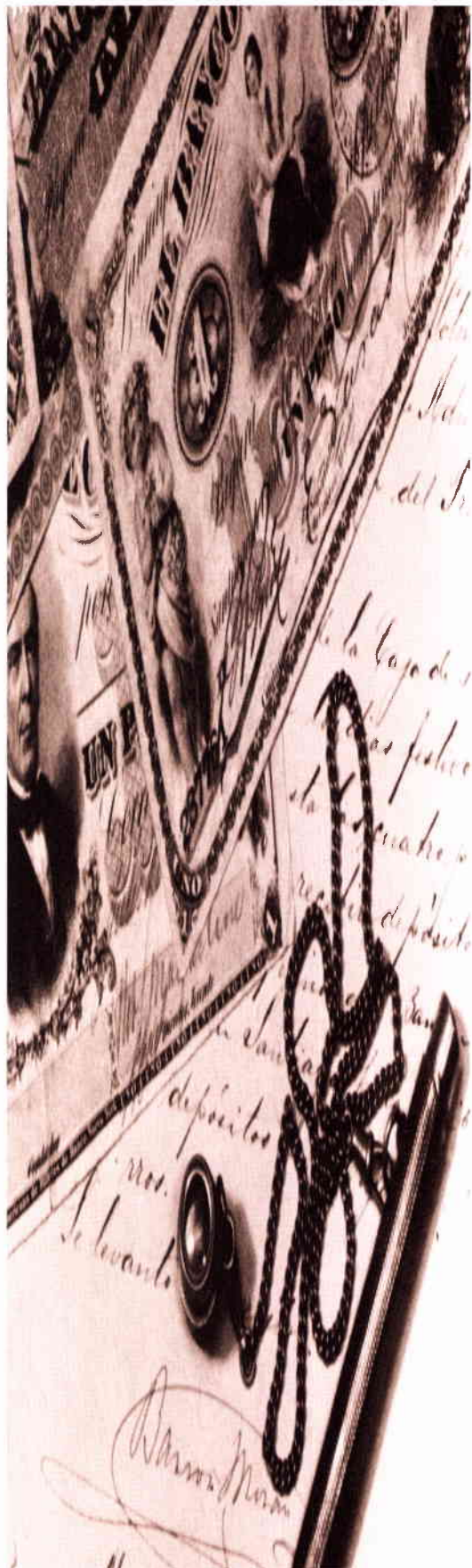
En cuanto a la bibliografía revisada, es posible dividirla en monografías referentes al tema y obras de carácter general. En lo concerniente al primer tipo, se usaron preferentemente los archivos, revistas y memorias de la propia Caja de Crédito Hipotecario; estos estudios dieron el marco específico a través del cual se desarrollará el presente trabajo. Además de formular las características de esta entidad, esas publicaciones muestran cómo trabajó dentro de la sociedad chilena. Debido a las características de esta institución, fue necesario buscar y analizar otros estudios específicos, que dieran un mayor apoyo a cada una de las particularidades de este organismo. Estos textos son, en general, bastante técnicos y no hacen referencia a los efectos de



las diferentes políticas aplicadas en la realidad nacional.

En cuanto a los obras de carácter general, ellas fueron útiles en el sentido de entregar una visión global de los sucesos políticos, sociales y económicos del período analizado. Al conocer los hechos ocurridos desde la década del cincuenta del siglo pasado hasta la mitad del presente, fue posible insertar el funcionamiento de la Caja de Crédito Hipotecario la evolución de la historia de Chile, obteniendo de esta forma un marco amplio en donde apoyarse.

En lo referido a su elaboración, esta investigación se centró en un punto de vista descriptivo más que analítico. Por ello, el libro se organizó cronológicamente, de manera que los primeros siete capítulos tratarán del siglo pasado, mientras que los restantes se centrarán en el presente siglo, hasta el momento en que la Caja de Crédito Hipotecario se unió a las otras instituciones para originar el Banco del Estado de Chile.



Capítulo 1



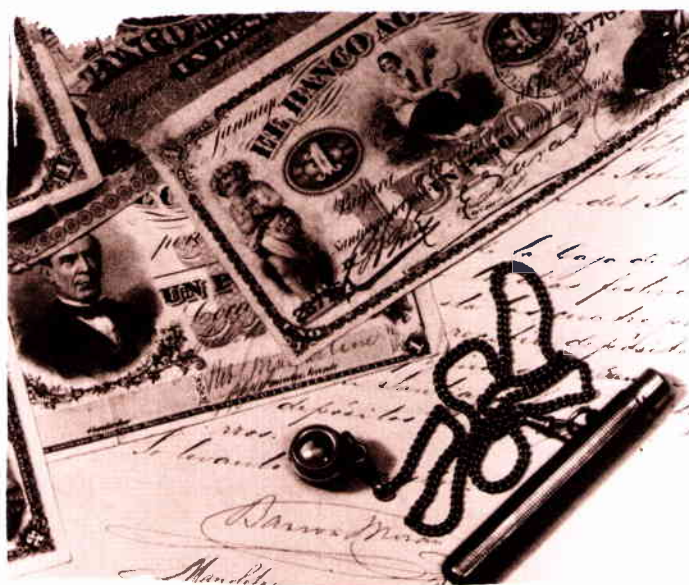
Escultura del maestro medallista francés EMILIO LUIS PICAULT, a fines del siglo XIX, que representa el genio humano.

Esta obra fue encargada por la Caja de Crédito Hipotecario, para la ornamentación de las oficinas de su Presidencia. Actualmente forma parte del patrimonio cultural del Banco del Estado.

Los inicios de la Banca en Chile

*C*orría el año de 1811 y aún no se consolidaba la independencia política de Chile, cuando surgen los primeros intentos por crear un banco en nuestro país. Esta idea nació del secretario consular de Santiago, don Anselmo de la Cruz, quien propuso formar un Banco del Estado, en donde las familias más adineradas de la ciudad contribuirían con un capital de un millón de pesos. El proyecto fue presentado a la Junta de Gobierno para su discusión y posterior aprobación. Lo que proponía De la Cruz, más que un Banco del Estado, era que el Estado se convirtiese en un banco, en el que los miembros de la Junta de Gobierno serían los encargados de llevar a cabo todas las operaciones. Sin embargo, el proyecto no tuvo la acogida esperada y pasó al olvido rápidamente¹.

No pasaría más de un año cuando un nuevo intento de creación de un banco se llevó a cabo. En 1812, la Junta de Gobierno autorizó el establecimiento de una institución encargada de la compra de oro y plata en la ciudad de Huasco. Las funciones que tendría que llevar adelante se referían especialmente a la acuñación de monedas, dejando de lado la posibilidad de



conceder préstamos; por lo mismo, obtendría un cierto margen de utilidades. El nombre que se le daría a esta entidad era el de Banco Nacional de Minería, pero a causa de la inestabilidad política de ese momento, el proyecto no se concretó.

Años más tarde, nuevamente volvieron a surgir ideas para la creación de instituciones financieras, sustentadas principalmente por particulares; sin embargo, ninguno de los proyectos funcionó. Es así

El 23 de julio de 1860 se dictó la Primera Ley de Banco de Emisión; en sus 30 artículos dictó normas para la regulación bancaria, y estuvo vigente hasta 1925.



como en 1820, el ciudadano francés Augusto Brandt sugirió la formación de una entidad mixta, la que sería al mismo tiempo banco de emisión y casa de rescate de pastas metálicas. Dos años después, se propuso formar un banco, en donde el Estado aportaría con 20.000 pesos y los particulares con acciones de 500 pesos cada una: a pesar de su aprobación en el Senado, la idea no fructificó.

En 1837, después de haberse puesto fin a los duros años de la organización republicana, que culminaron en 1833 con la dictación de la Constitución portaliana, se retomaron los proyectos de creación de entidades financieras o entes similares a un banco. Fue en este año cuando algunas casas comerciales del norte minero, empezaron a emitir billetes de papel o vales, convertibles en moneda metálica, y cuyo fin era servir como medio de pago a los trabajadores. La primera entidad que llevó a cabo esta modalidad fue Walker Hermanos; siendo prontamente imitados por otras casas comerciales:

“Estas firmas, a través de estos vales, comenzaron a crear dinero, ya que debido a su convertibilidad absoluta fueron usados en vez de las monedas que se dejaban ‘depositadas’ en estos establecimientos. Además de esto, proporcionaban moneda divisionaria, lo cual hacía más atractivo este sistema”².

La modalidad usada, si bien cumplió su propósito original como medio de pago, dio paso a la especulación a través de la

emisión de sumas imaginarias, lo que podía ser el punto de partida para que se produjeran fraudes. Ante esta posibilidad, el Gobierno, a través del Ministro de Hacienda, don Joaquín Tocornal, emitió un decreto en noviembre de 1839, por el cual se prohibió tajantemente este tipo de prácticas. Y a partir de esta fecha sería obligatorio, para cualquier persona que quisiese establecer un banco, pedir una licencia al gobernador y municipalidad del lugar correspondientes. Para obtener la autorización era necesario adjuntar información referida al número de billetes que se quería emitir, y, a la vez, entregar una fianza de tipo hipotecaria, la que aseguraría el pago puntual en moneda corriente de los billetes emitidos. Pero esto no era todo, aún quedaba una instancia más, la cual era gestionada por el intendente respectivo. Él debía recopilar toda la información, emitir un dictamen y hacerlo llegar al Gobierno, para que éste diera el permiso respectivo. Todas estas obligaciones impuestas por el Ministro de Hacienda, más que fomentar la creación de instituciones financieras, sirvieron de freno para el desarrollo de la banca en Chile. En suma, las restricciones parecían demasiadas.

Poco tiempo después, en enero de 1845, se nombró por decreto supremo una comisión de cinco personas, cuya misión sería discutir la conveniencia de la formación de un Banco Nacional. Si ellos encontraban necesaria la creación de este banco, tendrían que elaborar el reglamento para su funcionamiento. Dos años más tarde, el Gobierno desistió de su idea original, po-



niendo ahora mayor énfasis en la instalación de un banco particular. Las razones para adoptar tal decisión fueron expuestas en la Memoria de Hacienda presentada al Congreso en 1848, en la que el Ministro Manuel Camilo Vial expresa:

“¿Quién podría impedir las excesivas emisiones de billetes por parte de él? Las Cámaras no serían, ya que ellas podrían estar minadas por el espíritu de partido”.

El Banco de Antonio Arcos

Corría 1849, cuando el Ministro de Hacienda, don Manuel Camilo Vial, firmó un proyecto de contrato con Antonio Arcos —ciudadano español que había llegado a Chile en 1848 huyendo de la revolución contra la monarquía de Luis Felipe y que, años antes, había sido partícipe, junto a Mariano Egaña, del intento de fundar un banco, proyecto que fracasó—. La idea de Arcos era instalar un banco de emisión “privilegiado”. En este contrato, entre otros puntos, se estableció un límite al tipo de interés, de forma de promover el desarrollo de ciertas industrias; además, él tenía que aportar un capital inicial de un millón de pesos al banco. La contraparte a las obligaciones estaba dada por los innumerables privilegios con que contaría esta institución, entre los cuales estaba el hecho de que sólo este banco tendría la posibilidad de emitir billetes por un período de veinte años y de ser recibido su dinero como moneda legal

en todas las tesorerías y oficinas recolectoras de la República.

Una vez establecidas las obligaciones y derechos tanto de uno como de otro, en junio de 1849 Antonio Arcos elevó una solicitud al Gobierno para formalizar el contrato. Para desgracia de Arcos, Vial fue reemplazado como Ministro de Hacienda por don Antonio García Reyes, quien, al analizar el proyecto, denegó la autorización respectiva, declarando que su decisión se apoyaba en que las bases del proyecto no eran admisibles debido a las desmesuradas regalías con que contaría el banco, constituyéndose de esta forma en un poder enorme que podría afectar de alguna manera el buen desempeño económico del Estado.

No conforme con la respuesta dada por el Ministro de Hacienda, Arcos modificó los estatutos de la institución proyectada, dejando fuera de toda participación al Estado; en el fondo, lo que trató de hacer fue establecer un tipo de sociedad anónima. Una vez introducidos todos los cambios necesarios, envió nuevamente el proyecto al Gobierno para su aprobación, y esta vez sí consiguió su objetivo. Siendo aprobada la instalación del “Banco de Chile de Arcos y Cía.”, en julio de 1849, las bases por las que debía regirse eran las siguientes:

“1º Se tendría que depositar en arcas fiscales una garantía de 100.000 pesos constituida en bonos al 3% de interés anual, que correspondía al capital de 1.000.000 de pesos del banco.



2º Esta garantía debería incrementarse en un 10% sobre el capital que excediera el millón de pesos.

3º El banco perdería en forma inmediata y permanente sus derechos y favores, y sería cerrado si suspendiera el pago de cualquier certificado o billete de crédito emitido por él”³.

Se estableció, además, que si dentro de un plazo de diez años el Gobierno decidía establecer un Banco Nacional, se le daría preferencia a éste, sobre cualquier otro establecimiento. Otro punto importante de destacar fue el rechazo a la petición de Antonio Arcos, de que sus certificados o billetes fuesen aceptados por las tesorerías de la República.

Finalmente, el “Banco de Chile de Arcos y Cía.” se estableció y comenzó a emitir billetes pagaderos al portador y convertibles en moneda legal. Ésta fue la primera institución financiera propiamente tal que existió en Chile, ya que no sólo emitía billetes, sino también recibía depósitos a la vista y a plazo, otorgaba créditos a tres y seis meses de plazo, y además descontaba valores y otros documentos.

A pesar de lo novedoso de la institución creada, nunca contó con el apoyo del público, debido a la oposición al papel moneda de curso forzoso. Más bien, fue la desconfianza la relación que se estableció entre unos y otros. Por ello, no es extraño que al poco tiempo de funcionamiento de esta entidad surgieran los primeros signos de

oposición en torno a los billetes; expresado claramente en los reclamos de un grupo de comerciantes de Valparaíso, quienes decían:

“... que el Banco de Chile de Arcos y Cía. no había cumplido con las leyes que se le habían impuesto, y por consiguiente estaría inhabilitado para emitir vales, letras y billetes. Por consiguiente, proponían al Gobierno prohibir la emisión de éstos en el futuro”⁴.

La fuerte oposición del público reflejada en la postura de este influyente grupo de comerciantes de Valparaíso, más un fallo de la Corte Suprema que declaraba impagables al portador los documentos sin endoso emitidos por la institución, llevaron al Gobierno, en abril de 1850, a decretar que el Banco de Chile de Arcos y Cía. no podía emitir créditos pagaderos al portador, a la vista o a plazo.

A causa de ello, los directores de esta institución pidieron la devolución de la garantía de 100.000 pesos, solicitud que fue rechazada por el Ministro de Hacienda, don Jerónimo Urmeneta, mientras funcionase el banco. Como una de sus principales atribuciones había sido coartada, los directores de esta entidad acordaron poner fin al banco, que dejó de existir meses antes que se cumpliera el primer aniversario de su establecimiento.

Este primer intento por crear un banco no sólo sufrió con la opinión adversa de aquellos que vivieron los hechos. Cuarenta años más tarde, la oposición a aquel pro-



yecto aún se mantenía. Una muestra de esta actitud está claramente reflejada por R. Santelices, quien en 1893 señala en su libro *Los Bancos Chilenos*:

"Si se considera a los señores Walker Hnos. y Haviland como iniciadores de los Bancos de emisión, es necesario convenir que en sus actos a nadie perjudicaron, que a pesar de no haber constituido garantía alguna para responder a las emisiones por ellos lanzadas, las pagaron puntualmente, y que el crédito que el comercio y el público les dispensaban hizo feliz y honroso el ensayo de los bancos libres.

*La tentativa hecha en 1848 por don Antonio Arcos tuvo otro carácter, pues buscaba en la sociedad con el Gobierno, en los privilegios, en el monopolio temporal y en los favores otorgados por el Fisco, la base de su existencia y de sus ganancias"*⁵.

Los primeros bancos

La bonanza económica de Chile a comienzos de la década del cincuenta en el siglo pasado, hizo necesaria la disponibilidad de dinero; ante esta carencia pronto aparecieron individuos y casas comerciales que comenzaron a ofrecer préstamos, destacándose entre ellos la oficina de préstamos de Agustín Edwards O., ubicada en Valparaíso. Esta oficina ejerció funciones como casa compradora de metales y de préstamos, girando incluso letras sobre el nor-

te del país y el extranjero, operando en la realidad casi como un verdadero banco. Otras casas comerciales como las de Ossa y Cía. y Bezanilla, Mc Clure y Cía., incluso llegaron a emitir billetes al portador.

Esta incesante actividad y la necesidad de recursos produjeron un vuelco en la actitud de la opinión pública, especialmente de la élite dirigente, la cual cambió su posición respecto de los bancos de emisión, lo que se reflejó en un relajamiento de todas las disposiciones vigentes, de manera que en 1854 fue posible la instalación del Banco Bezanilla, Mc Clure y Cía., que al corroteaje de valores sumó las operaciones bancarias. Poco tiempo después, la casa comercial de Ossa y Cía. siguió el ejemplo de los anteriores y estableció así el Banco de Ossa y Cía.

Respecto de las atribuciones que tenían ambas instituciones, es posible señalar que realizaban emisión de billetes, a pesar de que no contaban con autorización expresa para efectuar este tipo de operaciones, estimándose que para 1856 eran bastante considerables las sumas de billetes puestas por ellos en el mercado nacional.

Recién en 1855 se estableció legalmente el primer banco, después del intento fracasado de Antonio Arcos; la entidad creada ese año tomó el nombre de "Banco de Depósitos y Descuentos de Valparaíso", el que tiempo más tarde pasó a denominarse simplemente como "Banco de Valparaíso". Sus operaciones consistían básicamente en descuentos de letras de cambio, pagarés, escri-



turas públicas o cualquiera otra obligación del Gobierno a particulares; préstamos sobre prendas y fianzas; créditos en cuenta corriente; depósitos en custodia; cobros de crédito; compraventa por cuenta de terceros de metales, bonos y otros valores; remesas de fondos de una plaza a otra en el país o al extranjero; giro de letras; recepción de dinero como depósitos; compraventa de metales preciosos y bonos de la deuda pública.

Este banco debía formarse con un capital inicial de 2.000.000 de pesos, dividido en 4.000 acciones de 500 pesos cada una; sin embargo, al comenzar sus operaciones tenía un capital pagado de sólo 400.000 pesos.

Cuatro años más tarde —5 de septiembre de 1859—, se constituyó en Santiago una nueva sociedad denominada “Banco de Chile”. Esta nueva institución contó entre sus fundadores con personas de gran renombre en la sociedad chilena como Pastor Cerda, Gregorio Ossa y Diego Ovalle, entre otros. Su capital inicial fue de 400.000 pesos, y al igual que el Banco de Valparaíso, entre sus operaciones se contaba el poder emitir billetes pagaderos al portador y a la vista.

Después de la instauración de estos primeros bancos en el país, afectó a Chile una fuerte crisis económica producida por la inestabilidad de los mercados financieros internacionales, que se tradujo en innumerables quiebras de casas comerciales y en una contracción de la economía. Años más

tarde, la opinión pública pedía de manera urgente al Gobierno medidas inmediatas que pudieran hacer frente a la crisis. Una de las soluciones que se vislumbraban, era el aceptar el papel moneda, aun cuando todavía existía el temor de que éste fuera el primer paso para declarar el curso forzoso de los billetes.

¿Pero qué fue lo que hizo modificar la opinión de la mayoría? El gran responsable en el cambio de una mentalidad conservadora a una más liberal, fue el economista francés Juan Gustav Courcelle Seneuil, quien había sido contratado por el Gobierno en 1855 como asesor del Ministerio de Hacienda, además de desempeñarse como profesor de política económica en la Universidad de Chile. Este economista era partidario acérrimo de la libre práctica bancaria; más aún, era tajante al señalar que los privilegios exclusivos atentaban contra el orden de las cosas: a comienzos de la segunda mitad del siglo XIX, ante la situación existente en el país, en donde el dinero circulaba por un simple acto de tolerancia por parte de las autoridades económicas, el Gobierno se decidió a dictar una ley que regulara la creación de bancos y, por ende, todo lo referido a la emisión de billetes. Esta tarea fue encomendada a Courcelle Seneuil, quien señaló en el preámbulo del proyecto de ley enviado al Congreso que:

“El progreso del comercio y de la industria ha hecho sentir de hace algunos años la necesidad de los bancos de circulación, y han comenzado ya a fun-



darse entre nosotros algunos establecimientos de esta clase. El Gobierno ha creído que ha llegado ya el momento de tomar una resolución sobre el régimen legislativo a que deben someterse los bancos.

Cuatro sistemas distintos se presentan a vuestra elección: la fundación de un banco de Estado; el establecimiento de una compañía privilegiada, la libertad bajo el imperio de un reglamento general o la libertad absoluta.

Teóricamente, la libertad absoluta es el mejor sistema, el más fecundo y el que ha producido en Europa excelentes resultados. Pero se ha tenido presente que el comercio de banco es nuevo y poco conocido en Chile; que podía ser mal dirigido por algunas casas... Habiéndose dictado en todos los países del mundo leyes reglamentarias para los Bancos... el Gobierno... ha creído prudente proponer de antemano las precauciones que racionalmente pueden tomarse contra los abusos de los Bancos”⁶.

Como resultado de este proyecto se dictó, el 23 de julio de 1860, la primera ley de bancos de emisión. En sus treinta artículos, esta ley determinó las normas esenciales para la regulación bancaria, si bien no fue recibida del mismo modo por todos los sectores: unos la criticaron de demasiado liberal, mientras que otros la consideraron muy restrictiva en cuanto a sus disposiciones. Sin embargo, a pesar de las críticas, la mayoría de los entendidos e interesados

apoyó su aplicación y es así como estuvo vigente, con pequeñas modificaciones, hasta 1925.

La década del sesenta en el siglo pasado no sólo marcó el fin de la desorganización en el naciente sistema bancario nacional, sino que también fue la culminación de varios años de crisis económica. Nuevos bancos surgieron, se fusionaron algunos, pero en el fondo la semilla del sistema financiero ya estaba dando sus frutos y pronto comenzaría su consolidación, que no estaría ajena a los vaivenes de la realidad político-económica del país. Estableciéndose a su vez, una fuerte dependencia de las economías extranjeras; hecho que aún perdura en la actualidad.

¹ Behrens Fuchs, Roberto J. *Los Bancos e Instituciones Financieras en la Historia Económica de Chile, 1811-1983*. Santiago: Tesis para optar al título de Ingeniero Comercial. Universidad Católica, 1985. Tomo I, p. 3.

² Ídem, p. 4.

³ Ídem, p. 6.

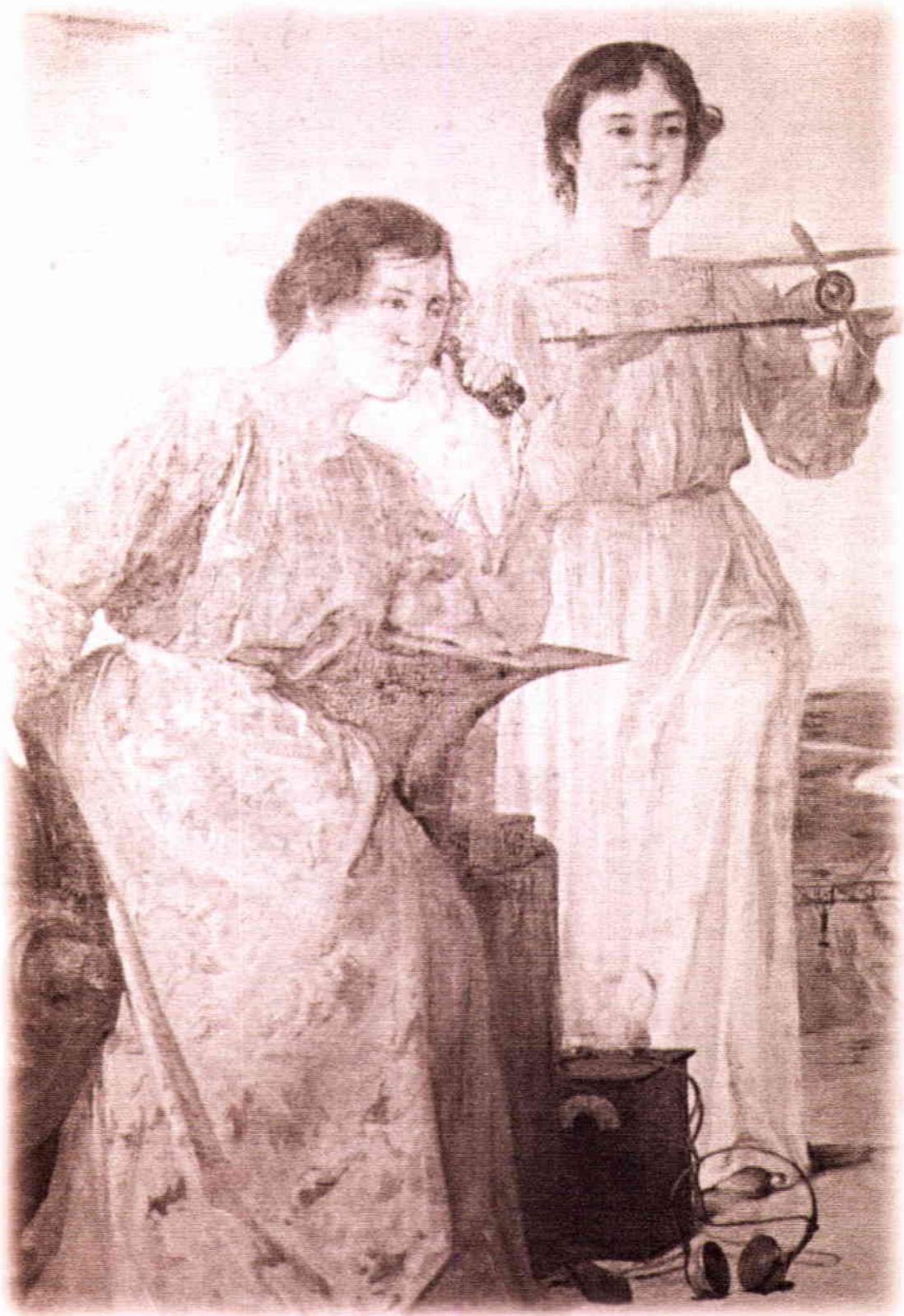
⁴ Millar Carvacho, René. *Políticas y Teorías Monetarias en Chile, 1810-1925*. Santiago: Editado por la Universidad Gabriela Mistral, 1994, pp. 73 y 74.

⁵ Citado por Behrens Fuchs, Roberto J., pp. 7 y 8.

⁶ Citado por Behrens Fuchs, Roberto J., pp. 13 y 14.



Capítulo 2



"Alegoría a las comunicaciones, transporte y tecnología". Obra encargada por la Caja de Crédito Hipotecaria al pintor Ernest Courtois B. escuela francesa fines del siglo XIX comienzo del S. XX.

El Crédito Hipotecario

*Y*a sabemos cómo se dieron los primeros pasos de la banca en Chile. Pues bien, ahora es necesario entender el concepto de crédito hipotecario, como una forma de comprender el porqué se creó en Chile una institución que emitió bonos hipotecarios. En el fondo, trataremos de explicar: ¿qué es el crédito hipotecario?, ¿qué significa? Es importante señalar que la definición estará basada en los parámetros manejados a mediados del siglo pasado y comienzos del presente.

El crédito hipotecario, en forma sucinta, es “el que se procura el deudor ofreciendo al prestamista una garantía real, que descansa sobre el predio o finca de que dispone y cuyo valor se encuentra afectado al cumplimiento de sus obligaciones”¹.

¿De dónde surgió esta modalidad de crédito? Remontándonos en la historia es posible encontrar que la hipoteca como tal nació en Roma. Fue usada como un medio para solucionar los inconvenientes presentados por la fiducia y los pretores. Sin embargo, nunca alcanzó en la Antigüedad un gran desarrollo, producto de las constantes guerras que desembocaban en inestabilidad



política y económica. Los lugares donde esta modalidad crediticia tuvo cierta importancia, fueron la Grecia antigua y la España medieval. En este último país la gran dificultad de la hipoteca fue su alta privacidad; en el fondo, constituía un acto casi secreto, sobre el que nadie más que las partes tenía conocimiento, generando grandes inconvenientes al momento de realizar la transferencia de la propiedad. Por ello, en 1558, Felipe II dictó una ordenanza exi-

“Alegoría a la arquitectura”. Obra encargada por la Caja de Crédito Hipotecaria al pintor Ernest Courtois B.



giendo como requisito de la hipoteca su inscripción en un registro.

No obstante, la hipoteca fue un tipo de crédito muy poco usado durante ese período: la situación comenzó a cambiar a partir del siglo XVIII, cuando empezó a aplicarse con más frecuencia. Su finalidad no era garantizar las obligaciones contraídas con el objeto de mejorar la producción agrícola, y en general, ningún objetivo económico que tuviera una gran trascendencia. Su función principal era garantizar obligaciones derivadas especialmente de contratos de arriendo, y sólo cuando la aplicación de medios industriales en la producción y explotación agrícolas exigió la inversión de mayores capitales en esta actividad, se hizo necesaria una fuente de créditos que reuniera las condiciones que impone la naturaleza de las actividades agrícolas. Por ello, fueron créditos que, en general, reunieran dos condiciones:

1º Un bajo interés.

2º Un largo plazo para devolver el capital.

Antes del desarrollo del crédito hipotecario, sólo podía utilizarse la garantía personal en la obtención de los créditos, lo que era insuficiente para el objetivo final que se pretendía.

Importancia del Crédito Hipotecario

En general los autores clasificaban el crédito en dos grandes grupos perfectamente delimitados:

a.- Crédito personal

b.- Crédito real

El primero de ellos es aquel cuya garantía reside en la solvencia personal del deudor, mientras que el segundo es el garantizado por un bien perteneciente al mismo.

En cierto sentido, el crédito hipotecario es una forma de crédito real, ya que está garantizado por un bien del deudor, o de otra persona. De acuerdo a las disposiciones vigentes a comienzos de este siglo en Chile, las garantías reales eran la prenda y la hipoteca. De modo que el crédito hipotecario sería aquél garantizado por una hipoteca.

La diferencia central entre el crédito personal y el hipotecario, radicaba en el hecho de que el primero se basaba en las cualidades especiales de la persona del deudor, mientras que en el segundo, lo más importante era el valor de la garantía, es decir, el valor del inmueble gravado. Por ello, esta modalidad requería como primera condición la correcta constitución de la propiedad raíz. Así, la evolución histórica del crédito hipotecario ha estado íntimamente ligada con el desarrollo de los siste-

mas de constitución de la propiedad inmueble.

Una característica importante de esta forma de crédito es el hecho de que, además de estar garantizado por un bien inmueble, generalmente responde a la necesidad de mejorar o aumentar la producción agrícola o la construcción de viviendas. En este punto es necesario señalar que la actividad agrícola, en especial a mediados del siglo pasado en Chile, constituyó uno de los ejes fundamentales de la economía nacional; por lo tanto, esta forma crediticia debía contar con un interés relativamente bajo y dar un largo plazo para la devolución del capital, mediante amortizaciones paulatinas y acumulativas. Cumpliéndose estas dos condiciones, bajo interés y largos plazos, era indispensable que el agricultor ofreciera una garantía sólida. Por esto, el crédito hipotecario en el siglo XIX fue el mejor motor de desarrollo, ya que sin lugar a dudas la garantía más sólida era la del inmueble, por no estar sujeta a eventualidades que pudieran hacerla desaparecer o desmejorar en exceso. Otro punto importante se refería a que, al usarse el dinero del crédito en la mejora del inmueble, se aumentaba el valor de la garantía ofrecida, lo que posibilitaba a la vez el retorno del capital en los plazos convenidos.

Hemos hablado del crédito hipotecario, cómo se define y cuál es su importancia. Ahora veamos cuáles eran los requisitos para obtener recursos a partir de esta modalidad:

“1º Todo sistema de organización del crédito hipotecario debe estar basado en un régimen que asegure la correcta constitución de la propiedad rural...

2º Para que el crédito hipotecario preste un real servicio a la economía nacional, debe facilitarse con discriminación, cuidando respecto de la destinación que se le dará, en el sentido de que tienda a fomentar la producción realmente necesaria a la economía nacional.

3º El crédito hipotecario debe estar debidamente controlado en cuanto a su inversión...

4º El crédito hipotecario debe estar organizado en instituciones que inspiren la suficiente confianza en el público inversionista”2.

En nuestro país, el crédito hipotecario nació como una actividad eminentemente individual, en la que el Estado no podía tener mayor injerencia. Ante ello, los primeros intentos fueron llevados a cabo por particulares, quienes no sólo debieron hacer frente a la desconfianza de la opinión pública, sino también a las innumerables trabas de corte burocrático establecidas por los Gobiernos de la época. Estos esfuerzos resultaron infructuosos y, poco a poco, el Estado comenzó a intervenir con mayor fuerza, primero ejerciendo un control y fiscalización de las operaciones, hasta llegar finalmente a la creación de organismos por medio de los cuales era el principal capitalista y el rector de todas las actividades. A

pesar de la intervención estatal, el objetivo principal de sus funciones fue el fomento de la producción agrícola, en manos privadas, mediante un mayor desarrollo y una mayor eficacia.

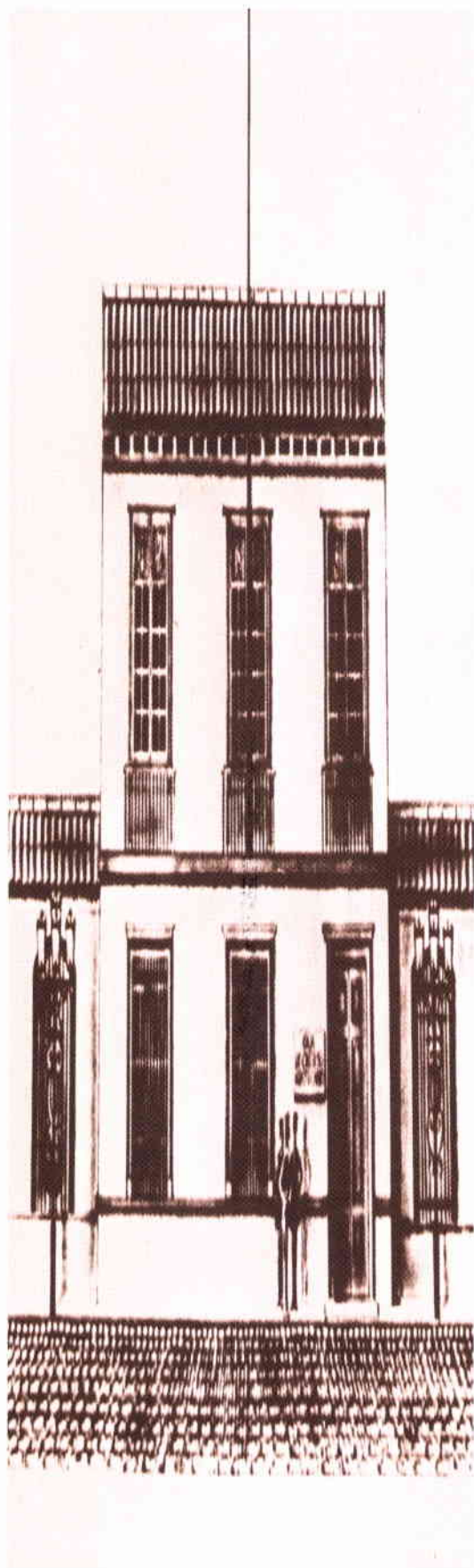
En Chile, al igual que en la mayoría de los países europeos, el crédito hipotecario se practicó de tres formas: mediante contratos de préstamos con garantía hipotecaria celebrados por individuos aislados, por medio de instituciones de carácter particular —Bancos Hipotecarios— y por organismos organizados y dirigidos por el Estado —Caja de Crédito Hipotecario—³.

La gran diferencia entre las tres modalidades anteriores radicaba en el hecho de que el Estado, fomentaba de manera más amplia la concesión de los préstamos, sin hacer grandes discriminaciones entre los agricultores, pues el fin último era desarrollar con eficiencia la actividad agrícola en el país. Además, es necesario señalar que la garantía dada por el Estado a los inversionistas era mayor que la que podían ofrecer los particulares. En suma, se necesitaban grandes recursos para mejorar la agricultura, recursos a los que debían tener acceso igualitario idealmente todos, y para alcanzar este fin se creó una institución regida por el Estado. Así, el camino para la formación de la Caja de Crédito Hipotecario estaba listo, sólo faltaba un organizador eficiente, y éste sería don Antonio Varas.

¹ Barros Borgoño, Luis. *La Caja de Crédito Hipotecario: su organización y regulación económica, con un estudio sobre la constitución de la propiedad y el régimen hipotecario*. Santiago: 1912, p. 128.

² Venegas Quevedo, Juan. *La Caja de Crédito Hipotecario*. Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Universidad de Chile, 1951, p. 20.

³ *Idem.* p. 23.



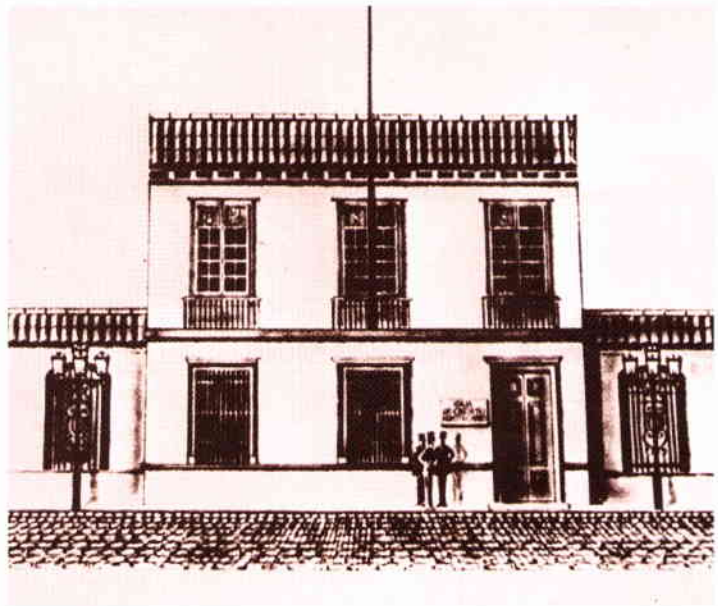
Capítulo 3



Óleo de Antonio Varas de la Barra, obra realizada en 1944 por el pintor Alfredo Bunster.

Nacimiento de la Caja de Crédito Hipotecario

El auge económico del país durante los primeros años de la década del cincuenta, en el siglo XIX, acentuó un proceso que se venía dando desde hacía varios años atrás. Este fenómeno consistía en la acumulación de capital sólo en la ciudad de Santiago, mientras que, en las provincias, los grandes terratenientes aún no disponían de créditos necesarios para desarrollarse. Se hacía urgente la creación de un organismo que sirviera de nexo entre el capitalista, que facilitaba su dinero a un interés, y el agricultor, que necesitaba de recursos para mejorar la producción de sus tierras para abastecer la creciente demanda de los mercados de California y Australia, ante el descubrimiento de grandes minerales de oro; posteriormente, con la derogación de las corn laws, también se abrió el mercado inglés. Esto no sólo repercutió en un aumento de la producción agrícola, sino que además significó una explosión comercial para Santiago, y en especial para Valparaíso, que en ese entonces era uno de los principales puertos del Pacífico por ser escala obligada de los barcos que atravesaban el Estrecho de Magallanes, a la sazón el único paso entre el océano Atlántico y el Pacífico.



Por ello, el terrateniente requería, para lograr sus objetivos, prestamos a bajo interés y a largo plazo, requisitos que por supuesto no coincidía con los deseos de los prestamistas. Ante estos hechos, surgió en el Gobierno de la época la inquietud por separar las operaciones de largo plazo de aquéllas de plazos menores que podían llevar a cabo los bancos. Estas ideas pronto se plasmaron en las primeras leyes que regularon el naciente sistema financiero chileno; por ello, se dictaron ordenanzas

Caja de Crédito Hipotecario fundada el año 1855 en la calle compañía. Santiago.



diferentes: una para los bancos de emisión y otra para los bancos hipotecarios.

Para disminuir el déficit de recursos en la agricultura, primero se pensó en un banco de fomento agrícola, pero los esbozos que se hicieron de él sirvieron para darse cuenta de que no cumpliría los objetivos que se deseaban. Sin embargo, este proyecto fue la inspiración del Ministro del Interior, don Antonio Varas, para proponer la creación de una caja hipotecaria. El resultado fue un contraproyecto de 36 artículos que se diferenciaba notablemente de la idea original de formar un banco de fomento agrícola.

Antonio Varas creó todo el engranaje de lo que luego pasó a denominarse Caja de Crédito Hipotecario; esto lo realizó mediante el traspaso ideológico al crédito particular del mecanismo de crédito del Estado. Finalmente, el 29 de agosto de 1855 se promulgó la ley que creó la Caja de Crédito Hipotecario y que llevaba las firmas de Antonio Varas, como Ministro del Interior, y de Manuel Montt, Presidente de la República. Este organismo llegaría a ser uno de los institutos más antiguos en su género; anterior a él sólo hay referencias al *Crédit Foncier* de Francia, fundando en 1852. La Caja Hipotecaria sería, desde el momento de su creación, un:

“... organismo estatal y sin fin de lucro, destinado a otorgar préstamos a largo plazo sobre hipotecas, preferentemente de fundos rústicos. Las operaciones que efectuaría serían la emisión de

letras de crédito y su transferencia sobre hipotecas constituidas a favor de la Caja, la recaudación de las anualidades que los deudores debían pagar a la Caja, el pago de los tenedores de letras de crédito por la cantidad solicitada y contra hipoteca de la propiedad. El deudor debía vender las letras en el mercado de valores, de tal manera que el dinero que recibía en esa operación, correspondía al crédito...”¹.

La Caja, en realidad, era un intermediario y un colocador entre los agricultores y los inversionistas. Finalmente, comenzó a funcionar el 27 de diciembre de 1855. La dirección de ella quedó a cargo del ex Ministro de Hacienda, Diego José Benavente, y de un Consejo Administrativo compuesto por los senadores José Tomás Urmeneta y Santiago Salas, y los diputados Antonio Varas (cargo que desempeñaba paralelamente al de Ministro del Interior) y Silvestre Ochagavía. En su acta de instalación los directores de la Caja Hipotecaria acordaron:

1º Declarar instalada desde el 27 de diciembre de 1855 la Caja de Crédito Hipotecario.

2º Que el interés anual de las letras de crédito que se emitieran a la circulación fuera el ocho por ciento; el fondo de amortización, el dos por ciento, y el de reserva y gastos de administración, el medio por ciento.

3º Autorizar la prueba presentada para el grabado de las letras de crédito que debían emitirse a la circulación en

virtud de estar perfectamente conformes con el original que se había dado del modelo.

4º Aceptar el formulario presentado por el Director para las solicitudes de préstamos que se hicieran a la Caja, con el objeto de uniformarlas, de acuerdo a como la ley lo exige, de manera de facilitar el despacho de ellas y evitar las demoras que de otro modo podrían ocurrir.

La primera sesión se celebró el 16 de enero de 1856; en ésta se estudiaron las dos primeras solicitudes de préstamos, que fueron la de José Izquierdo, por 40.000 pesos, con garantía de su fundo en el departamento de Curicó, y la de José M. Salinas, por 6.000 pesos, con hipoteca de su chacra en San Felipe. A los pocos días se aceptó la tercera solicitud, que fue presentada por Rafael Larraín Mozó, por la cantidad de 150.000 pesos, ofreciendo en garantía su hacienda "Viluco". Las letras emitidas con motivo de estas operaciones fueron de la serie del 8 1/2% de interés, y se vendieron en el mercado a 89% de su valor².

¿Cuál fue la reacción de la opinión pública ante la creación de esta nueva institución? En el diario El Ferrocarril, que circulaba en Santiago, señalaba lo siguiente:

"Sabemos que está instalada ya la institución de la Caja de Crédito Hipotecario y debe comenzar a funcionar con

la dotación de empleados que la ley le asigna.

... Pocos capitales significan poca industria, capitales caros o con un interés crecido conducen a una forzosa carestía de producción y a un consumo limitado.

Y éstas son las dificultades que tiene que zanjar la institución que acaba de plantearse, cuyas operaciones, como es sabido, se reducen a la emisión de billetes que representan a un capital con un interés moderado, garantidos con hipotecas especiales, y transmisibles a la manera de los efectos públicos.

Este arbitrio de aumentar el capital circulante en beneficio de la tierra especialmente, y con la garantía del valor territorial, no tiene más de nuevo entre nosotros, que su introducción.

La Caja Hipotecaria se instala en un tiempo oportuno. Las perspectivas de la agricultura en lo que respecta al consumo son grandes. Desde los pueblos de la costa del Pacífico, hasta los que están al otro lado del Atlántico, hay una cadena más o menos ininterrumpida, cual un hijo de la Europa, debe alimentar la vejez de su madre.

Pero necesita saber, necesita artes, necesita brazos, necesita capitales".

Esta nueva institución fue pionera en varios ámbitos dentro de la vida económica nacional; fue uno de los primeros orga-

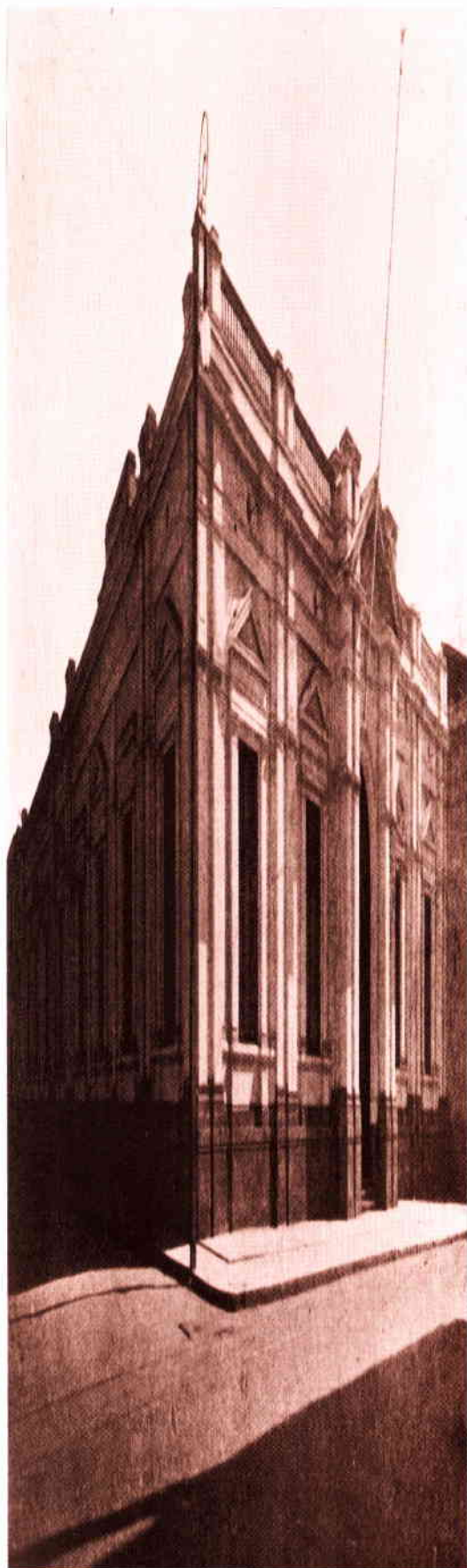


nismos en crearse dentro del incipiente sistema financiero chileno e internacional; fue la primera entidad crediticia que prestó dinero con una garantía hipotecaria y, finalmente, tuvo una gran importancia para los agricultores, ya que su formación e instalación coincidió con un período de bonanza económica. Si a esto le sumamos la apertura de nuevos mercados del trigo — California, Australia y más tarde Inglaterra —, significó que el contar con nuevos recursos crediticios podría traducirse, en el mediano plazo, en un mecanismo para obtener grandes utilidades. Pues bien, la Caja Hipotecaria estaba funcionando; ahora es necesario ver cómo se desarrolló dentro de la cambiante economía chilena de mediados del siglo pasado.

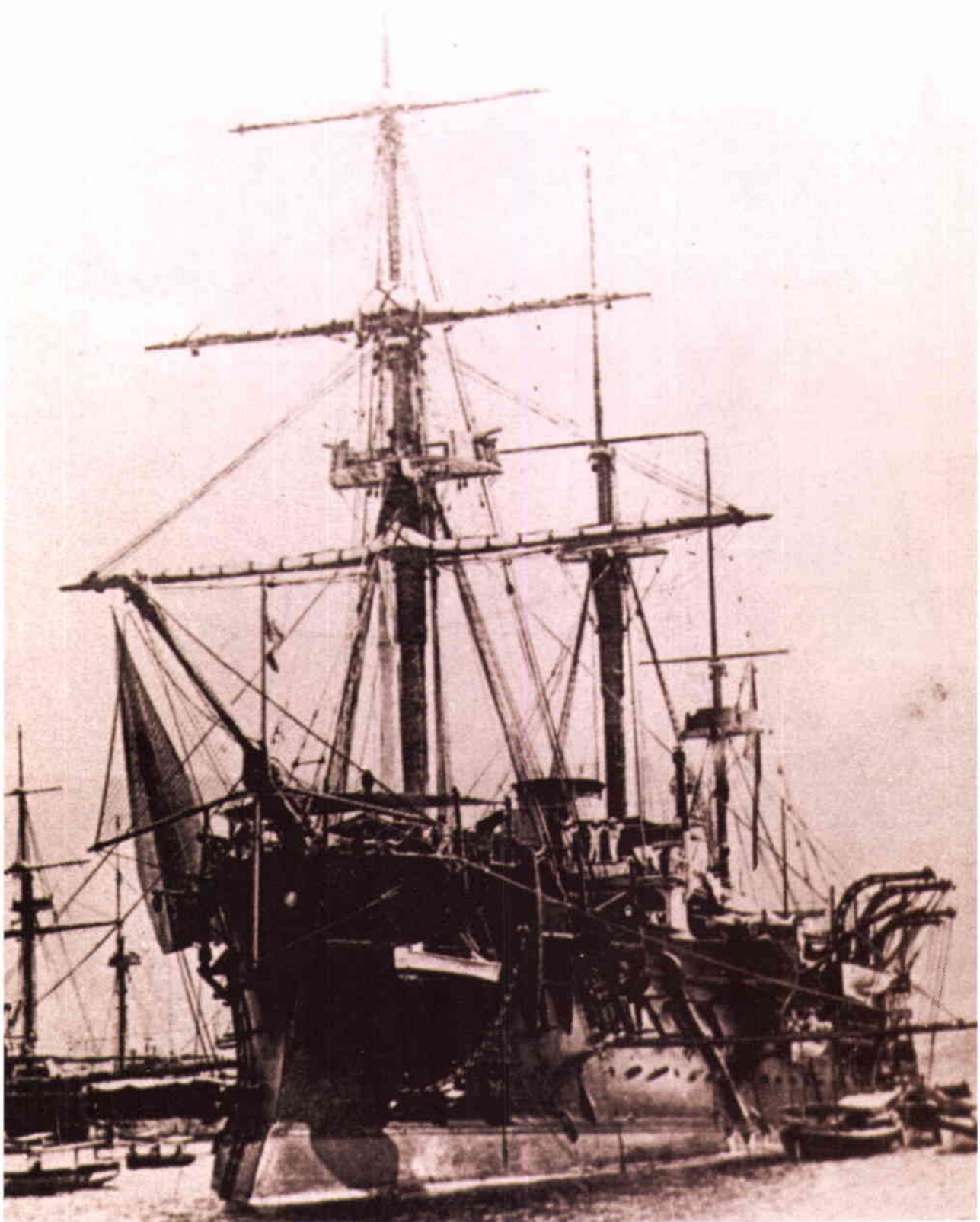
¹ Millar Carvacho, René. *Políticas y Teorías Monetarias en Chile, 1810-1925*. Santiago: Editado por la Universidad Gabriela Mistral, 1994.

² Caja de Crédito Hipotecario. *Informe pasado al Supremo Gobierno dando cuenta de las operaciones ejecutadas en la Caja de Crédito Hipotecario*. Santiago: La Caja, 1856.

³ Diario *El Ferrocarril*. Santiago, lunes 31 de diciembre de 1855. Año I, N° 8, p. 30.



Capítulo 4



Monitor Acorazado "Lord Cochrane" Guerra del Pacifico.

Los Primeros Pasos

Desde el momento mismo de la creación de la Caja Hipotecaria, tuvo ésta un gran movimiento, que se tradujo en una importante demanda de letras, hasta el punto de que en el primer semestre de 1856 esta institución emitió un total de 621 mil pesos, y en el segundo semestre, un millón 358 mil 400. Ese año se otorgaron préstamos a 97 propietarios, número que disminuyó en los años siguientes a causa de la repercusión en el país de una crisis económica internacional¹.

Para conocer más detalles del desempeño de la Caja, recurramos a una exposición hecha por Antonio Varas en el año 1857. Allí señala que, a pesar de llevar tan sólo dos años de funcionamiento, la Caja ha emitido más de dos millones de pesos. Además, es claro al indicar que esta institución introdujo en Chile una forma de crédito que tiene su base en la propiedad raíz, modalidad de mucho éxito en Europa Central. Al facilitar dinero, lo que se pretende es que los agricultores tengan los medios para mejorar sus propiedades rústicas, para darles ensanche y ampliar sus cultivos. Le interesa que los propietarios reciban facilidades para obtener los fondos que requie-



ren, ya que esto es conveniente no sólo para ellos, sino también para el país en general.

La Caja se estableció en bien del propietario, y el éxito de sus funciones radicaba en fijar claramente las condiciones mediante las cuales el propietario recibía los fondos, y para el capitalista, que los prestaba. El préstamo común y corriente estaba lejos de servir al agricultor como medio de mejora de su propiedad.

Edificio de la Caja de Crédito Hipotecario en el año 1882.



La garantía de la propiedad raíz es sólida; sin embargo, hay muchas circunstancias que la desfavorecen. El que da el dinero siempre busca seguridad, seguridad que, según Antonio Varas, no depende tanto para él de lo que realmente ofrece la hipoteca del fundo, sino más bien del juicio que se forma sobre ella. La hipoteca podía ser segura en derecho, pero el capitalista no conocía el fundo, ni tampoco contaba con los medios necesarios para apreciar el estado de sus cultivos y la capacidad del propietario para manejarlo. Ante esta situación, prefiere la seguridad de lo conocido.

Otro punto importante era el conocimiento que se tenía de la persona del propietario, el cual podía no ser exacto en sus pagos, o al contrario, ser una persona de la mayor confianza, pero, en ninguno de los casos el capitalista disponía de todos los antecedentes. También estaba latente, por parte de este último, el temor a que no se pagasen los intereses convenidos o el capital prestado dentro de los plazos estipulados. Todos estos miedos, señalaba Varas, incidían en que aquel prestamista, frente a los inconvenientes, optase por exigir un interés más alto. Desde la perspectiva del propietario, la forma en que podía invertir esos fondos era aún más difícil que el poder obtener dinero a un interés adecuado.

Lo anterior repercutía en que se dieran préstamos a plazos cortos, siendo muy raros aquellos que excedían de un año. En suma, el dueño de tierras estaba imposibilitado en la forma corriente de obtener préstamos que, a su vez, pudiera pagar en

condiciones ventajosas y apropiadas, es decir, a largo plazo y en cuotas moderadas. Varas señalaba más adelante en su exposición:

“Esto es lo que ha hecho la Caja para facilitar los préstamos, cosa que ha considerado de mucha importancia. Ella ha venido a dar a la propiedad los medios que necesitaba para obtener fondos a precio moderado; ella ha venido a sacarla de una situación desfavorable. El público que ha comprendido bien este servicio, que ha visto que se auxiliaba la industria más importante del país, no ha podido menos que recibir bien la institución, que acepta con agrado y que aprovecha de ella. Lo que ha sucedido con esta institución era lo que debía suceder luego que fuera comprendida”.

Su evolución

En los primeros seis años de operación, la Caja tuvo en circulación bonos hipotecarios por las siguientes sumas:

AÑO	MONTO (\$)
1856	1.971.300
1857	1.057.100
1858	587.500
1859	925.000
1860	848.200
1861	735.800



La cifra para 1856 era considerable si se toma en cuenta que esa cantidad representaba casi un 30% del presupuesto fiscal de ese año. Tiempo después se inició una gran crisis económica que se prolongó hasta comienzos de 1861, razón más que suficiente para entender la baja que sufrieron las emisiones de esta institución.

Las utilidades que obtuviera la Caja serían destinadas a aumentar su fondo de reserva. Mediante esta disposición, también, se autorizó el establecimiento de otras sociedades o Bancos Hipotecarios sujetos a las mismas restricciones que la anterior, pero pasaron aún muchos años para que se fundaran nuevas entidades hipotecarias.

La crisis económica que afectó a Chile durante esos años no sólo hizo disminuir las emisiones de la Caja, también elevó considerablemente los intereses, produjo una depreciación en el valor de las letras y, por consiguiente, a los agricultores les resultaba más barato obtener recursos directamente con los particulares que a través de la Caja.

Una serie de hechos se conjugaron esos años para hacer más profundo este período de inestabilidad económica. A la crisis propiamente tal, se sumó un desequilibrio en la balanza de pagos con la consiguiente fuga de moneda, lo que provocó una contracción monetaria. Junto a lo anterior, dos malas cosechas sucesivas transformaron en un verdadero desastre la situación económica del país. La tasa de interés anual de los préstamos, que ya había subido a un

18%, llegó hasta un 24% y los bonos de la Caja Hipotecaria se transaban a un 72% de su valor nominal. Varias quiebras se produjeron durante estos años, entre ellas la de la casa de préstamos de Pando y Eyzaguirre, con el consiguiente perjuicio para cientos de personas. Tan grave fue la situación, que la actividad económica prácticamente estaba paralizada.

Guerra con España

En 1861 la economía chilena mostraba los primeros síntomas de iniciar un período de recuperación. Hacia 1862 la situación había vuelto a la normalidad y comenzó una etapa de crecimiento leve pero sostenido, el que sólo se acentuó algo más hacia 1866. A pesar de la mejoría que experimentaba el país, las colocaciones de la Caja continuaron cayendo, para alcanzar su nivel más bajo el año 1863, en el que sólo se aprobaron dieciséis créditos por un monto de 183.900 pesos. Sin embargo, a partir de ese año esta entidad empezó una lenta recuperación que, por desgracia, fue prontamente frenada por la guerra con España.

En 1864 España declaró la guerra al Perú por el litigio de las islas Chinchas, frente a las costas de este país. En Chile la opinión pública se volcó en su mayoría a favor de la causa peruana, lo que terminó finalmente con la declaración de guerra por parte del Gobierno chileno en contra de la nación ibérica, el 24 de septiembre de 1865. La declaración de guerra produjo en el país



un aumento en la demanda de dinero por parte de las personas. Todo lo cual se manifestó en que se sustituyeron depósitos en los bancos por billetes y monedas, provocando con ello una corrida bancaria y el consiguiente ocultamiento del circulante. Ante esta situación, se autorizó de inmediato la emisión, por un período de noventa días, de billetes inconvertibles –no transables en oro como era hasta entonces—. Al continuar la guerra la necesidad de nuevos fondos fue apremiante para el Ejecutivo, recurriendo este último nuevamente a la emisión de billetes inconvertibles, y por ley del 20 de diciembre de 1865 se decretó que todas las emisiones hechas desde 1860 en adelante fueran inconvertibles hasta seis meses después del término de la guerra con España, o, a más tardar, hasta el 30 de junio de 1867.

Ante el conflicto bélico que tenía que hacer frente el país, la Caja de Crédito Hipotecario tomó una serie de medidas destinadas a resguardar su normal funcionamiento, poniendo énfasis en no perjudicar mayormente a sus deudores. Como consecuencia de lo anterior, el Consejo acordó la suspensión de las amortizaciones extraordinarias que correspondían hacer en el segundo semestre de 1865; a través de esta medida se proporcionaba un fondo de reserva necesario para un normal desempeño. Como la guerra continuaba, se prolongó la suspensión de las amortizaciones extraordinarias, y además, se acordó el depósito de los fondos de la Caja en bancos que ofrecieran seguridad y que abonasen el interés correspondiente.

Una vez finalizada la guerra con España, Chile entró en un período de mayor actividad económica y de expansión del crédito. Fomentó esta mejor situación económica la creación de nuevos bancos como el A. Edwards y Cía., el Banco Agrícola, el Banco de Montenegro y Cía., el Banco Mobiliario, el Banco del Pobre y el Banco del Sur.

Si bien la Caja hizo frente de la mejor forma posible a las consecuencias derivadas del conflicto, sus operaciones volvieron a caer, alcanzando niveles mínimos en 1869, año en que se cursaron nueve préstamos por un monto total de 118.600 pesos. Al año siguiente la situación comenzó a cambiar radicalmente, emitiéndose letras de una segunda serie, las que tuvieron una gran aceptación entre de los propietarios de tierras.

La década del 70

El comienzo de la década de 1870 estuvo marcado por un hecho crucial para el país, que fue el descubrimiento del mineral de plata de Caracoles en la provincia de Antofagasta –territorio en esa fecha perteneciente a Bolivia—. Esto produjo una gran especulación, una fiebre bursátil y un gran flujo de dinero desde esa zona hacia nuestro país. El resultado fue una época de auge económico, que trajo la expansión de la agricultura, la industria y los bancos.

Este impacto económico fue muy grande, y es posible ejemplificarlo con las colo-



caciones de la Caja Hipotecaria. Esta entidad, en 1869, colocó sólo nueve préstamos por un monto de un poco más de cien mil pesos, mientras que cinco años más tarde, -1874- concedió alrededor de ochenta créditos por un valor de más de dos millones de pesos. Las colocaciones siguieron aumentando año tras año hasta alcanzar su máximo en 1880 -más de 300 préstamos por un monto superior a los doce millones de pesos-. En suma, en un período de tan sólo 17 años -1861 a 1878- las letras hipotecarias en circulación aumentaron en un 141,2%, es decir, tuvieron un crecimiento significativo.

La holgura económica de comienzos de los setenta comenzó su declinación a partir de 1876; desde este año una nueva crisis económica se hizo presente en el país. Su origen estaba en los mercados externos con los cuales comerciaba Chile. Tal fue la magnitud de esta crisis que, para 1878 el precio del cobre llegó a descender en un 63,6% en relación al de 1872. Además, se produjo una depreciación del peso debido a la baja en el precio de la plata. A lo anterior hay que agregar un déficit en las finanzas públicas, que se tradujo en una virtual competencia entre el Fisco y los particulares para obtener fondos a través del crédito bancario.

La tasa de interés de colocación se elevó hasta llegar a un 12%; a su vez, el interés efectivo por los préstamos hipotecarios superó el 19% anual en 1878. La situación de la banca en general era delicada, pues a los créditos incobrables producto de las

colocaciones hechas durante la fiebre de Caracoles, se sumaron otros debidos a la insolvencia de los deudores afectados por la crisis. Además, los directores de los bancos, que veían bajar el precio de las acciones de sus entidades, se empeñaron en repartir dividendos no inferiores a un 10%, como una forma de dar una imagen de solidez. Para repartir estos altos dividendos y sanear sus carteras al mismo tiempo, recurrieron a la emisión de billetes convertibles. Para introducir más billetes, hicieron todo tipo de concesiones, con el único fin de conservar el metálico para otros usos y reemplazarlo en la circulación de sus billetes.

A la dramática situación se sumó, además, una escasez de metálico por el exceso de importaciones sobre las exportaciones, de modo que las reservas metálicas de los bancos cayeron en más de un 25% entre diciembre de 1877 y junio de 1878.

Como se señaló anteriormente, la situación del Gobierno era tanto o más delicada que la de los bancos comerciales. Ante la falta de dinero decidió recurrir a nueve bancos para pedir un préstamo de 2.525.000 pesos por dos años con un interés del 9% anual. Pero la crisis, en vez de cesar, se agudizó aún más, determinando que en julio de 1878 se aprobó en el Congreso un Proyecto de Ley que suspendió temporalmente la conversión metálica hasta el 31 de agosto de 1879.

Agravó más la situación general del país, el hecho de que en febrero de 1879



Chile desembarcó tropas en el puerto boliviano de Antofagasta. La razón de esta ocupación fueron las disputas entre ambos Gobiernos por los derechos de los propietarios chilenos sobre depósitos salitrales en Bolivia. Finalmente, el 4 de abril de ese año Chile declaró la guerra a Bolivia, la que se hizo extensiva a Perú el día siguiente, país que tenía una alianza estratégica con el primero.

Los costos de la guerra necesitaban ser financiados, por ello, el Gobierno chileno autorizó en el curso de ella la emisión de varios millones de pesos. A poco más de un año de haber comenzado el conflicto bélico, las tropas chilenas habían inclinado la balanza a su favor, conquistando extensos territorios tanto del Perú y Bolivia, ricos en yacimientos minerales, especialmente las tierras de la provincia de Tarapacá, lugar donde se encontraban grandes reservas de salitre. Además, la conquista de estos territorios sirvió como área de circulación del papel moneda, lo cual evitó que se produjera una mayor depreciación del peso.

La Caja Hipotecaria, al igual que durante las crisis anteriores, no se vio afectada en un primer momento; aún más, sus colocaciones no se vieron alteradas hasta bien entrada la crisis económica y en plena guerra del Pacífico. El año 1880 marcó el momento de mejor desempeño; a partir de esa fecha comenzaron a disminuir sus operaciones de manera paulatina, no llegando jamás a una situación extrema como la de fines de la década de 1860.

La situación favorable para la Caja tuvo una sola razón: lo acertado de las políticas emprendidas por el Consejo de Administración. La preocupación de los directores de esta institución fue velar siempre por un buen desempeño, a través de medidas que impidieran que este organismo se viera afectado por las contingencias políticas y económicas del país. Este logro no sólo permitió un normal funcionamiento de la Caja Hipotecaria, sino que también contribuyó a fomentar la confianza que en ella tenían sus inversores y sus deudores. Nunca dejó de facilitar recursos, aun en los peores momentos de la crisis, a aquellos que los requerían.

Era tanta la eficiencia de su desempeño, que en 1882 se hace patente la necesidad de contar con un edificio nuevo, que les permitiese desarrollar de mejor manera todas las necesidades del servicio:

“Si en la primera época de su establecimiento el local que al presente ocupa pudo prestar su comodidad necesaria, en la actualidad es del todo insuficiente. El aumento y desarrollo que han tenido las operaciones de la Caja, hacen cada día sentir con más fuerza la necesidad de distribuir las diversas oficinas, de manera que la regularidad no sufra entorpecimientos; para ello es condición necesaria un local adecuado y capaz.

El Consejo ha creído que no podía postergar la satisfacción de esta necesidad y que debía procederse a la construcción de un edificio que reuniese las

condiciones requeridas, sin perder de vista que se destina a una institución que debe durar por largo tiempo, ni desentender lo que exige la posición que, como establecimiento de crédito, se ha adquirido. El estado del fondo de reserva permite hacer los gastos necesarios, sin perjuicio de atender con él a todos los otros objetos a que dicho fondo está destinado”³.

El primer edificio de esta entidad estuvo ubicado en calle Compañía, al costado del antiguo edificio del Consulado.

“Esta pequeña casa fiscal... formaba ángulo con una antigua casona que cerraba la pequeña plazoleta que había frente al Congreso y Palacio de los Tribunales... Esta modesta casa apenas tenía diez metros de frente por veinte de fondo. De dos pisos, su puerta de acceso se ubicaba en uno de sus ángulos...

Tal fue el austero local donde se cobijó nuestro primer establecimiento de crédito”⁴.

Finalmente, a fines de septiembre de 1882, la Caja Hipotecaria se trasladó a sus nuevas oficinas, obras que tuvieron un costo de 208.317 pesos.

Analizando el funcionamiento de los primeros años de esta institución e insertándola dentro del contexto de la evolución económica del país, se observa que su efectividad fue siempre en un constante aumento, a pesar de las diversas crisis económicas

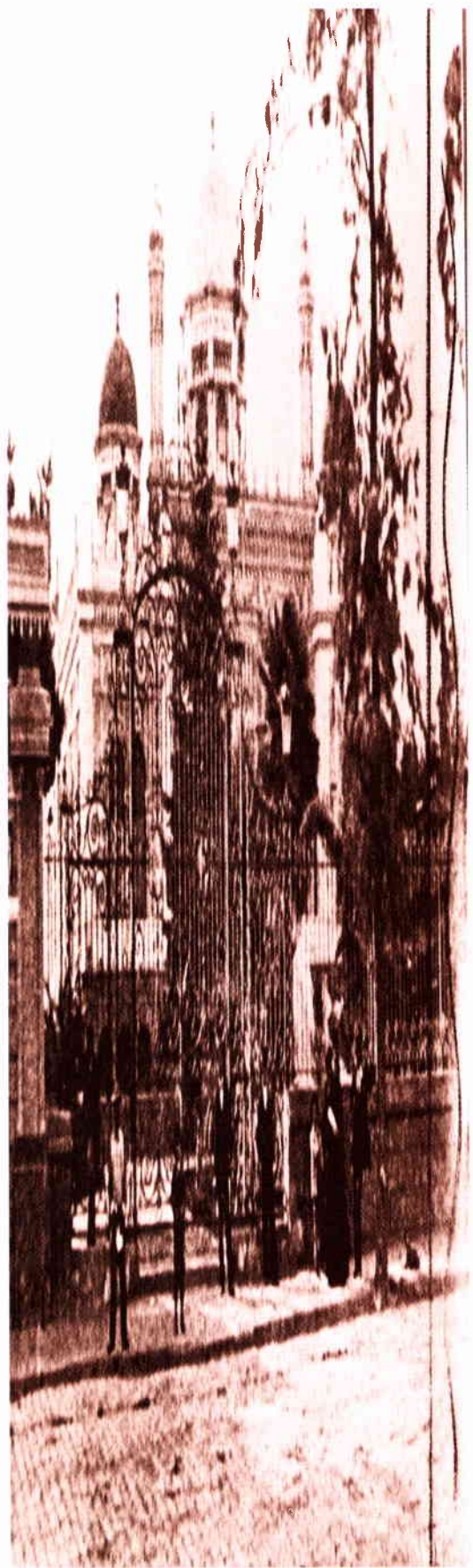
a las que tuvo que hacer frente. Este buen desempeño no sólo le sirvió para ganarse la confianza de la clase dirigente, sino también del propietario de tierras, que veía en ella una fuente de recursos clara y transparente.

³ *Caja de Crédito Hipotecario. Informe pasado al Supremo Gobierno dando cuenta de las operaciones ejecutadas en la Caja de Crédito Hipotecario. Santiago: La Caja, 1856.*

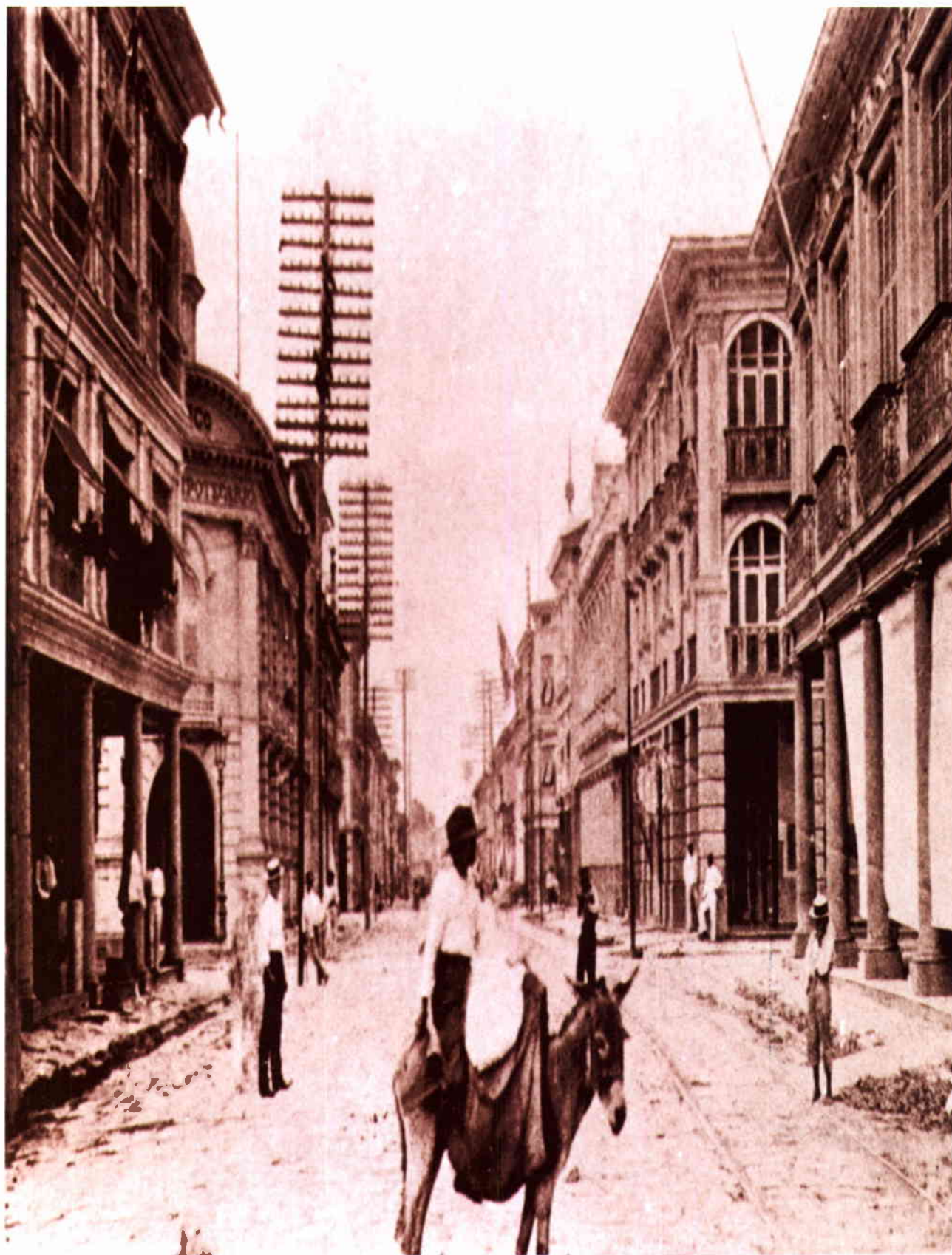
² Exposición inédita de Antonio Varas, hecha en Santiago en diciembre de 1857. Citada en: Arévalo Ruy-Pérez, Carlos. *La Caja de Crédito Hipotecario*. Santiago: Memoria para optar al título de Ingeniero Comercial. Universidad Católica, 1947.

³ *Caja de Crédito Hipotecario. Informe pasado...* Santiago: La Caja, 1882, p. 16.

⁴ *Antecedentes Históricos del Banco del Estado de Chile*. Santiago: Banco del Estado de Chile. Segunda edición, 1986, pp. 15 a 19.



Capítulo 5



Valparaíso, comienzos de siglo. Se observa parte de la fachada del Banco Hipotecario de Valparaíso.

Cómo se obtenían créditos y quiénes se beneficiaron en el siglo XIX

*C*omo se ha señalado anteriormente, la Caja de Crédito Hipotecario tuvo como función principal entregar los recursos necesarios a los propietarios de tierras, con el fin de que éstos pudieran explotar de manera más eficiente sus predios, es decir, la Caja fomentó y encauzó la industria agrícola nacional.

En el siglo pasado, la agricultura no era una actividad aislada, más bien era el motor de la economía nacional; por eso todo lo que tuviera relación con esta actividad era de importancia para el país, existiendo la idea de que una industria agrícola bien dirigida significaba una gran fuente de bienestar para todos los chilenos. Pero, ¿quiénes fueron los que recibieron los recursos que la Caja entregó? La respuesta a esta interrogante no tiene muchas alternativas: la mayor parte de los beneficiados fue en un primer momento la clase dirigente de la época. Eran ellos los que podían acceder al crédito hipotecario más fácilmente que el resto de los ciudadanos. Además, hay que recordar que la mayor parte de la élite política de Chile en el siglo XIX la constituían dueños de grandes fundos. Los recursos que ellos recibieron les sirvieron para llevar a



cabo “canalizaciones, divisiones, cercos, obras de drenaje, instalación de aserraderos, adquisición de maquinaria, construcción de establos, silos, cobertizos, bodegas y represas, entre otros”¹.

Residencia de Enrique Concha. Alameda entre Brasil y Matucana año 1907.

Esta tendencia sesgada en quienes obtenían los recursos, si bien se dio con fuerza en los primeros años de la institución, tendió a desaparecer en el transcurso del tiempo; la razón principal radicó en la promoción en la prensa de esta modalidad crediticia. Al contar con una mayor difusión fue posible que los dueños de propie-



dades más pequeñas pudieran interesarse en regularizar sus títulos de dominio y de esta forma ser partícipes de los beneficios que la Caja de Crédito Hipotecario les ofrecía.

Pero veamos cuál era el procedimiento que seguían las personas interesadas en obtener un préstamo. En conformidad a lo que disponían las ordenanzas de la Caja, era necesario presentar por escrito una solicitud a la Dirección de la misma, la que debía ser entregada en Secretaría para darle el curso correspondiente. Junto a la solicitud, tenía que identificarse con precisión el inmueble o predio ofrecido en hipoteca, adjuntándose además los respectivos títulos de la propiedad y los documentos necesarios para estimar su valor, producción o renta.

Como una forma de ayudar a los interesados, la Secretaría de la Caja les entregaba un formulario impreso en donde se señalaban las pautas generales que debían seguir; junto a éste iba un anexo destinado a que cada cual pudiera formar sin dificultad su respectivo expediente de título.

A continuación transcribimos una solicitud de préstamo hipotecario de fines del siglo pasado, como una forma de ejemplificar gráficamente la forma en que debía ser llenada (ver anexo I).

Etapas de la tramitación del Crédito Hipotecario

Entregados todos los antecedentes requeridos comenzaba el proceso a través del cual se obtenían los capitales solicitados. De manera simple, las etapas que se seguían eran las siguientes:

1º Tramitación de los expedientes: una vez recibidos todos los documentos requeridos por el secretario de la institución, éste formaba un expediente, el cual era pasado al Fiscal de la Caja, quien se encargaba de revisar la legalidad de los títulos anotando, además, la totalidad de las objeciones que encontrara.

2º Calificación de la operación: el informe elaborado por el Fiscal en la etapa anterior, era pasado al Consejo. Este cuerpo nuevamente calificaba la legalidad de los títulos. Además, se pronunciaba sobre la operación propuesta, en base al inmueble ofrecido en garantía.

3º Tasación de propiedades: el Consejo hacía tasar las propiedades por expertos designados por la Caja. Esta etapa sólo se realizaba si el solicitante carecía de una evaluación hecha por mandato judicial no mayor a cinco años. Cuando se trataba de fundos de algún valor, que hubieran tenido una contribución territorial de más de 50.000 pesos, se nombraba a dos peritos para llevar cabo la estimación.

(anexo 1)

Caja de Crédito Hipotecario
Solicitud de Préstamo
EN LETRAS DE LA 1ª SERIE

S.D. de la C. de C. H.

José Álvarez, a US. digo que deseo tomar un préstamo por la suma de \$50.000 en letras que ganen el 8 por ciento anual, obligándome a pagar las anualidades según la forma establecida por la ley.

Ofrezco en garantía la hipoteca de (a) mi fundo El Árbol situado en (b) departamento de Santiago, con una extensión de (c) doscientas cuerdas planas regadas y está destinado en general a siembras y pastos de que proviene su renta.

Esta propiedad, según aparece del testimonio de los títulos que en debida forma acompaño, la hube por (d) compra en remate público el año 1896 en \$180.000 y ha sido estimada en \$220.000 según tasación (e) judicial hecha el año 1895. La contribución municipal asciende a \$250.000 según el recibo número 68 por \$375 que acompaño.

No reconoce censo (f).....

No está hipotecada (g).....

Declaro que quedan en mi conocimiento las prevenciones fecha 1ª de diciembre de 1883 y los artículos 16 y 17 de la ley que formó esta Caja y me someto a sus prescripciones.

Declaro asimismo que: (h) soy casado bajo el imperio del C.C. y no tengo guarda de menores.

Santiago, 30 de noviembre de 1897.

José Álvarez

(a) Fundo denominado El Árbol, o la casa núm.

(b) El departamento Santiago, o, la calle de

(c) 200 cuerdas de riego, planas, sin riego y,..... y de serranías,
o.....metros o varas

(d) Compra, o donados, o herencia a, o, de Don Juan Luna en \$180.000 en el año de 1886

(e) Judicial, o privado, o por adjudicación,

(f) Al.....% por la cantidad de \$......a favor de

(g) Por la cantidad de \$......a favor de.....

(h) Estado Civil²



4ª Concesión de préstamos: si se cumplían todas las prerrogativas exigidas por la Caja, se cursaba el crédito.

¿Las condiciones de los préstamos fueron las mismas para los predios rurales y urbanos? La respuesta es no. En los terrenos rústicos el valor de la cantidad prestada podía alcanzar sólo hasta la mitad del valor del terreno, según la tasación hecha. Además, también se tomaba en consideración el valor de los edificios y de las viñas, cuando éstos estaban asegurados, concediéndose hasta una cuarta parte de su valor.

En el caso de los predios urbanos, sólo se concedían préstamos para edificación en las ciudades de Santiago y Valparaíso, siendo condición básica que los inmuebles estuvieran asegurados contra riesgos de incendio. Cumpliéndose esta disposición, se daba la mitad del valor de la tasación a las propiedades ubicadas en barrios comerciales y sólo una tercera parte a las ubicadas en otros sectores de la ciudad.

A pesar de los diversos requisitos que se debían cumplir para acceder a los créditos hipotecarios, éstos se comenzaron a entregar desde el momento mismo de la instalación de esta entidad crediticia, notándose al instante un predominio de las colocaciones en terrenos rurales sobre los urbanos.

Préstamos sobre propiedades

<i>Año</i>	<i>Rurales</i>	<i>Urbanas</i>
1858	17	12
1859	50	8
1860	37	3
1865	13	4
1872	29	10
1882	73	18
1892	92	69

Al observar este cuadro es posible darse cuenta de que los préstamos sobre los predios rurales siempre fueron más que los de los urbanos, notándose un constante aumento de las colocaciones en los dos tipos de propiedades, las que sólo disminuyeron en los momentos de crisis económicas que afectaron a Chile.

Desde el punto de vista geográfico, los créditos rurales se extendieron a lo largo del país, cubriendo casi la totalidad del territorio habitado durante el siglo pasado, es decir, los recursos entregados iban desde la provincia de Coquimbo hasta la de la Araucanía, no realizándose operaciones más al sur de la provincia de Cautín. De la misma manera como ya señalamos anteriormente en el caso de las propiedades urbanas, tuvieron derecho a préstamos sólo las ubicadas en las ciudades de Santiago y Valparaíso; en esta última, los predios situados en los cerros también fueron afectados por algún tipo de discriminación, ya que hubo periodos en que la Caja negó los re-



cursos o simplemente aplicó rebajas en un 20% o 25% respecto de la tasación. Los más beneficiados y con menos trabas fueron los habitantes de los cerros Barón y Alegre en Valparaíso.

En suma, el aumento constante de las operaciones no tenía otro significado que el de representar la voluntad de la Caja de Crédito Hipotecario de cumplir fielmente las funciones establecidas en sus ordenanzas.

Nuevos Bancos Hipotecarios

Como ya se había señalado, en 1855 se aprobó la ley que autorizaba la creación de bancos hipotecarios y también secciones hipotecarias en los bancos que ya existían. Pero es necesario mencionar que estas secciones constituían una función separada dentro del banco, y, por el hecho de registrarse por una ley diferente a la de los bancos de emisión, necesitaban de una ordenanza especial para funcionar.

Hasta la década del ochenta del siglo pasado, el crédito hipotecario estuvo sólo en las manos del Estado, a través de la Caja Hipotecaria. A partir de ese momento ese privilegio dejó de ser una atribución exclusiva de la nación; es así como en septiembre de 1883 se creó el Banco Hipotecario de Valparaíso. Tiempo después, los bancos de Valparaíso, Santiago, Ñuble, Concepción y Nacional de Chile, entre otros, crearon las secciones hipotecarias en sus respectivas entidades.

¿Pero cuál fue la razón que motivó este crecimiento hipotecario entre 1880 y 1890? La causa principal radicaba en el prestigio que había cimentado la Caja de Crédito Hipotecario a lo largo de más de treinta años de funcionamiento entre los hacendados y agricultores, quienes vieron en esta institución una fuente de financiamiento barata —la tasa de interés de los créditos hipotecarios en general era menor que el de las otras modalidades, fluctuando entre un 5% y un 8%—. Producto de lo anterior, a fines de esta década las letras hipotecarias en circulación equivalían a un 68,6% del total de colocaciones de los bancos, y a un 80% de los depósitos. Además, muchos de los bonos hipotecarios eran adquiridos por inversionistas extranjeros, no residentes en el país, a quienes se les enviaba regularmente los intereses y amortizaciones correspondientes.

¹ Friedmann W., Lenka. Banco del Estado de Chile. Una Historia Asociada al Desarrollo Nacional. Santiago: Banco del Estado de Chile, 1993, p. 79.

² Tomado de: Barros Borgoño, Luis. *Caja de Crédito Hipotecario: leyes, ordenanzas y disposiciones generales que determinan su organización, administración y servicio*. Santiago: 1897, p. 100.

³ Ídem, pp. 103 y 104.



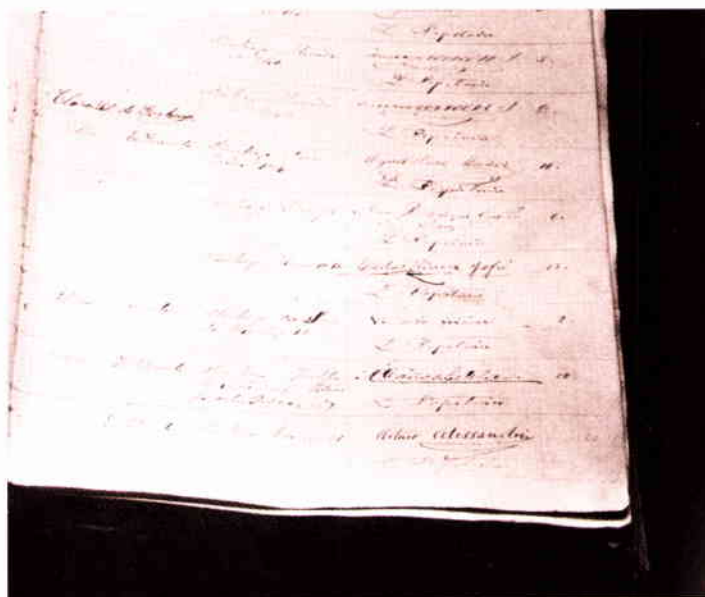
Caja Nacional de Ahorros, oficina Santa Cruz, año 1918.

Fomento a la economía a través de la Caja de Ahorros

*E*n Chile fue la propia Caja de Crédito Hipotecario la responsable de la implantación del ahorro en la sociedad chilena. Nuevamente, a Antonio Varas le cupo la autoría de la creación del primer establecimiento de ahorro y dejar su administración bajo la tutela de la Caja Hipotecaria.

La ordenanza del 14 de mayo de 1860, dictada en conformidad a lo dispuesto en el artículo 126 de la ley del 29 de agosto de 1855, que creó la Caja de Crédito Hipotecario, facultó al Consejo de Administración de la misma, para que destinara hasta la mitad de lo que producían anualmente los intereses penales, a la ayuda y fomento de las cajas de ahorros que se establecieran, y que según sus estatutos, debían invertir sus fondos en letras de crédito.

Seis años más tarde, se dictó una ley que autorizaba el establecimiento de cajas de ahorro. Esta ley facultaba “a las municipalidades, sociedades de beneficencia y particulares para establecer cajas de ahorros, previa aprobación de sus estatutos por el Presidente de la República con acuerdo del Consejo de Estado”¹.



Pero sucedió que, durante varios años, el fondo de reserva creado por la Caja Hipotecaria con el fin de ayudar a la instalación de entidades de ahorro, no tuvo la relevancia que se esperaba. Sin embargo, a partir de 1874 el aumento de las operaciones de la Caja incrementó notablemente este fondo de reserva, de manera que entonces sí fue factible auspiciar la creación de un establecimiento de este tipo.

Registro de la
firma del ex-
presidente de la
República
Arturo
Alessandri
Palma en la Caja
de Ahorro de
Santiago.



Así, tres años más tarde el Consejo de la Caja Hipotecaria, amparándose en el artículo 126 de su ordenanza, decidió fomentar una institución de ahorro, ya que así lo aconsejaba el aumento de los intereses penales que se acumulaban en su fondo de reserva. La cantidad que se destinaría sería de cinco mil pesos anuales; la idea de la Caja era que con ese aporte se establecería la nueva entidad, que quedaría bajo su tutela; asimismo, ésta se haría cargo de los gastos derivados de su instalación, además de dotarla de los elementos necesarios para que pudiera entrar a prestar sus servicios. Esto lo haría hasta que su desarrollo natural le permitiese marchar por sí sola.

"En instituciones de esta clase, no es lo más difícil plantearla, sino decidir a aprovecharse de ellas a aquellos en cuyo beneficio se establecen.

Se correría el peligro de frustrar una buena medida, de alejar la época en que los pequeños ahorros entren a formar parte del capital productivo y a mejorar la condición de los que viven de su trabajo manual, si no se cuidase de consultar, al crear esta nueva institución, condiciones que le aseguren la confianza y si no procurase disponer favorablemente respecto de ella el ánimo de los futuros imponentes. A lo primero no dejará de contribuir el auxilio anual que debe suministrar la Caja Hipotecaria, al quedar sujetas a la misma dirección y vigilancia superior de ésta, las operaciones de la Caja de Ahorros.

Otra condición conducente al mismo fin será dejar a los imponentes la más completa libertad para retirar depósitos. Mucho más variados serán los medios que habrán de emplearse para estimular el ahorro y decidir al trabajador a depositar sus pequeñas economías.

Esta tarea debe ser el resultado de la cooperación de muchos, y es de esperar que no falte, pues la importancia del resultado que se persigue es para todo bien sentida".

Finalmente, el establecimiento de la Caja de Ahorros lo acordó el Consejo de la Caja de Crédito Hipotecario en 1877. Se comenzaron a redactar los estatutos, los que fueron sometidos a la deliberación del Consejo y aprobados en 1879. Cuando se disponían a hacer llegar los estatutos al Presidente de la República, estalló la guerra del Pacífico, que absorbió la atención de todo Chile. Finalizado el conflicto, el Consejo envió al Gobierno los estatutos ya elaborados, los cuales fueron aprobados el 27 de junio de 1884.

Con anterioridad a la aprobación de las ordenanzas por las que se regiría la nueva institución, se acordó primeramente instalarla sólo en Santiago; la razón de esta decisión radicaba en que el número de posibles imponentes era mayor en esta ciudad que en el resto del país; a su vez, era más factible encontrar una mejor acogida aquí que en otro lugar. Pero, para lograr un buen funcionamiento era esencial ganarse la confianza del público, por lo cual resultó



indispensable otorgar garantías hasta que ésta se hiciese de un fondo de reserva necesario que le permitiera autofinanciarse. Sin embargo, esta garantía estaba dada por la Caja de Crédito Hipotecario; era ésta la que, a través de la entrega anual de la mitad de sus intereses penales, la proveía de los fondos necesarios para solventar los gastos de la nueva institución. Y como una forma de salvaguardar los intereses de ambas entidades, se acordó dejar la administración de la Caja de Ahorros dependiente del Consejo Administrativo de la Caja Hipotecaria.

Relaciones entre la Caja Hipotecaria y la Caja de Ahorros

Desde un punto de vista normativo, las relaciones entre ambas instituciones estaban claramente reguladas en las ordenanzas de la Caja de Ahorros de Santiago. Al respecto, quedó establecido que:

Art. 47. Mientras la Caja de Ahorros no cuente con un fondo de reserva efectivo que no baje de la mitad del capital de responsabilidad que la Caja de Crédito Hipotecario le asigna, sus propias y ordinarias entradas no le basten para pagar los sueldos de los empleados y demás gastos de la administración, y necesite para estos objetos de auxilios o subvención anual de la Caja de Crédito Hipotecario, el Consejo de esta Caja tendrá, pasados los cinco años de que habla el artículo 49, la inspección superior y vigilancia de las operaciones de la Caja de Ahorros, y deberán en consecuencia pasárseles periódicamente los balances y

suministrárseles todos los datos o informes que le permitan apreciar el verdadero estado de la institución.

Art. 48. El Consejo de la Caja Hipotecaria determinará cada año la subvención que debe dar a la Caja de Ahorros para el pago de empleados y gastos de administración, en vista del balance anual de la Caja de Ahorros y en cuanto fuere necesario para proveer a las necesidades del servicio. La asignación o subvención no podrá en ningún caso exceder de la cantidad que, según lo dispuesto en el artículo 126 de la ordenanza de mayo de 1860, puede el Consejo destinar cada año al fomento de cajas de ahorros.

Art. 49. Si transcurrido a lo menos cinco años desde la fecha de la instalación de la Caja de Ahorros, el Consejo de la Caja Hipotecaria se formare la convicción de que la Caja de Ahorros no corresponde al fin con que se ha establecido, y que los resultados obtenidos no compensan el gravamen que importan el capital de responsabilidad y los auxilios anuales, podrá acordar la liquidación de la Caja de Ahorros. Para este acuerdo se requiere la mayoría de los dos tercios de los miembros que componen el Consejo de la Caja de Crédito Hipotecario.

Acordada la liquidación, la Caja Hipotecaria suministrará los fondos necesarios para hacer el reembolso de todos los depósitos con sus respectivos intereses, dentro del semestre siguiente a aquel en que se hubiere acordado la liquidación.

Transcurrido este semestre, los depósitos a cuyos dueños no los hubieren presentados para el reembolso dentro del plazo que fijan los incisos precedentes, se depositarán en un Banco, con especificación de los imponentes a quienes correspondieren. El depósito se hará a la orden del Consejo de la Caja Hipotecaria. Los reembolsos que con la cantidad depositada en el Banco hubieren de hacerse, se harán por libramientos girados contra el Banco depositario a favor del imponente, o a quien con legítima representación de él lo reclamare, previo acuerdo del Consejo.

Los libramientos serán girados por el cajero con el visto-bueno del director de la Caja Hipotecaria.

Si subsistiendo la situación a que se refiere el artículo 47, resultare de los balances de la Caja que ha perdido el fondo de reserva que hubiere llegado a formar y el cincuenta por ciento del capital de responsabilidad asignado, el Consejo de la Caja Hipotecaria podrá también acordar la liquidación de la Caja de Ahorros. Pero si apreciadas las causas que han dado origen al quebranto y en vista del desarrollo que ha recibido la Caja de Ahorros, creyera conveniente mantenerla y prestarle nuevo auxilio, podrá acordar reintegrar el capital de responsabilidad, concurriendo a este acuerdo las cuatro quintas partes de los miembros del Consejo y siempre que la cantidad necesaria para reintegrar el capital de responsabilidad y el auxilio o subvención calculado por cinco años más no excediere del cincuenta por ciento de la que en los cinco

años precedentes hubiere percibido del ramo que, según la ordenanza, puede destinar al fomento de cajas de ahorros.

Acordada la liquidación de la Caja, se pasarán los antecedentes al Presidente de la República para que expida la autorización correspondiente.

Art. 50. En todo caso de liquidación, y desde la fecha en que ésta se acuerde, las letras de crédito hipotecario compradas por cuenta y en interés de los imponentes, se entregarán a éstos, anulándose por las que las hubieran firmado, la nota de sustraidas a la circulación que ha debido poner en ellas.

Los demás documentos o existencias que pertenezcan a la Caja de Ahorros pasarán a la Caja de Crédito Hipotecario para reintegrarse de lo que hubiere erogado en el reembolso de depósitos.

Art. 51. El acuerdo del Consejo de la Caja de Crédito Hipotecario para poner en liquidación la Caja de Ahorros no se llevará a efecto si de otra fuente se obtiene la cantidad necesaria para reintegrar el capital de responsabilidad.

Art. 52. La Caja Hipotecaria conserva la propiedad del capital de responsabilidad que asigna a la Caja de Ahorros, pero su administración y aplicación de los intereses que produzca pertenecen a ésta.

Art. 53 El Consejo de la Caja Hipotecaria podrá retirar el capital de responsabili-

dad asignado a la Caja de Ahorros, cuando el fondo de reserva de ésta llegare a un veinte por ciento del capital que importan los depósitos hechos en la Caja de Ahorros³.

La Caja de Ahorros de Santiago fue una entidad sin fines de lucro que abrió sus puertas al público el 6 de septiembre de 1884. Su objetivo principal fue fomentar "el ahorro del pueblo". Sus comienzos fueron modestos, pero a fines de 1885 el número de ahorrantes ya había alcanzado a 2.480 personas, con depósitos por poco más de 280.000 pesos.

Al momento de su instalación, la Caja Hipotecaria entregó a la nueva institución 50.000 pesos provenientes de su fondo de reserva, como letras de cuarta serie; además, el Consejo asignó 3.000 pesos con el objeto de solventar todos los gastos derivados de la instalación. El aporte entregado a la Caja de Ahorros de Santiago por el Consejo Administrativo de la Caja de Crédito Hipotecario, durante los primeros años de su funcionamiento, es el siguiente:

AÑO	APORTE EN PESOS
1886	2.500
1887	2.439
1888	8.690
1889	30.643,4
1890	10.840
1891	31.005
1892	33.778
1893	33.160

Hasta 1901 sólo existió la Caja de Ahorros de Santiago; sin embargo, producto de la buena acogida que tuvo en la opinión pública, y del paulatino aumento de sus operaciones y de las subvenciones fiscales que le otorgaba la ley, la Caja de Crédito Hipotecario fundó ese año la oficina de Valparaíso; en 1904, las de Concepción e Iquique; en 1905, las de Antofagasta, Chillán, Talca y Valdivia; en 1907, las de La Serena, Curicó y Temuco; en 1908, Punta Arenas; en 1909, la de Tacna; y en 1910, San Felipe. Asimismo, en 1910 se promulgó una ley que fusionó todas estas Cajas, a excepción de la Caja de Ahorros de Santiago, en una sola institución denominada Caja Nacional de Ahorros.

La estrecha relación existente entre estas dos instituciones no sólo fue el resultado de las ordenanzas que constituyeron a una y otra, sino también trabajo mancomunado entre dos entidades que tenían objetivos distintos y cuyo eje de acción era la entrega de servicios que beneficiaban masivamente la sociedad chilena.

La complementación entre ellas se hizo más fructífera a partir de los albores del siglo XX. Es en el presente siglo cuando se observan con mayor nitidez las políticas emprendidas por ambas cajas. Es gracias a ellas que los obreros, antes imposibilitados de acceder a una habitación digna, podrán desde ese momento alcanzar sus tan anhelados sueños. El fomento al ahorro para acceder a viviendas, es una de las más importantes medidas adoptadas por ambas instituciones. Donde una, la creadora de la



otra, es capaz de aplicar y encauzar sus disposiciones para lograr el mayor beneficio social de la población.

La acción social de la Caja de Crédito Hipotecario al fomentar el ahorro

La verdad es que se debe a la Caja de Crédito Hipotecario, propiamente, el más serio impulso para la formación del espíritu de ahorro en el país, y ello se puede afirmar no obstante haber existido más de algún banco de iniciativa particular: pero la acción de éstos fue siempre poco eficaz, y en ocasiones contraproducente.

Entretanto, la Caja de Ahorros de Santiago y la Caja Nacional de Ahorros, fundadas ambas por inspiración y bajo la vigilancia directa de la Caja de Crédito Hipotecario, ejercieron una positiva influencia en la creación "de hábitos de economía", como observaba Antonio Varas, director de la Caja de Crédito Hipotecario, al proponer la fundación de las de Ahorros en 1883, "fomentar el ahorro de la clase trabajadora es un medio eficaz de elevar la condición moral de esta clase de nuestro pueblo, de despertar en ella la previsión que tanto le falta y de abrirles camino que les permita esperar que, cuando las enfermedades o los años les inhabiliten para el trabajo, podrán proveer a las necesidades más imperiosas de la vida con lo que en tiempo oportuno economizaron".

¿Pero cómo y por qué una institución de crédito hipotecario ha venido a resultar creadora y estimuladora del ahorro?

En la ordenanza del 14 de mayo de 1860, fundada en la ley orgánica y aprobada por el Gobierno, encontramos la correspondiente autorización: se faculta al Consejo de Administración de la Caja de Crédito Hipotecario para que destine la mitad de lo que produzcan anualmente los intereses penales, al auxilio y fomento de cajas de ahorros que se establezcan y que, según sus Estatutos, deban invertir sus fondos en letras de crédito.

Así se fundó en 1883 la Caja de Ahorros de Santiago, para fomentar la economía entre las diversas clases sociales, pero destinada especialmente a los artesanos, obreros y trabajadores, a los que vivían de pequeñas rentas, sueldos y salarios, y en general a las personas pobres y más necesitadas de la sociedad.

Así nació más tarde la Caja Nacional de Ahorros, con la base de las doce oficinas que la Caja de Crédito Hipotecario había establecido en otras tantas ciudades; Caja que tenía el asiento de su Administración Superior en Santiago, pero cuyo radio de operaciones abarca todo el territorio de la República.

El desarrollo que el ahorro alcanzó merced a estas instituciones fue admirable, como lo manifiestan las cifras publicadas en las Memorias Anuales. Algunos datos tomados de ellas pueden dar una idea de la

actividad y extensión de las operaciones efectuadas por las oficinas de las Cajas de Ahorros.

Fijémonos primero en la Caja de Ahorros de Santiago, observando el siguiente cuadro:

Años	Depósitos Pesos	Letras en custodia valor efectivo	Total de ahorros
1884	76.225,57	—	76.225,17
1894	3.053.257,82	579.570,56	3.642.787,90
1904	4.867.032,84	429.580,81	5.296.613,15
1914	28.240.722,43	4.282.659,29	32.523.431,72
1919	58.103.514,88	9.028.100,00	67.131.614,88

Por lo que respecta a la Caja Nacional de Ahorros, al finalizar el año 1910, fecha en que debía entrar en vigencia la ley que la creaba, existían, entre las doce oficinas que la precedieron 206.145 cuentas representadas por depósitos que ascendían a 19.525.875 pesos. En nueve años transcurridos hasta el 31 de diciembre de 1919, las cuentas se elevaron a 625.855 y los depósitos alcanzaron a la suma de 143.159.461 pesos que, sumados con el valor efectivo de los bonos hipotecarios de imponentes, guardados en custodia en la Caja de Crédito Hipotecario y que eran de 8.622.108 pesos, daban un total general de ahorro de 151.781.569 pesos, invirtiéndose gran parte de estos fondos en la compra de bonos hipotecarios.

¹ Primera Conferencia del Ahorro. Santiago: Sociedad Imprenta-Litografía Barcelona, 1918, p. 328.

² Caja de Crédito Hipotecario. Informe pasado al Supremo Gobierno dando cuenta de las operaciones ejecutadas en la Caja de Crédito Hipotecario. Santiago: La Caja, 1877, pp. 17 y 18.

³ Tomada de: Caja de Ahorros de Santiago. Memoria correspondiente al año 1914. Santiago: Imprenta Universidad, 1915, pp. 54 a 56.

⁴ Ese año el porte fue mayor producto que la Caja Hipotecaria le construyó las oficinas a la Caja de Ahorros de Santiago, las que tuvieron un costo total de 25.095 pesos.



Capítulo 7



Ex presidente de la República José Manuel Balmaceda 1886-1891.

El fin del siglo **XIX**

Después de treinta años de funcionamiento de la Caja de Crédito Hipotecario, el aumento de sus operaciones había sido considerable. Las causas se encuentran en varios hechos que se dieron a fines del siglo pasado y comienzos de éste.

1º La victoria en la guerra del Pacífico permitió incorporar a nuestro país extensos y valiosos territorios, ricos en todo tipo de minerales.

2º La construcción y terminación de las líneas férreas al sur del país, las que abrieron a la actividad nacional enormes y productivos predios agrícolas.

3º La implantación de préstamos en moneda de oro que facilitaron las operaciones a los que deseaban contraer sus deudas hipotecarias en este tipo de moneda de valor fijo y que a la vez permitió la apertura de los mercados externos a estos bonos.

4º La mayor extensión del radio de actividad de las operaciones de la Caja Hipotecaria, tramitando los préstamos por medio de las agencias a cargo de los



Administradores de las Oficinas de la Caja Nacional de Ahorros establecida en todas las capitales de provincias.

Canalización del Río Mapocho, comienzos de siglo.

Analicemos en su conjunto los dos primeros puntos. Una vez terminada la guerra del Pacífico y en especial a fines de 1885, la economía nacional entró en un largo ciclo de prosperidad, el que se debió principalmente a que las entradas del Estado, principalmente por concepto del derecho de exportación que se cobraba a las compañías salitreras, aumentaron considerablemente –en 1881 los ingresos aduaneros fueron de 22 millones, mientras que en

1892 alcanzaron a los 45 millones—. De esta forma, los Gobiernos de Santa María y Balmaceda estuvieron en condiciones de rebajar los montos de la deuda externa e interna, de aumentar los sueldos de los empleados públicos, de crear nuevas reparticiones administrativas y de eliminar numerosos impuestos. En 1888, se suprimió por ejemplo las alcabalas y en 1890 el estanco.

La gran riqueza salitrera permitió que la agricultura y el comercio crecieran de manera importante, pues encontraron en las oficinas salitreras del norte un importante mercado que abastecer.

Pero sin lugar a dudas, uno de los sectores más beneficiados con la bonanza económica fue el industrial. Hasta la guerra del Pacífico, el desarrollo del sector fabril fue bastante escaso: se carecía, entre otros factores, de tecnologías adecuadas, de mano de obra calificada y de empresarios dispuestos a invertir en este sector. Sin embargo, el aumento de la población urbana, la construcción de los ferrocarriles, la instauración de medidas proteccionistas a partir de 1877, la demanda de vestuario y calzado para soldados durante la Guerra del 79, y la apertura del mercado de las salitreras, generaron un importante crecimiento de la industria nacional.

Como reflejo de este auge de la actividad industrial, en 1883 nació la Sociedad de Fomento Fabril, la que inicialmente colaboró con el Gobierno en el estudio de una

política que beneficiara el desarrollo de este sector.

Revolución de 1891

Este notable avance del país desde el punto de vista económico, no fue una prerrogativa sólo de un Gobierno: Bajo la presidencia de Balmaceda, se dio gran importancia al desarrollo de todo lo concerniente a obras públicas, tanto en el ámbito estatal como privado. Por ello, hasta 1891 se destacaba claramente la construcción del viaducto del Malleco; la extensión del ferrocarril hacia el sur; la canalización del río Mapocho; la construcción de un dique seco en Talcahuano, de la cárcel de Santiago, de la Escuela Militar y de una apreciable cantidad de caminos, puentes, escuelas, liceos y edificios públicos.

Hasta 1890, la situación económica y política del país era una de las mejores; sin embargo, esta bonanza no se iba a prolongar demasiado. Producto de las constantes fricciones entre el Presidente Balmaceda y el Congreso, se iba a desatar una guerra civil en el país, cuyo detonante fue la no aprobación de la ley de presupuestos por parte del Congreso en enero de 1891. Ante esta situación, Balmaceda, transgrediendo las normas constitucionales, aplicó la ley de presupuestos del año anterior, la que se mantendría hasta el momento en que realizaran nuevas elecciones en el país. El Congreso, que en su seno reunía a los hombres más adinerados y conservadores de la nación, rechazó la maniobra realizada por el

Presidente; contando con el apoyo decidido de la Marina, los opositores al Gobierno partieron rumbo al norte en naves de la Armada, precipitándose de esta forma un conflicto armado entre los dos bandos.

Como muchos de los dueños de los bancos eran opositores al Ejecutivo, Balmaceda ordenó la intervención de estas instituciones y la detención de ellos. Esta medida se tradujo en un atesoramiento de circulante y corridas en los bancos que amenazaron la solvencia de estas entidades. Ante ello, los directivos de los bancos acudieron al Gobierno con una serie de peticiones, como la supresión de la ley de 1887 que exigía un fondo de reserva en plata, que se las autorizara para usar dicha reserva en la acuñación en monedas subsidiarias y para el servicio de la deuda externa entre otras medidas, para hacer frente de la mejor forma a la grave situación.

Poco tiempo después, el nuevo Congreso nombrado por Balmaceda acordó suprimir el privilegio de los bancos de emisión, recurrió posteriormente a la emisión de billete fiscales para su financiamiento, lo que puso fin a la ley de convertibilidad de 1887. Sin embargo, en agosto de 1891 el bando opositor venció a las fuerzas de Balmaceda cerca de Valparaíso, sellando de esta forma el triunfo de la revolución y la instauración de un nuevo gobierno.

Con el restablecimiento de la paz, subió el valor del peso de papel, traduciéndose posteriormente en un aumento del precio de la plata. Sin embargo, el gran problema

era qué hacer con las emisiones ordenadas por Balmaceda. La primera medida adoptada por el nuevo Gobierno fue restablecer la ley de 1887, que obligaba a las entidades financieras a contar con reserva metálica en sus arcas. En cuanto a los billetes fiscales emitidos durante la revolución, el Congreso finalmente autorizó su retiro y la contratación de un empréstito para ayudar a la consecución de este propósito.

Situación de la Caja Hipotecaria

Respecto al estado de la Caja de Crédito Hipotecario, podemos decir que a partir de la mitad de la década de 1880 ya no estaba sola en cuanto a este tipo de operaciones, de manera que hasta 1892 el número

Banco	Letras Hipotecarias en Circulación
Caja de Crédito Hipotecario	43.040.500
Garantizador de Valores	17.203.200
Crédito Unido	987.500
Comercial de Chile	6.760.000
Nacional de Chile	9.406.500
Valparaíso	15.883.700
Hipotecario	3.588.200
de Santiago	9.661.000
Garantizador de Valores del Sur	1.364.800
Popular	1.561.900
Concepción	1.344.500
Ñuble	36.900
Ahorros y Préstamos	88.000
<u>Agrícola</u>	<u>9.206.800</u>
TOTAL	117.122.700

de las letras hipotecarias había aumentado considerablemente.

De la observación del cuadro anterior, es posible inferir que las letras hipotecarias en circulación se habían prácticamente duplicado desde 1887. Además, se ve claramente que la Caja de Crédito Hipotecario era la institución con mayor número de bonos colocados en el mercado, lo que reflejaba su aceptación y confianza dentro de la opinión pública.

En 1894, a dos años de aplicarse la ley de conversión, era un secreto a voces que la mayoría de los bancos no serían capaces de pagar sus obligaciones. Esto tenía su origen en el considerable aumento de las deudas hipotecarias en el período. Si se observa la situación del país en esos años, esto era algo incomprensible, debido a la baja cotización que tenía el peso -11 peniques-, existiendo una ley de conversión que fijaba su redención en 24 peniques; por lo tanto, hubiese sido natural haber esperado que los propietarios no hubiesen contraído nuevas deudas hipotecarias, cuyo valor real se multiplicaría al iniciarse la conversión. Sin embargo, los datos de la Caja de Crédito Hipotecario nos muestran que en ningún otro período de su historia hasta ese momento se habían colocado tantos préstamos como en los dos años en que las leyes de conversión de 1892 y 1893 estuvieron en el papel. Durante 1893 y 1894 los bonos emitidos aumentaron de 36.864.100 pesos a 57.639.900 pesos, y en 1895 alcanzaron el valor de 68.045.500

pesos. Los bancos, por su parte, también aumentaron en forma considerable sus operaciones hipotecarias en esos tres años. Por lo tanto, una liquidación de las deudas a 24 peniques habría llevado a numerosos deudores a la quiebra, y al mismo tiempo habría creado una situación difícil para los bancos, que habían expandido el crédito por sobre el nivel que en ese momento era aconsejable, dadas las condiciones imperantes.

A continuación transcribimos una parte de la memoria de la Caja Hipotecaria, correspondiente a 1895. En ella se refleja claramente el elevado aumento que habían tenido las operaciones de esta institución en los primeros años de la década de 1890.

"Las operaciones ejecutadas por la Caja de Crédito Hipotecario durante 1895 han tenido mucho mayor actividad que en todos los años precedentes, lo que se debe principalmente a los numerosos préstamos que en el curso de él se han otorgado, que han contribuido a aumentar considerablemente el monto de las emisiones de las letras hipotecarias, y a las frecuentes conversiones de casi todas las deudas del 8% y del 7% de intereses con 2% de amortización, por otra que en su mayor parte se han llevado a término en letras del 6% con 1%".

El aumento de las colocaciones de la Caja y de las secciones hipotecarias de los bancos, significaba que un mayor número de personas habían contraído deudas de este tipo; por ende, llevar a cabo la convertibilidad cuando el valor del peso estaba tan bajo, implica-

ba un elevado costo social. Desde todos los sectores se criticó el alza en el endeudamiento en un momento en que la conversión estaba pronta a realizarse.

“Las consecuencias sociales de estas deudas fueron agravadas por el hecho de que muchas de ellas fueron contraídas no con fines reproductivos, sino con fines de lujo, financiamiento de viajes a Europa y construcción de palacion residenciales”².

Finalmente, la conversión comenzó en 1895, tal como estaba estipulado. Gracias a los fondos acumulados, el Gobierno pudo hacer frente a todos los pedidos; sin embargo, los bancos no se encontraban en buen pie, de manera que fue necesario el auxilio del Ejecutivo. Pero el momento para llevar a cabo la convertibilidad coincidió con un período de crisis económica para Chile. Los precios en oro de los principales productos de exportación como el salitre, el cobre, el trigo y la plata que se mantenían bajos, cayeron aún más.

La grave situación económica quedó de manifiesto en la disminución de las operaciones de los bancos comerciales, en el aumento de las tasas de interés y en la rápida alza de los dividendos en mora de la Caja de Crédito Hipotecaria. De manera que tanto los depósitos como los préstamos cayeron estrepitosamente.

La situación económica se agravó de tal forma que una serie de bancos se vieron obligados a cerrar sus puertas. En 1896,

al asumir Federico Errázuriz la Presidencia de la República, lo peor de la crisis ya había pasado, sin embargo, producto de una corrida bancaria en julio de 1898, se dio término a la convertibilidad monetaria. Desde este momento hasta la década del veinte del presente siglo, habrá una constante pugna entre quienes defendían una y otra postura –papeleros y oreros–.

La Caja Hipotecaria no podía permanecer ajena a los vaivenes económicos del país, producto de ello, en los años de la crisis, los bonos hipotecarios colocados en el mercado disminuyeron, aunque no de manera considerable, pero sí fue el reflejo de una baja en sus operaciones. Sólo en los primeros años del novecientos la Caja comenzó a recuperar el nivel de sus negocios.

Como hemos indicado ya, cuando se creó esta institución, su tarea principal sería la de fomentar el desarrollo de la agricultura en nuestro país. Pues bien, durante muchos años fue la única entidad que aportó los capitales necesarios para el desarrollo del agro. Gracias a ella muchos propietarios pudieron hacer frente a las demandas de los mercados externos a mediados de 1850 –California, Australia e Inglaterra–, y del interno después de la guerra del Pacífico, cuando las innumerables oficinas salitreras que funcionaban en la soledad del desierto atacameño requerían de alimentos, que en su mayoría provenían de la tierras de Chile central. Mucha de estas tierras habían logrado aumentar su producción gracias a la gestión de la Caja Hipotecaria. Fue esta entidad la que permitió a



los grandes agricultores de la época un mayor desarrollo, gracias al financiamiento de: obras de regadío, caminos, medios de transporte y mejores abonos y semillas.

Los beneficios que trajo esta institución fueron enormes, sin embargo, cabe agregar un comentario. El acceso a los préstamos en un comienzo estuvo orientado a aquellas personas de influencia –llámese políticos o miembros de la élite social del país– que contaban con los medios suficientes para lograr los recursos deseados. Si bien esta discriminación tendió a desaparecer en el transcurso de los años, fue muy difícil para el pequeño agricultor acceder al crédito hipotecario, quedando de esta forma marginado de los beneficios que implicaba mejorar la explotación de sus predios. En cuanto a los préstamos dados a los llamados “fundos urbanos”, éstos eran entregados sólo a los habitantes de las ciudades de Santiago y Valparaíso, pero no a todos los sectores de estas dos ciudades, sino que a aquellos cuyas propiedades se encontraban preferentemente dentro de los sectores comerciales. Además, muchos de los que solicitaban dinero no lo ocupaban en la mejora de sus predios; más bien, lo destinaban a gastos que no reportaban mayores beneficios para el país.

La situación tendió a mejorar con la creación de las Cajas de Ahorros, ya que ellas sirvieron de intermediarios a través de sus oficinas entre la Caja y las poblaciones alejadas de Santiago. Sin embargo, el acceso a este tipo de recursos se va a ampliar con la llegada del nuevo siglo: desde

los primeros años del novecientos el foco de atención pasa de los agricultores a los obreros.

El aumento constante de población que abandona los sectores rurales por la ciudad provocó que una gran cantidad de personas careciera de hogar, personas que necesitaban de una habitación digna para poder llevar adelante sus vidas. Y será a través de la Caja de Crédito Hipotecario que los gobiernos de la época canalizarán la ayuda para los más necesitados.

Si el fomentar la agricultura tiene valor como rol social, al permitir el desarrollo de una sociedad sustentada principalmente en la explotación de sus suelos, más mérito tiene el ayudar a los desvalidos que carecen de un techo que los cobije. Y ésta será la punta de lanza de la Caja Hipotecaria durante las primeras décadas de este siglo.

¹ Caja de Crédito Hipotecario. Informe pasado al Supremo Gobierno dando cuenta de las operaciones ejecutadas en la Caja de Crédito Hipotecario. Santiago: La Caja, 1896, p. V.

² Discurso en la Cámara de Diputados en 1898, citado en: Behrens Fuchs, Roberto J. *Los Bancos e Instituciones Financieras en la Historia Económica de Chile, 1811-1983*. Santiago: Tesis para optar al título de ingeniero comercial. Universidad Católica, 1985. Tomo I, p. 72.



Capítulo 8



Calle Esmeralda, Valparaíso año 1900.

El rol social a comienzos del siglo XX

*C*omo lo señalamos al finalizar el capítulo anterior, la Caja Hipotecaria desde comienzos del presente siglo amplió su atención, dando más importancia a la construcción de viviendas baratas para el creciente número de obreros que llegaban a las grandes ciudades del país. Esta labor se vio facilitada, debido a la estrecha relación que existía entre esta entidad y la Caja de Ahorros de Santiago, sirviendo esta última de enlace entre la Caja Hipotecaria y el comprador de la vivienda.

¿Pero quien era el obrero que llegaba a las ciudades? El llamado obrero urbano -1891 a 1920- había nacido, por lo general en el campo y emigrado en su juventud a las ciudades.

El campesino que arribaba a Santiago y, en menor medida, a Valparaíso y Concepción, llegaba a una ciudad que no tenía las condiciones para recibirlo. Santiago tenía ya un enorme déficit de viviendas y sus habitantes habían de concentrarse, o más bien hacinarse, en los conventillos, hileras de pequeñas piezas sin ventanas, a lo largo de una callejuela donde las mujeres lavaban y cocinaban, por lo común sin luz ni



alcantarillado. En 1910 se contaban en la capital 1.600 conventillos, en los cuales vivían 75.000 personas, cantidad importante al contar la capital, en esos momentos con una población de casi medio millón de habitantes. En tanto, el déficit habitacional hacía subir los precios de los arriendos, de modo que ser dueño de un conventillo se transformó en un gran negocio.

Aquella promiscuidad era caldo de cultivo para toda las enfermedades infeccio-

Interior de conventillo en Santiago, a comienzos de siglo.



sas: el cólera, la viruela, el tifus, cobraron muchas vidas. La tasa de mortalidad infantil era muy alta, llegando a cerca de un 30%.

Había, al menos un 35% de nacimientos ilegítimos. Los niveles de educación eran muy bajos. Los índices de analfabetismo alcanzaban a más de un 60% hacia 1891, a un 49.7% en 1907, y alrededor de un 36% hacia 1920.

Para graficar aún más la situación de pobreza extrema en que vivían los sectores medios-mayoritariamente empleados fiscales y proletarios en el Santiago de comienzos de siglo, es necesario señalar que ellos vivían en una economía de subsistencia. Si se comparan sus sueldos con el valor de algunas necesidades básicas, es posible apreciar la precariedad en que se encontraban.

En 1910, un oficial de correos ganaba entre 1.400 y 2.000 pesos anuales, mientras el arriendo de una casa modesta fluctuaba entre los 720 y los 1.260 pesos al año.

En la misma época, un obrero urbano no calificado ganaba aproximadamente dos pesos diarios, pero como el arriendo de una pieza de conventillo fluctuaba entre los 40 y 50 pesos mensuales, estaba condenado a vivir en la miseria. Esta situación obligaba al resto de la familia a buscar trabajo, incluyendo mujeres y niños, por un salario no superior a un peso diario, lo que impedía el acceso de los menores a la educación¹.

Lo anterior, sumado al terremoto de 1906, cuyo epicentro estuvo en la ciudad

de Valparaíso, obligaban a una pronta búsqueda de soluciones al problema de la habitación para las clases más desposeídas; es por ello que la Caja Hipotecaria comenzará a dar créditos para la construcción de habitaciones populares, poblaciones obreras y edificios.

El Gobierno, el 20 de febrero de 1906 dictó la ley que regulaba todo lo relacionado con las poblaciones para obreros. La Dirección de la Caja de Crédito Hipotecario concibió la idea de contribuir, por medio de la intermediación de las de Ahorros, a una obra social de gran trascendencia para la clase obrera de la época, que consistía, simplemente, en la creación de la pequeña propiedad para los más necesitados.

Esta preocupación por la falta de viviendas ya se reflejaba en un comunicado del Consejo de la Caja de 1907, en el cual ellos expresaban su voluntad de dar una solución al problema que afectaba a Valparaíso:

"... teniendo presente que la escasez de habitaciones en Valparaíso obliga a sus habitantes a extenderse hacia Viña del Mar, pueblo que, dada la inmediatez a esa ciudad y los medios fáciles y expeditos de comunicación con ella, será considerado, en tiempo más o menos corto, como un barrio de la misma, resolvió hacer extensivos los préstamos hipotecarios a las propiedades urbanas de Viña del Mar, en el radio encerrado entre Miramar y el establecimiento de Refinería de Azúcar y entre el estero y el cerro. El monto del préstamo no excederá del

tercio del valor total de la propiedad que se ofrezca en hipoteca y deberá quedar comprendido en la estimación que se hiciere del terreno”².

Finalmente, y ante el peso de los hechos, el Consejo Directivo prestó su aprobación a la idea de la propiedad para las clases obreras, idea que fue propuesta con un doble aspecto: la construcción de habitaciones higiénicas y económicas, que reunieran las condiciones que exigía la ley de febrero de 1906, y su transferencia a los imponentes de las Cajas de Ahorros que lo solicitaran, y la adquisición, por cuenta de los imponentes, de las propiedades raíces que éstos quisieran, con arreglo a las disposiciones vigentes en la época. Estableció de esta forma la Caja Hipotecaria un nuevo giro dentro de sus funciones, modalidad que, a diferencia del resto de sus operaciones, estaba marcada con un profundo contenido social

Cómo se adquirían las propiedades

Pero veamos cómo iba a funcionar el sistema. La Caja de Crédito Hipotecario se encargaba de construir las casas, poblaciones, edificios, etc.; una vez terminados éstos eran transferidos a la Caja de Ahorros, que era la entidad encargada de venderlos a los imponentes a precio de costo, con abonos mensuales y a largos plazos.

El costo de las transferencias correspondía al de compra sin otros gastos que los equivalentes a los que hubiere demandado

la operación, debiendo en lo sucesivo pagar un interés de un 8% sobre las cantidades prestadas por la Caja, más 1/2 de comisión, con el fin de formar un fondo de responsabilidad. Para llevar adelante este tipo de operaciones, el Consejo estableció una Junta Especial, cuyos integrantes eran elegidos entre sus propios miembros.

Si alguien deseaba comprar una propiedad, su precio no podía ser superior a los 30.000 pesos, ni inferior a los 2.000. Cada interesado podía comprar sólo un inmueble. La tramitación no era muy engorrosa, sólo debían adjuntar a la solicitud correspondiente los títulos y certificados de gravamen de la propiedad que deseaban adquirir, de hasta treinta años atrás. Además, era necesario que hiciesen un depósito de 250 pesos para cubrir los gastos de peritaje y escrituras.

Posteriormente, la Caja examinaba los títulos y, si estaban en orden, ésta adquiría la propiedad por el precio en que los interesados habían acordado con anterioridad, no olvidando que el valor no podía exceder los 30.000 pesos ni ser inferior a 2.000. Con el dominio de la propiedad, la Caja licitaba un préstamo en la Caja de Crédito Hipotecario, recibía los bonos, los liquidaba con la cuota en dinero que aportaba el interesado y la Caja de Ahorros. Una vez efectuados todos estos pasos, se realizaba la transferencia desde la Caja de Ahorros al comprador, y de esta forma se ponía fin a todo el proceso de adquisición de una vivienda³.

a) Prestamos para propiedades higiénicas y económicas

Muy pocas operaciones de este tipo se llevaron a cabo durante los primeros años de funcionamiento. Las que se realizaron se referían especialmente a habitaciones de tipo colectivo, y sobre las cuales se otorgaba hasta un cuarenta por ciento del valor total de la propiedad.

En los primeros seis años de funcionamiento de esta modalidad, se compraron 417 casas por un valor de 7.061.912 pesos y con un servicio de mensualidades que alcanzó a 45.729 pesos con 95 centavos.

b) Préstamos para edificación

En 1911, la Caja estableció un nuevo servicio destinado a facilitar los préstamos para edificación. En estos casos, una vez que eran aceptados los planos y presupuestos de la obra, se hacía la evaluación de la propiedad como si estuviera edificada, y se otorgaba el préstamo en las condiciones normales. Pero se apartaba del resto de las operaciones en cuanto no se hacía entrega al deudor de las letras de crédito correspondientes al préstamo, sino que éstas se dejaban en depósito en la Caja para ser retiradas paulatinamente, con el acuerdo del propietario. El producto de las letras quedaba en una especie de cuenta corriente de depósito, sobre la cual se giraban a medida que avanzaban los trabajos, previo informe que debía emitir antes de cada entrega la Oficina Técnica de la Caja.

En 1912 por ejemplo, la Oficina Técnica había estudiado 43 presupuestos de obras proyectadas, por un valor de 6.000.000 de pesos. De esos, veinte fueron rechazados por no ajustarse a las disposiciones reglamentarias o no guardar conformidad con los planos y especificaciones respectivas. Los presupuestos de las 23 solicitudes aprobadas alcanzaban a 4.244.207 pesos; junto a lo anterior, la Caja había concedido préstamos por 667.000 pesos, que tuvieron su garantía correspondiente a través de los terrenos hipotecados. Además, ese mismo año se terminaron de construir cuatro edificios, por un valor de 245.127 pesos.

Tan eficiente fue el mecanismo ideado para la adquisición y construcción de viviendas para los sectores medios y obreros, que siendo director de la Caja Hipotecaria Luis Barros Borgoño, expresó en la Asamblea de la Habitación Barata, lo siguiente:

"Ha sido la institución pública de crédito hipotecario, ya en plena madurez y con toda la lozanía de una vida próspera de más de medio siglo, la que ha creado los establecimientos de ahorro, los ha tomado bajo su dirección y los ha incorporado al movimiento económico de la nación, en condiciones que significan una muestra positiva de su progreso y de su bienestar. Y, realizando el fin primordial de imbuir en el país el espíritu del ahorro y de cuidar las economías colectadas, ha querido también poner a esos establecimientos en condiciones de devolver a la circulación nacional esos mis-

mos valores, de modo que puedan contribuir eficazmente a la riqueza pública y al bienestar de sus imponentes”⁴.

Con estas últimas palabras, Barros Borgoño aludía de un modo especial al rol social que ya ejercían las Cajas de Ahorros, al facilitar la adquisición de bienes raíces. Este servicio tenía una importancia considerable, señalaba Barros Borgoño, porque cada día era más grave el problema de la habitación para la gente de medianos recursos, y, por consiguiente, era más útil facilitar una solución práctica por medio del uso de los fondos de ahorro que estaban acumulados y por las cuotas mensuales que ingresarían por concepto de las ventas.

En efecto, alrededor de 1920 eran varios los proyectos de ley que tendían a la iniciativa indicada por Barros Borgoño, todos los cuales, por lo demás, entregaban a la Caja de Crédito Hipotecario la realización de ese propósito.

En las sesiones extraordinarias de la Cámara de Diputados se había discutido un proyecto sobre esta materia. Según las disposiciones ideadas se pensó que “la adquisición de terrenos agrícolas, para su ulterior subdivisión y venta, deberá hacerse por intermedio de la Caja de Crédito Hipotecario. Los planos de las casas y otros edificios deberán previamente ser aprobados por la Dirección de la Caja, condición indispensable para dar comienzo a la construcción”⁵.

Análoga intervención se le atribuye a la Caja en un proyecto sobre adquisición,

subdivisión y venta de tierras, presentada tiempo después por el senador don Malaquías Concha.

En todos los proyectos sobre construcción de habitaciones baratas e higiénicas se asignaba un rol importante a la Caja de Crédito Hipotecario. Lo cual revelaba una marcada intención a dar a esta institución una participación cada vez mayor en el desarrollo y aplicación de la política social del Estado. Tales fueron algunas de las manifestaciones de lo que puede llamarse la “acción social” ejercida por la Caja de Crédito Hipotecario.

Características de la habitación obrera

En un artículo de la revista “La Información”⁶, se hacía clara alusión a las características que debía tener la habitación destinada a los obreros; allí se indicaba que su finalidad consistía en crear un medio artificial donde poder desempeñar de mejor forma todas las funciones fisiológicas, y para ello era esencial protegerse de las inclemencias exteriores como los cambios de temperatura, la lluvia, el viento, la humedad, la nieve, etc.

Para conseguir esto, era indispensable en las casas:

1° Adaptar las habitaciones a su función protectora fundamental, a la circunstancia del medio exterior; asegurando su ventilación y la sequía de su piso y mura-

2° Ventilarlas convenientemente, facilitando la entrada del aire puro y la salida del viciado:

3° Calentarlas y refrigerarlas, según las estaciones, evitando modificar la composición normal del aire:

4° Alumbrarlas durante el día por medio de aberturas que permitieran penetrar la luz y el calor solares, y en la noche, por procedimientos artificiales que alteren lo menos posible la composición de la atmósfera respirable:

5° Alejar las inmundicias (desperdicios, basuras, aguas servidas, materias fecales, etc.), que eran un permanente foco de infección, asegurando también el abastecimiento del agua potable necesaria para los usos domésticos:

6° Amoblar y preparar las piezas para facilitar el aseo, de manera que hubiera la menor cantidad de materia orgánica y microbios capaces de fermentación:

7° Aislarla de las construcciones vecinas por medio de cortafuegos cuando se pueda hacerlo con jardines y patios: así las ocasiones de incendio disminuían:

8° Edificarlas con materiales sólidos y resistentes, impermeables y que ofrecieran poca presa al fuego. Los cimientos debían ser siempre de piedra, de concreto, o de ladrillo hasta la altura de un metro. Si la habitación era de tierra,

ésta debía poseer un piso subterráneo o un pequeño zócalo ventilado; y:

9° Darles una altura que permitiera tener seguridad en el caso de producirse movimientos del suelo, temblores, etc., acorde con las características de la región en donde se construían.

Agregaban finalmente:

“Creemos que éstas son las principales reglas que deben guiarnos en la erección de nuestras viviendas; y más, al Consejo Superior de Habitaciones para Obreros y al Municipio, velar por su amplio desarrollo; pero es obligación del arquitecto ponerlas en práctica siempre, con preferencia al embellecimiento artístico de su obra. No es un estudio sobre habitaciones para obreros el que nos permite entrar en pormenores sobre estas cuestiones higiénicas, cuya ampliación exigiría varios volúmenes; hemos tratado, por lo tanto, de dar una idea de ellas en los nueve puntos que dejamos expuestos.

...Cuatro condiciones primordiales deberán llenar todas las habitaciones para obreros cuando deban ser adquiridas a largo plazo, a saber:

- a) Ser higiénicas;
- b) Ser antisísmicas;
- c) Ser incombustibles; y
- d) Ser económicas...”⁷.

Era tal la importancia que se daba a la consecución de estas políticas sociales, que



era indispensable lograr el apoyo del resto de la ciudadanía; por ello, no es de extrañar que de forma paralela a la construcción de las viviendas, se realizara publicidad para atraer nuevos inversores.

“El medio que con la Caja se pone en acción es de una alta importancia y está llamado a producir benéficos resultados; pero se necesita del concurso de muchas personas para asegurar su eficacia. Los dueños de fábricas y jefes de talleres, los maestros y directores de trabajos, los directores de sociedades y corporaciones de artesanos, los propietarios, los curas párrocos y muchas otras personas están llamadas a secundar eficazmente los propósitos que se persiguen con esta institución, dándole a conocer entre sus oficiales, dependientes y demás personas de las clases pobres a quienes puedan mover sus consejos.

Principalmente, los que escriben para la prensa diaria, trabajarán en bien del pueblo y harán obra de patriotismo... dándola a conocer cada vez más entre las clases trabajadoras”⁸.

La aceptación al llamado de apoyar las nuevas operaciones en la opinión pública, tuvo un efecto positivo, de manera que no sería una tarea aislada de las Caja Hipotecaria y de Ahorros. Parte del empresariado de la época se unió a ellas y ambos sectores, instituciones y empresarios, actuaron en pos de una meta común: tratar de mejorar las condiciones de vida de los trabajadores.

⁷ Aylwin, Mariana; Bascuñán, Carlos; Correa, Sofía; Gazmuri, Cristián; Serrano, Sol; Tagle, Matías. *Chile en el Siglo XX*. Santiago: Editorial Planeta, Tercera Edición, 1990, p. 84.

² Caja de Crédito Hipotecario. *Informe pasado al Supremo Gobierno dando cuenta de las operaciones ejecutadas en la Caja de Crédito Hipotecario*. Santiago: La Caja 1097, pp.XIV.

³ *Primera Conferencia del Ahorro*. Santiago: Sociedad Imprenta-Litografía Barcelona, 1918, p. 202.

⁴ Revista *La Información*. Santiago: Año V, Noviembre de 1920. Núm. 56, pp. 317 a 318.

⁵ Ídem, p. 317.

⁶ Cuáles son los objetivos y temas que va a tratar están claramente expresados en su primer número de abril de 1916.

“Esta revista mensual sale a luz con el propósito de mostrar al país el grado de desarrollo que alcanzan las Cajas de Ahorro dependientes de la Dirección Superior de la Caja de Crédito Hipotecario.

El adelanto de esas instituciones y su perfecta solidez se manifiestan no sólo en el monto de sus depósitos —que alcanzaban el 31 de marzo próximo pasado a \$116.809.714,80 con 617.011 cuentas—, sino también en la amplitud de sus operaciones.

Los Bonos de Ahorro y renta de reciente creación, las diversas poblaciones para proporcionar casas de primer orden a las clases de media fortuna, y la Población Agrícola de Graneros, destinada principalmente a la agricultura intensiva y creada especialmente para que el trabajador humilde se transforme en pequeño agricultor, morigere sus hábitos al conocer mejores medios de vida y de trabajo y se haga un ciudadano mucho más útil a la Patria, son obras de previsión que marca rumbos definidos en provecho de la colectividad.

Fundada en 1884 la Caja de Ahorros de Santiago, que fue la primera institución de ahorro popular, su obra fecunda le ha permitido crecer y multiplicarse en la provincia entera.

La ley 2366 creó en 1910 a la Caja Nacional. Sus oficinas están esparcidas en casi todos los pueblos de la República, funcionan con éxito siempre creciente y gozan de confianza ilimitada.



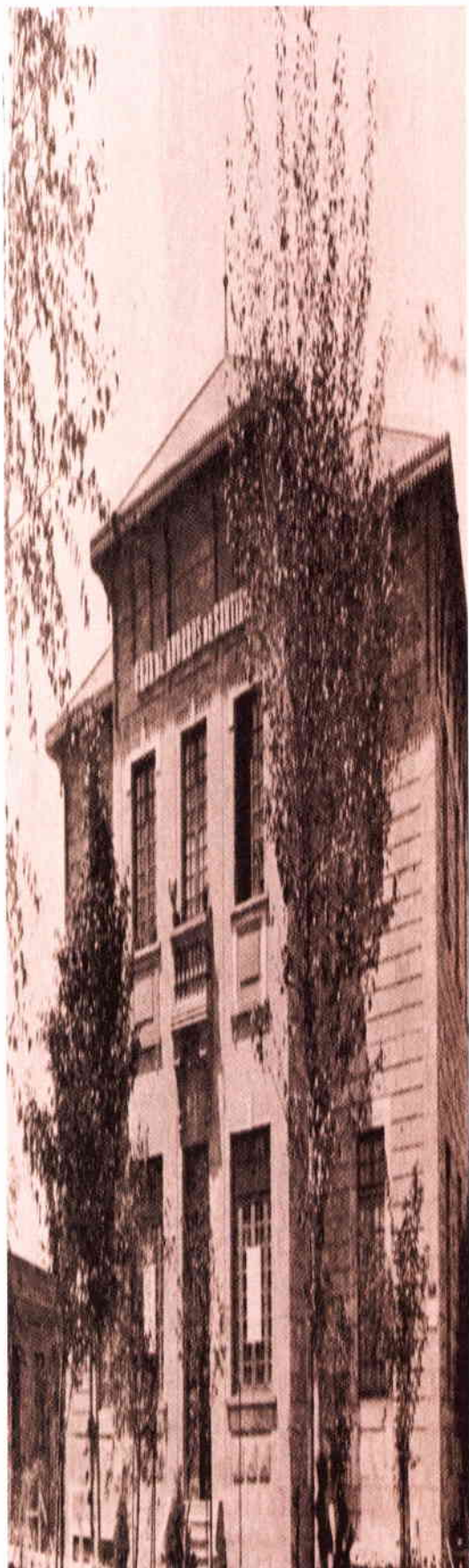
Esta publicación quiere, además, coadyuvar a la labor que hasta hoy han realizado las Cajas, procurando que el público conozca en toda su extensión los beneficios que se otorgan a los imponentes y las ventajas que proporciona el ahorro cuando se persevera en él.

Pero en esta obra de propaganda y publicidad, estimaríamos que nuestra labor sería todavía escasa si no hiciéramos algo más en obsequio del interés general.

Las estadísticas del comercio, de la industria, de los servicios públicos y cuanto con ellas se relaciona, deben merecer dedicación constante y cuidadosa para que puedan servir con eficacia al progreso del país mediante su oportuno conocimiento. De ahí que nuestros lectores también hallarán de continuo en La Información más de un empeño en este sentido".

⁷ Revista *La Información*. Santiago: Año I, Abril de 1916. Núm. I, pp. 4 a 6.

⁸ *Primera Conferencia del Ahorro.....*, p. 204.



Capítulo 9



Edificio ubicado en la Avenida Francia en Valparaíso construido para el personal de la armada.

Más casas-más propietarios: Las poblaciones

*E*l problema habitacional, pasó a ser una preocupación primordial para la Caja de Crédito Hipotecario. Por ello, desde fines de la primera década de este siglo puso un gran énfasis en el apoyo de la construcción de nuevas viviendas para las clases trabajadoras de las grandes ciudades del país. Viviendas que se ubicarían en poblaciones con todo lo necesario para desarrollar un vida diaria sin necesidad de salir de ellas, de manera de producir una estrecha relación entre el poblador y el entorno que lo rodeaba.

En ese orden de ideas, la Dirección de la Caja inició, en 1910, la formación de poblaciones urbanas y rústicas que pudiesen servir de modelo a las obras que más tarde pudieran realizarse por la iniciativa particular o de las grandes empresas comerciales del país.

Poblaciones en Santiago

Población Huemul

Para hacer extensivos los préstamos hipotecarios de la Caja sobre propiedades



urbanas, acordó su Consejo abrir una nueva sección destinada a la construcción de habitaciones económicas e higiénicas en los términos contemplados por la ley de 1906, y destinó para la realización de este propósito una parte de sus utilidades contenidas en su fondo de reserva.

Caja de Ahorros.
Población
Huemul.

Para tal objeto la Caja adquirió, en distintos barrios de la ciudad, terrenos que consideró apropiados, gastando un total de 242.467 pesos con 50 centavos. En estos sitios, posteriormente, se comenzó a levan-



tar construcciones que reunieran todos los requisitos para esta clase de habitaciones. Las transferencias de las casas construidas en esas condiciones se efectuaban en favor de los imponentes de la Caja de Ahorros de Santiago con un desembolso de un 25% al contado y un 75% en anualidades que comprendían un interés no mayor al 5 o 6%, junto a la amortización que se creía conveniente para cada operación.

Uno de los terrenos adquiridos por la Caja Hipotecaria se ubicaba al sur de la ciudad de Santiago, en el sector de las calles Franklin y Placer, antiguo barrio Matadero. Allí en 1911, el entonces director de la Caja de Crédito Hipotecario, Luis Barros Borgoño, inauguró la primera de las poblaciones comprendidas en el plan de edificación de esta institución.

Pero veamos cómo se proyectó y a la vez cómo se fue desarrollando este tan ambicioso plan de viviendas económicas.

La población se encontraba a dos cuadradas de la Estación San Diego (Matadero), y aproximadamente a tres cuadradas de la Fábrica de Cartuchos y del Matadero Público; estaba servida por los tranvías de la calle San Diego, que pasaban a una cuadra y media, y por el Ferrocarril Eléctrico de Santiago a San Bernardo, que hacía el recorrido por la calle de Franklin, frente a la misma población.

La extensión de terreno comprendida entre las calles de Huemul, que por el oriente la separaba de la Fábrica de Vidrios, y la

prolongación de Lord Cochrane, que la dividía por el poniente del terreno de la Refinería de Azúcar, y desde Franklin por el norte hasta Placer por el sur, formaba un rectángulo de dos manzanas, separadas entre sí por la calle Bío Bío, con una superficie de 28.294 metros cuadrados. Éstos eran los terrenos que poseía la población propiamente tal y estaban distribuidos del siguiente modo:

Dos calles de 10 metros de ancho cada una, cruzaban la población de norte a sur, ocupando una superficie de 4.431 metros cuadrados, dividiendo las manzanas en seis partes, que correspondían a otros tantos grupos de casas de diversos tipos, abarcando una superficie total de 21.892 metros cuadrados, también comprendía los terrenos de las inmediaciones de la plaza, en donde se encontraban la sucursal de la Caja de Ahorros de Santiago, escuelas, teatro, dispensaría y dos plazuelas, que en conjunto medían 1.971 metros cuadrados.

En cuanto a los tipos de casas, eran de estilo sencillo y construidas de cemento, entabladas, con alcantarillado y luz eléctrica. Sus veredas, calles y plazas estaban todas pavimentadas.

Las casas se distribuyeron en varios grupos y todas ellas presentaban sus fachadas a las calles; los patios ocupaban la parte central de cada grupo, quedando separados entre sí por muros de 2.20 metros de altura, con lo que se conseguía que cada casa recibiera la luz y aire directos,



tanto por su fachada como por el interior del edificio.

¿De qué forma se podían adquirir las propiedades? Se pagaba al contado el diez por ciento del valor de la propiedad que se deseaba comprar, y el resto por mensualidades que comprendían un 6% de interés y un 2% de amortización acumulativa, o sea el 8% en total. La deuda se extinguía en veintidós años. Había casas en venta desde 5.000 pesos, y en arriendo, desde la suma de 40 pesos mensuales. El ideal perseguido consistía en que los imponentes se hicieran dueños de las propiedades que habitaban, y si ello no se había realizado completamente, se debía a la situación aflictiva que se vivía, entre otras razones, producto de la guerra en Europa. Este conflicto bélico había sido la causa precisa de que muchas fábricas y talleres de Santiago hubiesen acortado el giro de sus negocios y que muchas actividades estuvieran paralizadas.

Además de las casas de habitación, la Población Huemul contaba con otros servicios de importancia como:

La sucursal de la Caja de Ahorros de Santiago, biblioteca, sala de conferencias y teatro, escuelas, un conventillo modelo y una sección de beneficencia que comprendía: un asilo maternal, una Gota de Leche, un hospital de niños, una crêche o asilo infantil, una lavandería y una iglesia.

Al momento de iniciarse su construcción, los edificios que se estaban haciendo

se agruparon alrededor de una plaza existente en el lugar –Plaza Elías Fernández Albano–, de manera de formar un conjunto armónico, gracias a la arquitectura colonial. Se deseaba que estas construcciones tuvieran su fisonomía propia, abandonando los estilos que habían predominado durante esos años, como un modo de volver a “las formas nacionales, adaptándolas a las necesidades modernas”.

Veamos ahora cómo se ideó cada una de las entidades que componían la sección de beneficencia de la Población Huemul.

El asilo infantil o maternal se compondría de sus oficinas de administración, de dormitorios para los niños asilados, de servicios higiénicos completos, de lavandería modelo para su propio uso. “El aire y la luz entrarían a raudales a cada uno de sus diversos departamentos y permitirían que el niño recién nacido se desarrollase en un ambiente saludable; la madre que entrara allí llevaría a su casa ideas nuevas de aseo y de confort que tanto escasean en nuestro pueblo. La población llenará así una misión educadora al propio tiempo que desarrolla su programa de beneficencia”.

La Gota de Leche, situada enfrente del Asilo Infantil, tendría los últimos adelantos que se originaban “de la experiencia que el Patronato de la Infancia ha adquirido en los quince años que lleva de vida”.

Se buscó el medio de agrupar, en secciones separadas, los servicios diarios de reparto de la leche, de aquéllos otros que



funcionaban solamente una o dos veces por semana, como el consultorio de madres.

Con este fin, cada uno tenía sus entradas independientes y no se formaban aglomeraciones dentro del local. Se agregó también un nuevo servicio, el de baños para las madres, con el fin de inculcarles las nociones de aseo y de higiene que tendrían que aplicarse en sus hijos.

Anexo a la Gota de Leche y comunicado con ella, se pensó en un nuevo servicio, el asilo de madres. En este local se recibiría a aquellas personas que estaban al término de su embarazo y, como eran empleadas en fábricas o talleres, sufrían con el trabajo diario las molestias de su condición. En el asilo de madres podrían pasar las últimas semanas de gestación dedicadas a tareas sencillas, como la costura a mano y el tejido. Recibirían un jornal en relación con sus aptitudes, y las prendas de vestir hechas por ellas serían vendidas por el Patronato, de forma que lo que se recaudase sirviera para ayudar a otras madres que más adelante se encontraran en condiciones semejantes. Finalmente, un hospital para niños sería el complemento perfecto de este grupo.

Con estos servicios más la iglesia y curato, se completaba el Grupo de Beneficencia propiamente dicho, colocando de esta forma a la "Población Huemul a la altura de las mejores y más bien concebidas poblaciones obreras del mundo".

Pensando en aquellos que abandonaban los campos para venir a las ciudades, en busca de mejor fortuna, se planeó crear en esta población un gran Conventillo Modelo, que sirviera de lugar de acogida a los que llegaban de sectores rurales y carecían de un techo donde cobijarse. Se le daría el nombre de Cité Jardín de Huemul. Se compondría de cincuenta y seis habitaciones, cada una con sus respectivos servicios higiénicos y "su jardincito separado".

La idea era formar grupos aislados por calles y avenidas tomando cierto carácter de "chalets", con lo que se evitaría la monotonía y promiscuidad de los conventillos existentes en la época. Este conjunto de habitaciones, "tendría un servicio común de comedores, de baños, escusados y lavandería, donde los moradores encontrarían comida barata y lo indispensable para su aseo personal".

Además, aprovechando la cercanía de la calle Placer, se pensó en crear ocho pequeños almacenes con trastienda, que sirvieran para la proveeduría de la "Cité Jardín" y de la misma Población Huemul, con lo que ésta se autoabastecería, no dependiendo de los despachos del barrio Matadero.

La edificación se llevaría dentro de un régimen de economías de manera de compatibilizar los materiales de construcción con aquéllos usados en las edificaciones hospitalarias, por lo que se emplearían elementos tales como los enlucidos de yeso, cielorrasos, estucados, zócalos de cemento,



ladrillos de composición en pisos, etc. Se le daría también un carácter más alegre a los edificios usando un tipo de teja plana de Batuco, con la que, además, se conseguiría tener una temperatura más uniforme dentro de las salas.

En fin, este Grupo de Beneficencia tendría su complemento perfecto en el pabellón que en esos momentos se terminaba, y que se destinaría a bibliotecas, sala de conferencias y teatro. Este pabellón se situaba en la plaza de la población, cerca del edificio ocupado por la sucursal de la Caja de Ahorros de Santiago y de la Escuela de Hombres y Mujeres. Sin embargo, muchas de las secciones descritas anteriormente no llegaron a realizarse debido a diversas razones, entre otras a la guerra europea.

El domingo 13 de octubre de 1918 se inauguró en la Población Huemul el grupo de beneficencia, construido por la Caja de Crédito Hipotecario y que esta institución donó a la Caja de Ahorros de Santiago, para que formaran parte integrante de la Población Huemul.

La ceremonia que se llevó a cabo tenía por objeto hacer entrega de las obras de beneficencia –asilo de madres y Gota de Leche– a los señores don Ismael Tocornal y don Ismael Valdés, presidente del Patronato de la Infancia. Ambos, eran destacados miembros de sociedades cuya función principal era velar por la situación de los niños más desprotegidos.

Asistieron al acto el Presidente de la República, ministros de Estado, diplomáticos, consejeros de la Caja Hipotecaria, ministros de Corte y altas personalidades políticas y sociales. El primero en hacer uso de la palabra fue el entonces director de la Caja Hipotecaria, quien expresó en su discurso:

“En septiembre de 1911 cúpome la honra de inaugurar la primera obra del plan de edificación elaborado por la Caja de Crédito Hipotecario como complemento de su fecunda acción en favor del ahorro nacional y de sus aplicaciones sociales.

En este momento se entregarán al servicio dos planteles cuidadosamente preparados y que se ha deseado correspondan a la solicitud y abnegación de las instituciones de beneficencia que los toman a su cargo, y que realizan con perseverante celo una inmensa y fecunda labor en protección de la infancia.

En el uno estarán las cunas, para velar por las madres que trabajan o sufren las miserias y los dolores de la vida; en el otro funcionará la Gota de Leche, que día a día ha de llevar el alivio y la tranquilidad a los hogares menesterosos”¹.

En esa fecha la población contaba con 112 casas, todas ellas independientes, con servicio propio de alumbrado y policía. Una vez que ésta fue entregada a la Caja de Ahorros de Santiago, esta institución procedió a la venta de las casas que la constituían,

vendiéndose 83 de ellas hasta 1918, con un valor total de 1.039.145 pesos, quedando pendientes y por vender el resto por un total de 589.850 pesos. En consideración a que no todas las casas se vendieron, algunas fueron entregadas en arriendo, como una forma de evitar que se deteriorasen.

Al comprar las casas, los interesados pagaban al contado el 10% del precio, obteniendo de esta forma un título de dominio provisional. Una vez que se hubiera cancelado el 25% de la deuda total, se le entregaba al adquirente su título definitivo. Las propiedades que tuvieron una mayor demanda por parte de los compradores, fueron aquellas cuyos precios fluctuaban entre los 5.000 y 9.750 pesos.

Fueron tanto los esfuerzos colocados en el desarrollo de esta población por parte de la Caja, que se preocupó hasta de los más mínimos detalles, como lo fue el hecho de alhajar en su totalidad la iglesia de Huemul.

“Señor Director: En los ornamentos para la iglesia de Huemul, que fueron comprados el año pasado –señalaba el cura párroco de la iglesia de esta población– para la capilla de las religiosas de Las Creches, faltan varios importantes, que si bien no eran necesarios en una capilla, los son en una Iglesia que tiene tres altares, a saber:

Artículos que se necesitan para la iglesia de la población Huemul

(Indicamos algunos artículos con precios diferentes, que corresponden a clases o tamaños diferentes también, para que se sirvan elegir el que más les convenga).

Para los altares laterales: 2 juegos de candeleros con las mismas piezas de los del altar mayor, de:

60 cm. de alto Nº 784 juego	\$420.000	\$	840
2 atriles de madera a \$ 16.00 c/u		\$	48
Capas de coro.- Para los 3 altares		\$	300
Capa negra, igual clase, galones etc. de plata		\$	280
Paño humeral.- Igual clase a la capa		\$	110
1 lámpara de bronce de colgar, para el santísimo; de 1.10 m. de alto, con el vaso lacre grande		\$	150
1 Caldereta de bronce		\$	50
1 Purificador de metal y cristal		\$	15
1 Hostiario de acero		\$	145
2 Ciriales y bastones de bronce dorado, juego		\$	325
25 velas de cera		\$	100
2 roquetes con género de hilo		\$	80
Estolas dobles		\$	32
Estola de moaré		\$	80
Cíngulos de seda		\$	30
Vía Crucis de composición con 14 piezas		\$	450
Porta viáticos de plata		\$	35
Crismas de 3 piezas		\$	35
Concha para Bautismo		\$	16
Piedra de Ara		\$	25
Ritual Romano		\$	8
Oficio de Semana Santa		\$	9
Jarro para Obispo, de bronce dorado		\$	170
Crucifijos de colgar		\$	150

2 Floreros celestes	\$ 6	Crucifijos de colgar	\$ 150
2 Floreros celestes	\$ 6	2 Floreros celestes	\$ 6
2 Jardineras	\$ 30	2 Floreros celestes	\$ 6
2 Sacras chicas de bronce dorado		2 Jardineras	\$ 30
(Altas laterales)	\$ 190	2 Sacras chicas de bronce dorado	\$ 190
Sacras de bronce dorado para el		Sacras de bronce dorado para el	
Altar Mayor	\$ 200	Altar Mayor	\$ 200
2 Birretes de seda	\$ 20	3 Birretes de seda	\$ 60
2 Vinajeras de vidrio y metal	\$ 50	3 Vinajeras de vidrio y metal	\$ 150
Suma	\$ 3.985	TOTAL	\$ 10.960

1 Armonio con 12 registros \$ 4.000

SUMA TOTAL \$ 7.985

1 Caja para guardar hostias	\$ 22
1 Cáliz, copa y patena de plata	\$ 185
1 Copón de metal dorado	\$ 90
1 Custodia	\$ 350
1 Hostiario de acero	\$ 145
2 Ciriales y bastones de bronce	
dorado, el juego	\$ 325
25 Velas de cera	\$ 100
1 Armonio con 12 registros	\$ 4.000
Albas con género de hilo	\$ 80
Roquetes con género de hilo	\$ 80
Estolas dobles	\$ 32
Estola de moaré	\$ 80
Cingulos de seda	\$ 30
Vía Crucis de composición con 14 piezas	\$ 450
Porta viáticos de plata	\$ 35
Crismas de 3 piezas	\$ 35
Concha para Bautismo	\$ 16
Piedra de Ara	\$ 25
Misal	\$ 110
Ritual Romano	\$ 8
Oficio de Semana Santa	\$ 9
Jarro para Obispo, de bronce dorado	\$ 170

Al pasar los años esta población siguió con su desarrollo, y es así como en 1923, para el ensanche de ella, se adquirió la extensa y valiosa propiedad que pertenecía a la Fábrica de Vidrios, y de este modo y con las compras anteriormente hechas, se procedió a abrir nuevas avenidas y calles que comunicaron en diversos sentidos, la parte edificada y la por edificar con las calles San Diego, prolongación de Nataniel y avenidas diagonales.

A su vez, en la sección oriente de la población, con frente a la continuación de la calle Cochrane, se comenzó la construcción, con arreglo al plan acordado con la Superioridad Militar, de 24 casas destinadas a jefes, oficiales y empleados de la Maestranza y Fábrica del Estado, que se hallaba en las cercanías. Sus precios fluctuaban entre los 15.000 a 25.000 pesos cada una. Este sector, debido a la prolongación de la calle Bío Bío hacia el oriente, quedó comunicado a la calle San Ignacio hasta San Diego.



En la población posteriormente se terminó y entregó al servicio el Hospital de Niños, con capacidad para sesenta camas. Se le agregó como anexo un dispensario, que funcionaba diariamente, y que contaba con una botica especial, un laboratorio completo e instalación de rayos X.

Se abrió, así mismo, a mediados de año, la Biblioteca Huemul. Se inició con seis mil volúmenes selectos, y al terminar el año su catálogo aumentó a más de diez mil.

Paralelamente, y como una forma de atender el sector poniente de la ciudad, muy denso en población obrera por las diversas fábricas que allí existían, acordó el Consejo iniciar en esos barrios varios grupos de habitaciones económicas, y por precios que fluctuaban entre diez y quince mil pesos. Para este efecto, se adquirieron dos lotes de terrenos eriazos al poniente de la Avenida de Matucana y de la Estación Yungay de los Ferrocarriles del Estado. Sin embargo, hacia 1923 aún estaban en el proceso de confección de los planos y por comenzar los trabajos para la instalación de los servicios de alcantarillado, pavimentación, luz y agua potable.

Población La Paz

Estaba ubicada en la avenida de su nombre, en el barrio Mapocho, a ocho cuadras de la Plaza de Armas de Santiago. Contaba de siete casas habitación, de las cuales tres tenían altos independientes. El valor de adquisición del terreno y el costo de construcción ascendieron a 273.000 pesos.

Al iniciarse su construcción se tuvo en mente la idea de entregar al comprador dos casas, una para habitación y la otra para arriendo, a fin de que la misma propiedad sirviera de ayuda al pago de los dividendos mensuales.

Población Providencia

Estaba ubicada en la calle Miguel Claro, a cinco cuadras de lo que es hoy avenida Providencia. Era un conjunto de diez casas-chalets, "gemelas", de dos pisos. Su valor de compra por los interesados ascendió en total a 276.000 pesos, y las deudas al 31 de diciembre de 1923 alcanzaban a la cantidad de 144.015 pesos.

Estas propiedades fueron totalmente vendidas en muy poco tiempo, con deudas al 7% de interés y porcentajes variables de amortización. Gracias a su privilegiada ubicación, su valor, en especial el del terreno, se elevó rápidamente.

Población Ñuñoa

Se encontraba en la zona sur oriente de Santiago, en dos manzanas comprendidas entre las calles de San Eugenio, Seminario y Suárez Mujica. Era un grupo de 12 casas, de cuatro a seis piezas, y de 6 chalets, rodeados de verjas y jardines.

Todas estas propiedades fueron vendidas en su precio de costo, que alcanzó un total de 450.00 pesos. Las deudas hipotecarias en 1923 alcanzaban a 269.306 pesos.



Población Granjas de Lo Ovalle

Era una población agrícola, a base de cultivo intensivo, para cuya formación la Caja Hipotecaria adquirió un terreno dotado de agua de regadío, de 800.000 metros cuadrados, que estaba ubicado en "La Cisterna", al costado oriente de la línea del ferrocarril eléctrico Santiago-San Bernardo.

Se abrió en el predio una avenida central de 35 metros de ancho con buenas calles y plantaciones y dos avenidas transversales, con un ancho de 12 metros, y se le dividió en 42 lotes, de los cuales 36 tenían una superficie aproximada de 15.000 metros cuadrados cada uno, y los seis restantes, que estaban ubicados con frente al camino a San Bernardo, comprendían cada uno 30.000 metros cuadrados de cabida aproximadamente.

En los 42 lotes se habían construido hasta 1923, 22 granjas y un chalet para mayordomo, con un valor de adquisición de 1.020.727 pesos. El precio de venta para los adquirentes de las 22 granjas hechas por la Caja Hipotecaria fue de 78.018 pesos, estando las deudas a diciembre de ese mismo año en un total de 504.925 pesos. Hasta ese momento quedaban por vender sólo dos lotes, sin contar, claro está, el chalet para el mayordomo, construido por la Caja de Ahorros, y el resto del terreno de la población, que constituye una extensión aproximada de 16 cuadradas, el cual se encontraba arrendado.

Las casas-chalets y quinta de recreo construidas en las granjas, eran del tipo de construcción denominada "bungalow", todo lo cual le daba, según los peritos de la Caja Hipotecaria, una "presentación pintoresca y sencilla".

Población El Llano

Esta población fue la más nueva de la Caja. La planta debía abarcar una extensión de 79 hectáreas de terreno que formó parte de la "Chacra Subercaseaux", al lado poniente del camino a San Bernardo. Su precio de adquisición llegó a los 2.345.674 pesos.

Según el proyecto primitivo, el terreno se dividió en tres secciones, con una superficie de 781.250 metros cuadrados, denominados A, B y C, vendiéndose en lotes sólo gran parte de la sección A, que era la más cercana a Santiago.

De la sección C, se reservó a la Caja de Ahorros una faja de 530,61 metros de largo por 115 metros de ancho, con frente a la entonces llamada avenida Subercaseaux, con el fin de venderla en lotes, dando para ello facilidades tanto para la compra como para la edificación, tal como se había hecho con los lotes de la sección A.

El resto de la sección C y la sección B, terrenos con una superficie de 500.000 metros cuadrados aproximadamente, se quedó bajo la tutela de la Caja Hipotecaria, la que después los compraría en 600.000 pesos, en diciembre de 1923, para entre-

gárselos a la Sociedad Nacional de Agricultura.

En la parte central de la sección A, que en ese momento constituía únicamente la población, se construyó un estadio -actual estadio Luis Barros Borgoño-, con canchas de fútbol, tenis, pista atlética, etc., que pertenecía a la Asociación Deportiva "El Llano", formada por empleados de la Caja de Crédito Hipotecario, de la Caja de Ahorros de Santiago y de la Caja Nacional de Ahorros.

El siguiente cuadro indica el estado de las operaciones de compra de propiedades en las poblaciones construidas por la Caja de Crédito Hipotecario y transferidas a la Caja de Ahorros de Santiago.

Poblaciones	Valores de Vendido \$	Valores de Adeudado \$	Valores de Amortizado \$
Huemul	446.000,00	309.314,40	136.685,60
Providencia	276.000,00	196.240,33	79.759,67
Nuñoa	249.500,00	169.730,44	79.769,56
Granjas de lo Ovalle	828.034,57	514.961,16	313.073,41
El Llano	52.812,12	37.413,24	15.398,76
Totales	1.852.346,57	1.227.659,57	624.687,00

(Hasta el 31 de diciembre de 1919)

El total de propiedades que habían sido adquiridas por imponentes de la Caja de Ahorros de Santiago, desde el estableci-

miento de este servicio hasta 1919, ascendió a 555, con un valor de 9.402.856 pesos. Lo adeudado alcanzaba a 3.725.509 pesos, habiéndose amortizado o cancelado, con esta forma de ahorro, deudas por un valor total de 5.677.346 pesos.

Población Agrícola de Graneros

Ocupa un lugar aparte, por su magnitud y sus objetivos, la Población Agrícola de Graneros, formada sobre una superficie de 232 hectáreas, compradas por La Caja en 1910, la que fue subdividida en predios de una a cinco hectáreas de extensión para transferirlas a los agricultores en condiciones ventajosas.

La sección urbana se formó en 12 cuadras, una de las cuales estaba destinada a plaza, y las otras se dividieron en sitios para venderlos edificados o por edificar, a voluntad de los compradores, y con superficies de 500 a 3.000 metros cuadrados.

La Población tenía nueve avenidas de 20 metros de ancho, con sus respectivas aceras de dos y medio metros de ancho, con ripio y plantadas en toda su extensión. Estaba dotada de luz eléctrica y agua potable. Contaba, además, con una escuela agrícola, un jardín agrícola, Caja de Ahorros, teatro y canchas de ejercicios físicos y entretenimientos; habiendo alrededor de 1916, más de 60 solares edificados y plantados.

El precio de las construcciones fluctuaba, desde los 5.000 hasta los 15.000 pesos;

y los terrenos de explotación agrícola, desde 6.000 hasta 8.000 pesos la hectárea.

Hacia 1918 se habían terminado las obras de captación de aguas e instalaciones de alumbrado eléctrico. Prestaba ya servicios el jardín infantil, estando también concluidas las casas de administración, sus dependencias y demás obras complementarias. A su vez, la Caja aún conservaba sin enajenar algunos lotes de terreno en la sección urbana y una parte del campo con una superficie de poco más de treinta hectáreas. Estos terrenos, tenían un valor de 370.000 pesos.

El valor de los terrenos vendidos ascendía a 899.138 pesos y con los edificios levantados en esos lotes su valor ascendió a 1.152.597 pesos. El número de predios vendidos a 1918 era de 121 y de éstos, 15 ya se habían cancelado completamente, por un valor de 231.784 pesos.

¿Pero cuál era el valor que la Caja Hipotecaria le asignaba a esta población?

“El objeto trascendental de la Población de Graneros es proporcionar al campesino que economice una pequeña suma de dinero, el medio de alcanzar la propiedad de un pedazo de tierra; con casa higiénica, adornada con aquellos adelantos modernos que hacen agradable la existencia; inducirlo a proseguir sus labores en forma científica, ayudarlo en el desarrollo de sus negocios y colocarlo en un medio en donde encontrará la escuela para educar a sus hijos, la iglesia

para satisfacer sus anhelos religiosos y el teatro para recreación de sus horas de descanso.

Estableciendo centros análogos en las diversas zonas del país, para que su acción civilizadora pueda alcanzar hasta las más bajas capas sociales, señalando horizontes venturosos como premio a la economía paciente, enseñando las bellezas de una existencia civilizada y difundiendo los beneficios del cultivo intensivo de las tierras, se habrá dado un paso seguro en la tarea de levantar a las clases trabajadoras de la postración en que hoy se encuentran sumergidas”³.

Poblaciones en Valparaíso

No sólo Santiago se vio beneficiado con la construcción de viviendas económicas. Es así como la ciudad de Valparaíso tuvo un lugar destacado dentro de las prioridades establecidas por la Caja Hipotecaria, lo que queda de manifiesto en la siguiente declaración, hecha por el Consejo de la Caja Hipotecaria en 1916:

“Si la necesidad de habitación higiénica se impone en Santiago, es todavía más urgente y premiosa en Valparaíso donde la población trabajadora vive aglomerada en los cerros en las condiciones más depresivas para nuestra cultura.

Ha considerado por este Consejo de la Caja que sin demora debía extender allí una acción eficaz a fin de cooperar



positivamente a esta obra de verdadera trascendencia social”.

Una de las primeras obras realizadas por esta institución en el puerto, fue la construcción de una serie de edificios destinados especialmente a los jefes y oficiales de la Armada Nacional en 1916.

A raíz de la Conferencia del Ahorro realizada en Santiago en diciembre de 1915, diversos miembros de la armada al elevaron una solicitud en que pedían que la Caja les construyera edificios y se los vendiera con facilidades de pago. La solicitud tuvo muy buena acogida y en enero de 1916 acordó la Caja ayudar en la realización de esos propósitos y facilitar de esta forma a los miembros de la Armada la oportunidad de adquirir casas, las que, al mismo tiempo de servirles de residencia, les produjeran una renta, a través de su arriendo.

Pero a la par que la Caja ejecutaba construcciones para los marinos, desarrollaba con éxito otra serie de proyectos cuya finalidad era resolver el problema de escasez de la edificación, lo que era de vital importancia para lograr el desarrollo de esta ciudad.

Las primeras construcciones hechas en Valparaíso tuvieron un franco éxito, estando a comienzos de 1917 concluidos los trabajos en el edificio situado en la esquina de las avenidas Francia y Chacabuco y el que se encontraba en Colón y Merced. En la primera de estas avenidas se levantaron cuatro casas de tres pisos, y en la avenida

Merced otras cinco casas. Todas las de este último grupo y del primer grupo de Francia fueron transferidas a imponentes de la Caja Nacional.

Los edificios, en general, estaban compuestos de dos casas en segundo y tercer piso, para residencia del comprador, dejándose el piso de abajo para renta, o viceversa, según cómo lo deseara cada propietario. Todas estas construcciones se llevaban a cabo bajo la dirección del ingeniero porteño don Alfredo Azancot, autor de los planos correspondientes.

La forma de pago de estas casas era de un 20% al contado, sobre el valor de la propiedad, y el resto en mensualidades, una parte con 8% de interés y 1% de amortización y 1/4% de comisión durante 2 años, y otra parte con 8% de interés 1% de amortización y 1% de comisión durante 14 años.

Pocos años más tarde, el Consejo de la Caja quiso continuar su acción en la ciudad de Valparaíso, iniciando de esta forma la construcción de casas, de módico valor, en la avenida San Juan de Dios, cerca de la calle Condell y próxima a la Plaza Aníbal Pinto, vendiéndose rápidamente las doce casas construidas, siendo el valor con terreno de esas propiedades de alrededor de 40.000 pesos.

A principios de septiembre de 1923 se dio comienzo a la construcción de habitaciones similares a las anteriores en los sectores del cerro Barón y de Playa Ancha y se activaron los trabajos comenzados en la



Población Cochrane frente a la Avenida Ecuador. Hasta el 31 de diciembre de ese año se habían vendido y entregado a los compradores en esta población 17 casas de un total de 38. Por la buena ubicación de estas propiedades y la cercanía con sus lugares de trabajo, la mayor parte de los compradores fueron empleados de bancos y de casas comerciales.

La tercera población que se construyó en Valparaíso, se hallaba situada en el Cerro de Playa Ancha, y comprendía dos lotes, uno de los Jardines de San Pedro, de casas-chalets, y otro en la sección Las Habas, destinado especialmente a habitaciones obreras. El primero comprendía diecinueve chalets de dos pisos y el segundo constaba de cincuenta y seis casas de uno y dos pisos. De este modo, la construcción realizada en Valparaíso llegó en el año 1924 a 187 casas en las tres poblaciones.

Parque de salud El Retiro

Paralelamente a las distintas construcciones que se ejecutaban en la provincia de Valparaíso, el 8 de diciembre de 1923 la Caja Hipotecaria inauguró en Quilpué el Parque de Salud de "El Retiro", establecimiento que el Consejo adquirió para el bienestar del personal de todas las instituciones de su dependencia y que además estaba calculado para poder atender en los años siguientes las necesidades del público en general.

Esta obra constaba de un hotel con todos sus servicios, de seis chalets o pabello-

nes independientes, de una piscina de natación que servía a la vez de estanque de riego, de canchas de tenis, varios juegos, parques y jardines anexos. Contiguo al establecimiento se hallaba el estadio de la Asociación formado por los empleados de la Caja de Ahorros de Valparaíso.

Labor de la Caja en cuanto a construcción y venta de poblaciones hasta 1920

Las propiedades adquiridas desde el año 1910, cuando se dio comienzo a estas operaciones, hasta 1920, alcanzaron a 631, con un valor total de 10.630.833 pesos. De este precio, los imponentes tenían pagada la suma de 6.686.566 pesos. El pago mensual que se recibía por intereses y amortizaciones subía a 54.912 pesos.

La Caja Hipotecaria, por intermedio de su Oficina Técnica, llevó adelante hasta su terminación la edificación proyectada en diversos solares y, enseguida, los fue transfiriendo al costo a la Caja de Ahorros de Santiago, a fin de que la institución colocase esas habitaciones en la forma establecida a disposición de sus imponentes.

De esta manera, liquidó totalmente la Caja Hipotecaria las Poblaciones Huemul, Ñuñoa y Providencia, y sólo se reservó hasta esa fecha los terrenos que estaban sin edificar en Huemul, con una superficie de 5.730 metros cuadrados y un valor de tasación de 85.861 pesos.

El salón de conferencias y teatro fue entregado a la administración de la población y los asilos maternales, Gota de Leche, sanatorio de niños, sección de baños públicos e iglesia, fueron confiados a las Sociedades de Beneficencia, como se señaló anteriormente. En este lugar se desarrollaron, aumentando cada vez más su importante y eficaz obra de previsión y mejoramiento social.

Conservó también la Caja, con frente a la calle San Diego, una importante propiedad de valor comercial que estaba destinada a producir renta a la administración de la población y que por varios años contribuyó con sus entradas a los gastos generales de Administración. Esta propiedad estaba estimada, en la memoria de 1920, en 240.225 pesos inferior a su precio de compra y su valor comercial.

La Oficina de la Caja de Ahorros existente en la Población Graneros siguió desarrollando una importante labor, estableciendo, con buen resultado, el pequeño préstamo a los cultivadores de esas granjas, que eran propietarios en la población e imponentes de la Caja.

El préstamo urbano, que por mucho tiempo se limitó sólo a determinados barrios de Santiago y Valparaíso, con el correr los años se extendió a todos los sectores urbanos, incluso a las secciones más importantes de la parte suburbana; y se amplió, tiempo después, este tipo de operaciones a las ciudades de Antofagasta, Viña del Mar, Talca, Concepción, Chillán y Valdivia.

Reformas al artículo 126 de la ordenanza de la Caja

La aprobación de la reforma del artículo 126 de la ordenanza de la Caja Hipotecaria se llevó a cabo el 19 de mayo de 1922. Con la modificación realizada, el Consejo pudo dar mayor amplitud a la obra que venía desarrollando en pos de la solución de los grandes problemas sociales que afectaban el bienestar de las clases más desposeídas.

¿En que consistía la reforma del artículo 126 de la ordenanza de la Caja? Básicamente era la posibilidad de aplicar, por parte del Consejo, de un porcentaje de los intereses penales a obras de educación nacional, de beneficencia, de utilidad pública y en general de previsión social.

Bajo estas condiciones se pudo implementar el servicio de Higiene Social del Ejército, poniendo el Consejo a disposición del Ministerio de Guerra la suma de 400.000 pesos, que se estimó adecuada para la adquisición de un local donde instalar ese servicio. Enseguida formuló el plan al que debía someterse el ensanche de las construcciones en la Población Huemul, que con las nuevas adquisiciones de terreno ya hechas y de las que seguirían realizándose, habría de permitir efectuar una transformación de la mayor importancia en ese popular barrio de la ciudad. Por ejemplo, estaba ya concluido el Hospital de Niños, al igual que el edificio que se destinaría a la biblioteca pública.



Por último, acordó dar mayor amplitud a las construcciones de habitaciones económicas en la ciudad de Valparaíso, y junto a las que se estaban levantando en la Población Cochrane, se procedió a iniciar nuevos trabajos en los sectores de Playa Ancha y del Cerro Barón.

¹ *Revista La Información*. Santiago: año II, octubre de 1918. Núm. 31, pp. 528 a 532.

² *Informe de Secretaría*. Santiago: Caja de Crédito Hipotecario. N.º 1020, abril de 1920.

³ *Revista La Información*..., p. 509.



Capítulo 10



Caja Nacional de Ahorros, ubicada en la población Graneros

Los Años Veinte

*E*n las primeras décadas del presente siglo la Caja Hipotecaria dio prioridad a la solución del problema habitacional que afectaba al naciente estrato medio y de preferencia a los estratos más bajos de la sociedad chilena, es decir, al obrero urbano. Esta institución había participado y estaba construyendo un gran número de poblaciones en los principales centros urbanos del país.

Durante los primeros años de operación, la iniciación y tramitación de compra de bienes raíces para imponentes estuvo a cargo de una oficina denominada Sección Propiedades. Sin embargo, a fines de 1922, la Dirección Superior de la Caja de Ahorros de Santiago, debido al considerable aumento de este tipo de operaciones, creó la secretaria general, con una oficina de partes e informaciones, la cual tuvo como funciones principales, además de la enunciada anteriormente, estudiar y tramitar los préstamos hipotecarios semestrales, que se establecieron en la Caja de Ahorros en cumplimiento del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Caja de Crédito Hipotecario.



Las distintas etapas de la tramitación de los créditos hipotecarios, quedaron entonces de la siguiente manera:

Población de carabineros, ubicada en Providencia.

1ª Secretaria General. Oficina de Partes e Informaciones. En esta repartición se daban las informaciones al público y se iniciaban todas las operaciones de compra y de préstamos hipotecarios, transferencias, constitución y liberación de hipotecas y otras operaciones análogas.



2º El administrador calificaba las solicitudes de compra y de préstamos hipotecarios y demás peticiones relacionadas con el servicio de propiedades, aceptándolas en general y autorizando su tramitación.

3º La Oficina de Tasaciones, que estaba a cargo del arquitecto jefe, hacía los peritajes de estas operaciones.

4º Consejo de Administración y Junta de préstamos hipotecarios. Una vez tasada la propiedad objeto de la compra o préstamo, la secretaria general preparaba las minutas de las propiedades, las que eran pasadas posteriormente al consejo o a la junta de préstamos.

5º Sección Legal y Judicial. Una vez que eran resueltas las operaciones por las secciones anteriores, la secretaria general transcribía los acuerdos al abogado jefe. Éste revisaba los resúmenes y elaboraba un informe, el cual era enviado a la Notaría de la Caja, a fin de que se extendieran las escrituras.

6º Sección Deudores Hipotecarios. Denominada hasta fines de 1922 como Sección Propiedades, su función consistía básicamente en llevar la contabilidad de las deudas hipotecarias de los adquirentes de bienes raíces y de los solicitantes de préstamos hipotecarios semestrales. Una vez que eran inscritas las escrituras de compraventa, esta sección procedía a efectuar las liquidaciones y los pagos o entregas de fondos en calidad de préstamos hipotecarios.

7º Archivo. Finiquitadas las liquidaciones, éstas eran devueltas a la Secretaria General, para su anotación en los libros de partes y posterior envío del expediente al archivo, dando de esta forma fin a la tramitación.

En suma, éstos eran todos los pasos que seguían las solicitudes de los interesados en comprar una propiedad a comienzos de los años veinte.

Operaciones en moneda extranjeras

En consideración al prestigio financiero que había adquirido la Caja Hipotecaria en el exterior, ya en el año 1910 se pensó en aprovechar esta situación para obtener recursos del extranjero, que permitieran financiar proyectos y necesidades del Estado chileno, y a la vez procurar la entrada de capitales extranjeros al país como una forma de contar con recursos necesarios para financiar las diferentes políticas sociales que se encauzaban a través de esta entidad, y cuyo foco de acción principal eran las clases más desposeídas del país.

Varias de las operaciones en monedas extranjeras, las realizó, la Caja en combinación con el Fisco, lo que dio origen, en más de una ocasión, a dificultades relativas a la determinación de las responsabilidades que se generaban.

Emisión en Francos

El 19 de mayo de 1911, la institución celebró un contrato con los banqueros de París, Luis Dreyfus y Cía., y Otto Bemberg y Cía., por el cual los banqueros se comprometían a comprar y la Caja a vender la cantidad fija de 25.000.000 de francos, en letras de crédito del 5% con 1% al precio convenido de 93%. Debido a la buena acogida que tuvo en el público, la emisión tuvo que ser ampliada a 40.000.000 de francos.

Como esta emisión fue cubierta rápidamente por suscripción pública, la Caja hizo una nueva emisión en libras esterlinas, que adquirió para sí en condiciones iguales a las de los títulos en francos, y con el fin de formar un fondo de responsabilidad en oro y atender a todas las solicitudes de préstamos que fueran formuladas, esta emisión alcanzó a 176.260 libras esterlinas.

En 1912, se amplió la operación en francos a 51.500.000., es decir, ese año se emitieron 11.500.000 francos, en la misma forma que los anteriores.

Los deudores tenían que hacer el pago de sus dividendos en francos y la Caja hacía la remesa correspondiente, para el pago que los banqueros debían hacer en Europa. Para mayor facilidad, se abrió una cuenta en un banco particular a la cual los deudores podían abonar sus dividendos.

A pesar del conflicto europeo —1914 a 1918—, las operaciones continuaron desarrollándose normalmente, volviéndose fa-

vorable para los deudores chilenos debido a la desvalorización del franco. Es así como entre los años 1917 y 1920 se convirtieron casi la totalidad de las deudas a moneda corriente.

Este beneficio de los deudores se tornó en dificultades para la Caja con respecto a los tenedores de los bonos, quienes se negaron a recibir su servicio con el franco depreciado y exigieron la relación monetaria con la libra esterlina. La Caja replicó diciendo que ella actuaba sólo como un mero intermediario que había recibido de sus deudores, en la época del contrato, las letras en francos correspondientes a las respectivas deudas, y las entregó a los banqueros, de quienes obtuvo para pagar a los que le debían el precio de esas letras.

Como se ve claramente, la Caja no recibió utilidades ni tampoco corrió riesgos. Los beneficios o pérdidas eran de cuenta de los deudores, de manera que las fluctuaciones del cambio internacional en nada afectaban su funcionamiento.

Emisión en Marcos

En 1912, el Gobierno de nuestro país tenía invertido el fondo de conversión que servía de garantía a nuestra moneda corriente, en bonos emitidos por la Caja de Crédito Hipotecario. Por ley de 12 de febrero de ese mismo año, se autorizó al Presidente de la República para que convirtiera a oro metálico ese fondo de garantía; es así como el Gobierno sustituyó por intermedio



de la caja, los bonos en moneda corriente emitidos por ésta, en otros en oro al 51/2%.

Este empréstito se realizó en Alemania por intermedio del Banco Germánico, con las siguientes instituciones bancarias: Dresdner Bank Berlín, A. Schaaffhausen 'scher Bankverein Berlín y National Bank fur Deutschland, Berlín. Estos banqueros se comprometían a comprar y Chile a vender la suma de 47.999.976 marcos, equivalentes, según las bases del contrato, a 50.917.475 pesos, y representaba un valor en francos suizos de 58.823.500.

Como los banqueros alemanes no compraban los bonos en moneda corriente, hubo que sustituirlos por otros en oro, haciendo así la Caja una emisión especial, y contrayendo al mismo tiempo las obligaciones correspondientes. Esta emisión llevó la garantía del Estado y, además, el Gobierno se hizo cargo de las pérdidas que la Caja pudiera experimentar, ya fuera por las variaciones del cambio internacional, como por que las anualidades que pagaran los deudores no fueran suficientes para que ésta hiciera el servicio de los títulos, por ejemplo. Esta operación se hizo al precio fijo de 93.5% y su servicio, en francos suizos, al igual que la contabilidad.

A pesar de que la Caja hacía el servicio de sus obligaciones con toda puntualidad, de acuerdo con el contrato, esto es, el 15 de febrero y el 15 de agosto de cada año, la guerra europea de 1914 ocasionó dificultades a la institución con los banqueros ale-

manes, similares a las que se presentaron con el empréstito en francos.

En sesión de Directorio de la Caja, el 14 de febrero de 1920, se discutieron ampliamente las dificultades suscitadas con los tenedores de bonos en marcos, que exigían el pago de sus intereses según la equivalencia de oro existente a la fecha de emisión, y como argumento decisivo invocaron el hecho de que la ley de 1912 había consignado como obligación del Estado chileno la de indemnizar a la Caja Hipotecaria de las pérdidas que le causara la operación, en el caso de que hubiera alteraciones en el cambio internacional.

Después de varios cambios de notas entre el Director de esta entidad, Luis Barros Borgoño, y los representantes en Chile de los banqueros alemanes, se llegó en abril de ese año a un acuerdo, que se basaba en lo siguiente. Se entregaban a la Caja 40.000 títulos que habían logrado reunir los bancos en su poder a una cotización convencional de 200% de premio, inferior al precio corriente que tenían esos títulos en el mercado de Berlín, en donde éstos fluctuaban entre un 350% a un 400% de premio.

Operación en Dólares

En el año 1925 las carteras de las Cajas de Ahorros poseían gruesas cantidades de la Caja Hipotecaria, entidad que, como a todas las demás, había afectado la crisis política y económica por la que atravesaba el país; aun más, la Caja fue la única insti-

tución que no restringió sus créditos. Todo esto trajo una desvalorización del bono hipotecario, que se habría acentuado si las Cajas de Ahorros hubieran liquidado una parte de los bonos que tenían.

Ante esta situación, el Consejo Directivo trató de buscar en el exterior la manera de colocar un empréstito en oro, cuyo producto serviría para rescatar los bonos en moneda corriente en cantidad necesaria para hacer subir el precio de cotización, y librar así a las instituciones antes nombradas de la difícil situación en que se encontraban.

Es así como la Caja Hipotecaria empezó a tramitar un empréstito en la ciudad de Nueva York. Mientras tramitaba esta operación, el Gobierno promulgó un Decreto Ley —el 308, del 9 de marzo de 1925— que autorizó a la Caja a emitir bonos en oro, en cualquiera de sus series, para la construcción de habitaciones baratas. Además, estableció que estos títulos tendrían la garantía del Estado y limitó a 50.000.00 de pesos la suma que correspondería a ese año, debiendo el Presidente de la República indicar el límite de emisión cada año.

Finalmente con fecha 25 de junio de ese mismo año, se llevó a efecto la primera operación en dólares, por la suma de 20.000.000 de dólares, de los cuales 14.000.000 se destinaron a sustituir bonos del 8% con 1/2% por un valor de 110.000.000 de pesos, que estaban en poder de las Cajas de Ahorros, y 6.000.000 de dólares a la construcción de habitacio-

nes baratas, que en moneda nacional alcanzó a los 44.877.600 pesos.

Esta operación se llevó a cabo con las firmas Kuhn Loeb and Co. y Guaranty Co. of New York en letra del 6,5% con 0,954% de amortización, es decir, que se extinguían en 32 años. Los bonos fueron tomados por los banqueros al precio de 92% y colocados en el mercado estadounidense a 97,3/8%.

Un año después, con fecha 20 de julio, la Caja celebró su segundo empréstito en dólares, con las mismas firmas que tomaron el primero. Esta negociación alcanzó a la suma de 20.000.000 de dólares, destinándose 15 millones a los préstamos hipotecarios de deudores directos y los cinco restantes a la ley de habitación barata, es decir, 38.796.250 pesos. Estos bonos se colocaron en el mercado de Nueva York al precio de 99,1/4%.

Un tercer empréstito habría de realizar la Caja Hipotecaria. Por ley de julio de 1926, esta entidad quedó autorizada para emitir letras en moneda nacional o extranjera con garantía de los vales de prenda aprobados en noviembre de 1922, sobre Almacenes Generales de Depósitos.

De acuerdo con el reglamento de la ley sobre crédito agrario, la Caja estaba autorizada para organizar sociedades filiales que pudieran acogerse a los beneficios de esta ley. Se entendía por sociedad filial aquella que la Caja organizara suscribiendo más del 50% del capital pagado, y correspondiendo a la vez la mayoría de los miembros en el



Consejo Directivo. Todo lo cual le permitía también contratar en el mercado externo durante el resto del año un empréstito hasta por 10.000.000 de dólares.

Es así como, con fecha 19 de noviembre de 1926, esta entidad obtenía la personalidad jurídica de una sociedad filial denominada "Caja de Crédito Agrario", institución que décadas después será una de las cuatro que se fusionaron para dar vida al Banco del Estado de Chile. Un mes después, y acogiendo a las disposiciones reglamentarias, finiquitó un tercer préstamo en dólares con las mismas firmas estadounidenses que habían tomado los empréstitos anteriores. La operación fue por 10.000.000 de dólares al 6% de interés y a un plazo de cinco años, y se destinó a las necesidades del crédito agrario.

En enero de 1928 se empezó a tramitar con las mismas firmas estadounidenses, un préstamo similar al realizado en 1925, o sea, la sustitución de títulos en oro por títulos equivalentes del 8% en moneda corriente, producto de que la emisión de este tipo estaba cerrada y era conveniente eliminar una buena parte de estos bonos por otros de más bajo interés; se acordó, de esta forma, una operación por 12.000.000 de dólares al tipo de 6% con 1%. Sin embargo, producto de que los fondos destinados a la habitación barata estaban escaseando, se contrató finalmente sólo un empréstito por 20.000.000 de dólares. Este crédito fue tomado por los banqueros al precio de 92% y colocado en Nueva York al precio de 95,3/4% al primero de mayo de 1928. Este prés-

tamo, al igual que los anteriores, llevaba la garantía del Estado chileno.

A través del desarrollo de los distintos acontecimientos, es posible darse cuenta de que la Caja Hipotecaria con los fondos provenientes de los empréstitos contratados a lo largo de los años veinte, pudo sacar adelante distintos proyectos con un marcado contenido social, destacándose, entre otros, la ley de habitación barata y la caja de auxilios.

Habitación barata

El Gobierno, aprovechando el prestigio que tenía la Caja Hipotecaria, le encomendó la contratación de una serie de empréstitos en el extranjero, con el fin de financiar el Decreto Ley 308, de 9 de marzo de 1925, sobre habitaciones baratas. ¿Pero qué era este Decreto Ley? El artículo número 11 de este D.L. decía:

"La Caja de Crédito Hipotecario prestará en dinero efectivo el 70% del valor del terreno y edificio al 5% de interés y al 1% de amortización a las personas naturales o jurídicas nacionales que verifiquen habitación. Las obligaciones contraídas en esta forma quedarán garantidas con la hipoteca de la propiedad y sujetas a las disposiciones de la ley de la Caja o de su ordenanza en lo que no sea contrario a la presente ley"¹.

Se entendía por habitación barata todas aquellas viviendas cuyas rentas no eran

superiores a 300 pesos y su valor de no más de 30.000 pesos. Esta ley modificó de manera importante la ordenanza por la cual se regía la Caja Hipotecaria; hasta ese año la institución había hecho todo tipo de operaciones dentro de su giro, sin más garantía que la que proporcionaba su propia Ley Orgánica, no necesitando jamás de una garantía que no fueran los inmuebles hipotecados.

Este Decreto Ley autorizó a la Caja a emitir bonos del 5% hasta el 8%, en monedas de oro corriente, nacional o extranjera, con la garantía del Estado. Este D.L. fue complementado con el N° 696, de octubre de ese mismo año, estableciendo una nueva obligación para la Caja. Se dispuso que esta institución debería prestar dinero hasta el 30% del valor del suelo y edificios a las sociedades obreras y de empleados con personalidad jurídica, con un 5% de interés y 1% de amortización. Estos préstamos tenían una doble garantía: la de los socios de la sociedad, la cual debía regirse por estatutos aprobados por el Presidente de la República, más un 5% del valor de la propiedad depositado previamente en la Caja como garantía de buen cumplimiento y más un seguro de vida del favorecido para responder por el saldo que quedara después de su muerte.

Es así como, a fines de 1926, en Santiago habían sido ya terminadas 148 casas previamente aceptadas por el Consejo de Bienestar Social, y se encontraba muy cerca de su terminación otro tanto por un valor que fluctuaba entre 10.000 y 30.000

pesos. Esto hacía un total de 1.618 casas que habían sido casi totalmente terminadas en ese el año. Del total no fueron tomadas en cuenta 500 casas para guardianes, en la Población Centenario, a las que sólo se les hicieron reparaciones de importancia. Por lo tanto, el total del dinero entregado por la Caja, hasta el 31 de diciembre de 1926, alcanzó a 17.283.490 pesos por concepto de edificación y reparación.

En 1927, ya eran más de 5.000 los hogares beneficiados con el D.L. 308, encontrándose totalmente terminadas las operaciones de construcción que comprendían 1.080 casas por préstamos entregados que sumaban 28.651.356 pesos. De esas construcciones, había siete que pertenecían a Asociaciones o Sociedades Cooperativas. Se distribuían de la siguiente manera:

Caja de Ahorro de Empleados Públicos

con 90 casas y préstamos de	\$ 963.200,00
Sociedad Dávila Baeza,	
con 79 casas por	1.081.132,00
Patronato de Santa Filomena con 41	
casas por	756.000,00
Sociedad Artesanos La Unión, con 195	
casas por	4.426.481,00
Cooperativa de Carabineros, con 73	
casas por	1.751.251,00
Sociedad Empleados de Correos, con 28	
casas por	764.010,00
Cooperativas de Imprenta, con 80	
casas por	2.073.836,00
Caja Previsión de Policía, con 475	
casas por	3.999.700,00

Las demás correspondían a particulares, notándose que hay 9 préstamos individuales por valores de 14.000 a 21.000 pesos, que arrojaban un total de 170.350 pesos.

En Valparaíso, por su parte, se había terminado un lote de 46 casas con un precio por 1.029.500 pesos, y estaban por terminarse varios lotes más con un valor de los préstamos concedidos por 28.546.200 pesos, de los cuales ya habían sido entregados 21.872.900 pesos.

Correspondían a las Sociedades Cooperativas las siguientes operaciones:

Correos y Telégrafos, con 51 casas y préstamo de	\$ 714.000
Sociedad de Chauffeurs «M. Montt», con 189 casas por	3.721.078
Jefes y oficiales de Policía, con 85 casas por	1.582.000
Cooperativa de Tranviarios, con 149 casas por	2.687.502
Dragones General Freire y otros, con 112 casas	1.703.700
Empleados de Grace y Cia., con 39 casas y préstamos por	807.000
Comerciantes del Mercado Central, con 81 casas por	1.621.147
Legión Militar de Chile, con 114 casas y préstamo de	2.394.000
Beneficencia de Santiago, con 8 casas y préstamo de	400.000
Sociedad Unión de Peluqueros, con 41 casas y préstamo de	773.800
Sociedad Impuestos Internos, con 70 casas y préstamo de	2.073.000
Sociedad Cooperativa «La Colmena», con 49 casas y préstamo de	1.552.023

Había, además, fuera de Santiago, en:

San Bernardo, 240 casas por préstamo de	\$ 3.420.000
Valparaíso, 216 casas por préstamo de	2.539.170
Concepción, 72 casas por préstamo de	799.000

Las demás operaciones figuraban por nombres particulares y de ellas había 7 individuales. Como resumen de estos dos grupos, teníamos entre casas ya recibidas y próximas a recibirse 3.390 casas, con un total de préstamos por 53.908.474 pesos².

Ese mismo año —1927—, existía un número importante de operaciones acordadas por el Consejo cuyos trámites estaban pendientes para su contratación. Se hallaban en esta situación 746 casas con un valor de garantía de 16.463.000 pesos, de las cuales una suma superior a los 8 millones de pesos debía distribuirse entre Valparaíso, San Antonio y Valdivia.

Conforme al mecanismo de las leyes orgánicas, los adquirentes de propiedades contraían obligaciones hipotecarias al 5% de interés y 1% de amortización. Las obligaciones de este tipo equivalían en 1927 al 70% del valor de las propiedades en terreno y edificios. Pero las Sociedades Cooperativas, Sociedades Obreras y de Empleados con Personalidad Jurídica y demás instituciones señaladas por el decreto ley de 1925, podían sustituir el 30% correspondiente a la cuota al contado, por un segundo préstamo equivalente a este 30% y que devengaba

el mismo interés de 5% y tenía una amortización de 7% para extinguir estas obligaciones en diez años.

Esta reforma permitió que las Sociedades Obreras pudiesen aprovechar para sus asociados los beneficios de la ley, imposibilitados absolutamente como se hallaban para disponer del 30% que debían pagar al contado. La sustitución de estos pagos por una obligación especial al interés del 5% y a diez años plazo, en combinación, como se hacía, con el seguro de vida destinado a garantizar el servicio de los dividendos, introdujo en el régimen orgánico de las operaciones de la Caja Hipotecaria una modalidad indispensable para su funcionamiento.

Con el D.L. 308, la Caja no percibía ninguna retribución por los gastos que le originaba esta modalidad crediticia, siendo ésta la principal razón por la cual se crearon los préstamos colectivos; a través de éstos, todos los miembros de la Cooperativa o Asociación de Edificación, formaban un solo deudor. Además, como señalamos anteriormente, concedía créditos a particulares para edificar grupos de casas que se destinaban al arriendo o casas habitaciones propiamente tales.

Sin embargo, debido a, entre otras razones, que los cánones que debían pagar los cooperados, arrendatarios, eran relativamente altos, se produjo una mora en estos pagos de arriendos, a las cooperativas correspondientes, las cuales por no contar con recursos propios, se atrasaban también

en el pago de sus dividendos, y como esta situación perjudicaba a todos los pobladores, aun a los que pagaban, ya que el acreedor era la cooperativa o asociación, por consiguiente, el atraso total de la mayoría de los cooperados fue automático.

Caja de auxilios

Por ley de 18 de mayo de 1923 —Nº 3.926—, se creó anexa a la Caja de Crédito Hipotecaria y bajo su tuición, la Caja de Auxilios. Ésta fue una entidad de carácter transitorio, cuyo objetivo principal era contribuir a la edificación de las propiedades particulares destruidas por el terremoto, en las provincias de Coquimbo y Atacama, ocurrido el 10 de noviembre de 1922.

La ley facultó a la Caja de Auxilios para emitir bonos del 6% con 1%, hasta completar los 15.000.000 de pesos en que se estimó el costo de las obras; los deudores de los respectivos préstamos de reconstrucción debían pagar dividendos inferiores, motivo por el cual el Fisco donó a esta Caja la suma de 3.500.000 pesos, en bonos de regadío del Estado, cantidad que se consideró necesaria para cubrir el déficit de intereses que se produciría. Su colocación se hizo como empréstito público llevando la garantía del Estado, más la hipoteca de los predios afectados.

Hasta 1926, esta institución había efectuado trabajos de reconstrucción en 227 edificios en las provincias de Atacama y Coquimbo por valor de 2.891.500 pesos.



En 1928, de manera paralela al funcionamiento de la Caja de Auxilios, se dictó la ley 4.491 del 4 de diciembre. Esta ley tenía como objetivo primordial ayudar a la reconstrucción de la ciudad de Talca; a su vez, facultaba a la Caja Hipotecaria para emitir bonos en dólares destinados a conceder préstamos a los damnificados por el terremoto de ese mismo año.

Leyes posteriores extendieron los beneficios de la Caja de Auxilios a propiedades fiscales y municipales afectadas por el terremoto. Sin embargo, la emisión de bonos autorizada por la ley no pudo colocarse en el mercado, motivo por el cual la Caja Hipotecaria y la Nacional de Ahorros tuvieron que avanzar el dinero correspondiente para la reedificación.

Debido al atraso que experimentaron los deudores de la Caja de Auxilios, y a las dificultades de fondos en que se encontraba la Caja Hipotecaria a comienzos de los años 30, en 1932 se dictó un Decreto Ley, posteriormente modificado, el cual estableció que los deudores podían cancelar su atraso, condonándoseles sus intereses.

Las principales leyes dictadas y que tuvieron relación con esta Caja fueron:

Ley 5.827, de 27 de marzo de 1936: Amplió la acción de la Caja autorizándola a contratar un préstamo a largo plazo hasta la suma de 4.000.000 de pesos, para atender a la reconstrucción de la ciudad de Castro, que había sido afectada por un gran incendio.

Ley 5.832, de 17 de julio de 1936. La autoriza a pedir un empréstito a largo plazo, hasta la cantidad de 2.300.000 pesos, destinados a la ciudad de La Serena, para reedificar los edificios destruidos en el incendio de marzo de ese año.

Ley 5.983, de 14 de enero de 1937. Autorizó a la Caja para contratar un préstamo por 3.000.000 de pesos en favor de la ciudad de La Serena, para construir habitaciones para obreros y empleados particulares.

Ley 6.631, de 29 de agosto de 1940. Aumentó el monto del crédito autorizado para La Serena a 2.551.000.

Ley 7.170, de 20 de febrero de 1942. Ésta fue, sin lugar a dudas, la más importante de las leyes dictadas, en relación con la Caja de Auxilios. En efecto, dispuso que se dieran por canceladas todas las deudas inferiores a 15.000 pesos y amortizadas el 40% de las deudas superiores a esta cantidad, siempre y cuando los interesados se pusieran al día en sus pagos, dentro de un año, desde el día de la dictación de la ley.

Caja de Crédito Agrícola

El 29 de julio de 1926 se promulgó la ley 4.074, que modificó sustancialmente la forma de operar de la Caja Hipotecaria. Esta ley estableció que, al momento de emitirse letras, eran desde ese momento necesarios dos tipos de garantía:

1º Sobre los vales de prenda autorizados por la ley 3.896 de 1922, sobre Almacenes Generales de Depósito, y;

2º sobre prenda agraria constituida en conformidad a la ordenanza de esta institución.

A su vez, esta ley fijó dos tipos de letras, un pagadera de cinco a seis años y las otras a mayor plazo. Ambos tipos de letras podían ser en moneda nacional o extranjera, llevando además, de la garantía agraria, la del Estado.

En realidad, lo que esta ley hizo fue crear un anexo de la Caja de Crédito Hipotecario, la que debería servir de complemento a las funciones de fomento de la producción ejercida por esta entidad. Así, la Caja Agraria nació dependiendo de la Hipotecaria, fiscalizando ésta todas sus operaciones y dando pautas para su ejercicio. De esta forma, la Caja Hipotecaria hizo emisiones por un valor de 20.000.000 de dólares para los préstamos de la Caja Agraria. Posteriormente, nuevas disposiciones, vinieron a ampliar estos préstamos y a dar más facilidades para el pago de este tipo de deudas.

“Según el Reglamento de la Ley de Crédito Agrario de 17 de Noviembre de 1926, la Caja Hipotecaria quedaba autorizada para organizar sociedades filiales que pudieran acogerse a los beneficios de la ley de Crédito Agrario.

...la Caja, el 19 de noviembre de 1926, obtenía la personalidad jurídica para una sociedad anónima filial que con el nombre de “Caja de Crédito Agrario” ha quedado desde esa fecha en situación de acogerse a los beneficios de la ley. En esta sociedad la Caja ha suscrito 49.647 acciones por un valor de \$1.978.680 en un total de 50.000 acciones de \$ 40 cada una.”³.

Más ayuda, más aporte

En estos años la Caja Hipotecaria no sólo se dedicó a contratar empréstitos en el extranjero o crear nuevas entidades que le ayudaran en el mejor ejercicio de sus funciones. Continuó también con la ayuda directa que otorgaba a sociedades o corporaciones que cumplían diversas labores en la sociedad chilena.

Sociedad Nacional de Agricultura

Es así como en julio de 1923 esta entidad hipotecaria donó a la Sociedad Nacional de Agricultura un campo de experimentación ubicado en el Llano Subercaseaux, con el fin de que se instalara aquí el Instituto Biológico de la S.N.A. En el fondo lo que se hizo fue adquirir 49 hectáreas en los terrenos que la Caja de Ahorros de Santiago poseía en el sector mencionado anteriormente, para obsequiarlos, bajo determinadas condiciones, a la referida Sociedad y para contratar además en Alemania o en donde fuera más conveniente, tres especialistas: un agrónomo, un

químico y un técnico en industrias derivadas de la agricultura.

El valor de la propiedad donada por la Caja de Crédito Hipotecario alcanzó a la suma de 600 mil pesos, corriendo además por su cuenta los gastos que demandaba la contratación de los técnicos que tendrían a su cargo la dirección científica del nuevo campo de experimentación agrícola.

El decreto emitido por la Caja es el siguiente:

DECRETO:

1º Autorízase al Administrador de la Caja de Ahorros de Santiago para que venda a la Sociedad Nacional de Agricultura, para los fines que se dejan indicados, la extensión de terreno de cuarenta hectáreas, aproximadamente, del Llano Subercaseaux, con los deslindes que se señalan en el considerando cuarto:

2º El precio de compra de seiscientos mil pesos lo pagará la Sociedad Nacional de Agricultura con igual suma que la Caja de Crédito Hipotecario pondrá a su disposición, con el objeto que se deja establecido y de que se recibirá la parte vendedora en su oportunidad:

3º La propiedad que se adquiere en esta forma quedará permanentemente afecta a los fines de utilidad general y especial beneficio de la agricultura que se dejan indicados, sin que por ninguna

causa puedan aplicarse a un objeto distinto...

Anótese.- Luis Barros Borgoño⁷⁴.

Ante el aporte hecho por la Caja Hipotecaria la S.N.A. respondió agradeciendo la donación, centrando su reconocimiento en la persona de del Director de esta entidad:

"Un acuerdo de la Sociedad Nacional de Agricultura en honor del Director de la Caja.

Señor:

El Consejo Directivo de la Sociedad Nacional de Agricultura, a propuesta de siete de sus miembros y usando por primera vez de la facultad que le concede el artículo 14 de los Estatutos para nombrar Directores Honorarios a los individuos nacionales o extranjeros que hayan prestado importantes servicios a la Sociedad o a la Agricultura del país, acordó, en su sesión de hoy, nombrar a Ud. Director Honorario de la Sociedad.

El Consejo Directivo, al hacer esta designación, confía en que Ud. querrá seguir prestando su eficaz concurso para el progreso de la agricultura e ilustrar a la Sociedad en sus tareas, asistiendo cuando le sea posible a las sesiones del Consejo.

Saluda muy atentamente a Ud. su afmo. y S. S. —Pedro Ruiz Tagle, Presidente— E. Guzmán, Secretario.

Al señor don Luis Barros Borgoño⁷⁵.

¿Pero qué era lo que se buscaba conseguir con la estación experimental? La respuesta está en un estudio hecho por Enrique Matte, quien señalaba textualmente:

"El enorme desarrollo alcanzado por el Instituto Biológico, hizo pensar a la Comisión directiva en la necesidad de procurarse una extensión de terreno cercano al local actual, donde poder mantener un mayor número de animales productores de suero para así satisfacer la creciente demanda de los agricultores. Al mismo tiempo se pensó en la fundación en dicho terreno de una estación experimental agrícola, para hacer estudios científicos de todo lo que se refiere al cultivo de los campos e industrias anexas..."

Universidad de Chile

Otra de las actividades apoyadas con aportes financieros por la Caja Hipotecaria fue en la académica, al proponer la creación de dos cátedras "libres de ciencias económicas y ciencias sociales" en la Universidad de Chile en 1923. Esta idea se gestó en las primeras sesiones de diciembre de ese año: en estas reuniones el Consejo de Administración de la Caja consideró la conveniencia que "habría para el país y especialmente para el progreso de las instituciones del ahorro", en crear dos cátedras libres de Ciencias Económicas y Ciencias Sociales en la Universidad de Chile, costeadas por la Caja y dictadas por profesores contratados en Europa. Expresó el Direc-

tor, Barros Borgoño, que sería "obligatoria la asistencia a estos cursos al personal de las instituciones que se hallan bajo su dependencia y que en el futuro sería condición necesaria para ingresar al servicio de estos establecimientos, el haber cursado regularmente esas asignaturas". El consejo finalmente aceptó y aprobó esta idea.

Sociedad de Beneficencia

Si bien los ejemplos anteriores corresponden a aportes que ayudaban al país de manera indirecta, no sucedía lo mismo con las distintas instituciones de beneficencia que entregaban cada día su apoyo solidario a las clases más desposeídas. Sin embargo, la Caja Hipotecaria no estuvo ajena a esta realidad y ayudó con recursos a diferentes entidades por varios años. Para graficar de mejor manera lo dicho, transcribiremos a continuación la totalidad de los aportes hechos por la Caja en 1922 a este tipo de instituciones.

(Aporte hecho en pesos, proveniente del Fondo de Reserva)

Asistencia Pública	10.000
Protectora de la Infancia	10.000
Sociedad Las Creches	22.000
Cocinas Populares	10.000
Sociedad "Ollas Infantiles"	5.000
Patronato Nacional de la Infancia	20.000
Sociedad de Beneficencia	
de Señoras	15.000
Asilo de Belén	5.000
Congregación de la Misericordia	1.000
Comité de señoras de la Parroquia Ascensión	1.000



Liga Protectora de estudiantes Pobres	2.000
Sociedad la Cruz Blanca	8.000
Policlínico de las damas	2.000
Protectoras del Obrero	2.000
Religiosas Pasionistas	2.000
Junta de Beneficencia Escolar	2.000
Conferencia de San Vicente de Paul	2.000
Congregación de Hijas de San José	2.000
Monjas del Buen Pastor de Curicó	2.000
Sociedad Juan Miguel Dávila	5.000
Hermandad de Dolores	5.000
La Gota de Leche de Viña del Mar	1.000
Asilo San Vicente de Paul	2.000
Liga Femenina Protectora de Estudiantes	1.000
Asociación contra la tuberculosis	3.000
Monjas del Buen Pastor de Talca	2.000
Patronato de San Ramón	2.000
La Cruz Roja de las Mujeres de Chile	2.000
Liga Chilena de Higiene Social	2.000
Comité de Socorro a los damnificados del Norte	25.000

Santiago: Talleres Gráficos "La Nación", 1937, pp. 42 y 41.

² *Caja de Crédito Hipotecario. Informe pasado al Supremo Gobierno dando cuenta de las operaciones ejecutadas en la Caja de Crédito Hipotecario. Santiago: La Caja 1927, pp. 32 a 36.*

³ *Idem, 1926, pp. 27 a 29.*

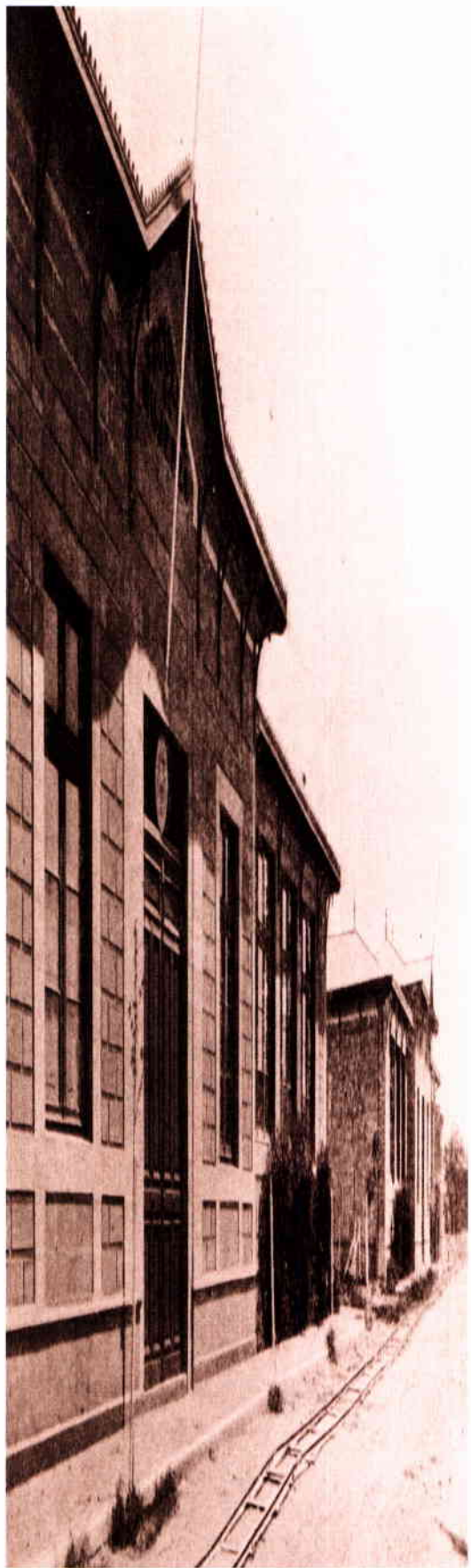
⁴ *Revista La Información. Año VIII, Santiago, octubre y noviembre de 1923. Núm. 85, pp. 455 a 461.*

⁵ *Idem, pp. 455 a 461.*

⁶ *Idem, pp. 455 a 461.*

Hasta fines de los años 20 los aportes hechos por la Caja de Crédito Hipotecario, en todos los sectores de la sociedad chilena, eran enormes. Sin embargo, al comenzar la siguiente década la situación cambiará radicalmente.

¹ *Barrueto H., Darío. Sobre la Naturaleza del Crédito Hipotecario y su Aplicación a la Industria Agrícola.*



Capítulo 11

CAJA DE CRÉDITO HIPOTECARIO



SECRETARIA

Portadilla de libro de secretaria. Caja de Crédito Hipotecario.

El lento declinar

A partir de los años treinta, la situación favorable que presentaba la Caja de Crédito Hipotecario sufrió un brusco freno, que se tradujo en un retroceso paulatino en la cuantía de sus operaciones, las cuales irán disminuyendo con el correr de los años, para terminar siendo prácticamente mínimas en el momento en que se fusionó con otras tres instituciones para dar origen al actual Banco del Estado de Chile.

Pero para entender las razones de esta declinación, es necesario conocer el contexto económico que provocó tal situación.

La economía chilena a comienzos de los treinta

Mientras que en 1929 la mayoría de los países más desarrollados sufrían los efectos de la depresión mundial, en Chile el producto había crecido en alrededor de un 10%. En nuestro país la crisis económica recién se dejó sentir en 1930, afectando principalmente a las actividades mineras. El producto cayó en un 10,5%, la producción minera disminuyó en un 41% en el último trimestre de 1930, como consecuen-



cía de una fuerte baja en los precios internacionales y en las dificultades que existían para vender estos productos, especialmente el salitre, dadas las políticas proteccionistas que adoptaron la mayoría de los países a que Chile exportaba.

Caja Nacional de Ahorros de la Población
Huelmo. Escuela de Mujeres y Escuela de Hombres.

Por otra parte, en 1929 la situación de la balanza de pagos era delicada por el elevado servicio de la deuda externa; sin embargo, para 1930, el endeudamiento era aún mayor, y como además se había producido una gran pérdida en las reservas internacionales, la situación era crítica.



En 1931 las consecuencias de la crisis fueron aún mayores que el año anterior. La producción y el empleo en la industria minera cayeron más fuertemente, también bajaron en forma importante la producción industrial y la construcción. El deterioro de la balanza de pagos y las pérdidas de reservas internacionales habían alcanzado niveles alarmantes. La situación fiscal también se tornaba delicada al disminuir los ingresos corrientes y no contar con financiamiento externo, todo lo cual se tradujo en que el presupuesto de la Nación se viera notablemente restringido. El Gobierno adoptó una política fiscal de restricción de gastos, lo cual agravó más la situación existente. La situación económica cada vez fue empeorando más y más, hasta llegar al punto más crítico en 1932, el producto cayó en un 26,9% con respecto del año anterior, llegando así a un nivel equivalente a sólo el 54% del registrado en 1929.

La situación política, al igual que la económica, no era de las mejores. A fines de julio de 1931, el Presidente Ibáñez se vio forzado a renunciar a la primera magistratura, asumiendo su cargo Juan Esteban Montero. Montero fue prontamente derrocado del poder por un movimiento revolucionario que trató de implantar una "República Socialista" —gobierno de transición que duró unos pocos días antes de ser derrocado por un movimiento golpista—, sin éxito alguno. Finalmente, en septiembre de 1932 asumió por segunda vez la presidencia Arturo Alessandri Palma; con su llegada se puso fin a más de un año de verdadera anarquía política.

En cuanto a las instituciones financieras, éstas se vieron seriamente afectadas por la crisis económica y por las medidas adoptadas por los diferentes Gobiernos. El 30 de julio de 1931, se limitó la libre conversión de los billetes, además de decretarse por primera vez en la historia de Chile la moratoria en el pago de su deuda externa. Una modificación, que afectó directamente a la Caja Hipotecaria, se refirió a la ley que regulaba el funcionamiento de todas las instituciones de este tipo. Producto de este cambio, desde ese momento la Superintendencia de Bancos sería la encargada de fiscalizar a todas las entidades hipotecarias.

Como dato anecdótico, puede decirse que en mayo de 1931 se cambió el horario de atención de las instituciones sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos. De manera que desde ese momento el Banco Central, la Caja Nacional de Ahorros y las entidades hipotecarias debían mantener abiertas sus oficinas para la atención de público desde las 9:30 hasta las 12:30 horas en la mañana, y desde las 14:30 hasta las 16:00 horas en la tarde, con excepción de los sábados en que el horario sería de 9 a 12 horas.

Además de las medidas enumeradas anteriormente, se aplicaron otra serie de disposiciones como la prohibición de los bancos de conceder créditos a sus directores, el establecimiento de normas restrictivas para el retiro de fondos de los bancos comerciales y además institucionales, la contratación por parte del Ejecutivo de cré-



ditos bancarios hasta por 150.000.000 de pesos, entre otras, que tenían como objetivo principal hacer frente de la mejor forma a la crisis económica. A partir de 1932, la situación general del país comenzó a mejorar lentamente, para volver tiempo después a la normalidad. Sin embargo, no todas las instituciones retomaron el ritmo que llevaban en 1929; muchas de ellas desaparecieron y otras disminuyeron sus operaciones, que fue el caso de la Caja Hipotecaria.

Los efectos de la crisis económica en la Caja Hipotecaria

La primera medida que afectó a esta institución fue la moratoria establecida por el Gobierno en julio de 1931; producto de ello la Caja dejó de cumplir sus obligaciones en monedas extranjeras. Esta situación fue modificada sustancialmente al año siguiente. En síntesis, se declaró que era responsabilidad del Fisco los servicios de los empréstitos agrarios. Esto se mantuvo así hasta 1935, año en el cual se determinó que los préstamos contratados por la Caja quedarán financiados de la siguiente manera:

1º Los empréstitos propios con las colocaciones generales de la Caja.

2º Los empréstitos agrarios con una deuda en dólares por el Fisco en un monto idéntico a los préstamos.

3º Los empréstitos de habitación barata con otra deuda en dólares por el Fisco.

co con un valor igual a estos últimos préstamos.

Pero ahora veamos a la Caja desde el punto de vista de su Consejo Directivo. Al hacerse cargo la nueva directiva de sus funciones, a fines de 1932, tomó el acuerdo de no conceder, durante el año 1933, nuevos préstamos en bonos, a excepción de aquellos destinados a convertir a moneda chilena obligaciones en monedas extranjeras y a dar curso a los acordados por el Directorio anterior, y que se encontraban en un estado avanzado de tramitación que ya no era posible de interrumpir.

Refiriéndose a las razones que tuvo la Dirección de la Caja para adoptar esa política, dice la Memoria de la Institución, correspondiente al año 1933:

“Diversas consideraciones llevaron al Directorio a adoptar esa política. El gran atraso de los deudores, solucionado ya en gran parte, y la incertidumbre que le crea a la Institución, entre otros problemas, el de sus compromisos en monedas extranjeras, aconsejaban no extender sus operaciones sin aclarar y consolidar previamente su situación. Por otra parte, las condiciones del mercado no eran entonces favorables para la colocación de bonos en forma que su interés efectivo resultara conveniente para obligaciones a largo plazo”¹.

Las mismas consideraciones anteriores llevaron al Directorio a mantener, en materia de nuevos préstamos, igual política que

en el año 1933, durante el primer semestre de 1934, lo cual resultaba lógico si se consideraba que por ese entonces estaba en estudio la conversión de las deudas hipotecarias a un interés más bajo, problema que fue abordado por la ley N.º 5.441 de 28 de junio de 1934, y cuya iniciativa correspondió a esta institución.

Durante el año 1935, se reabrieron las operaciones, pero con limitaciones. Las posibilidades de crédito estaban restringidas por la poca disponibilidad de dinero que podía invertirse en los bonos que ella emitiera. Sobrepasada esa capacidad, se produciría una depreciación de los bonos con el consiguiente alza en el tipo de interés. Además, durante ese mismo año las posibilidades de colocación de bonos de la Caja Hipotecaria eran limitadas, y esto determinó proceder con prudencia en esta materia.

En efecto, durante los años anteriores a 1931, el gran poder comprador para los bonos de la Caja de Crédito Hipotecario estaba representado por las Cajas de Ahorros y por los organismos de Previsión. Durante los tres años posteriores a la crisis económica, dicho poder comprador no sólo desapareció sino que se transformó en un verdadero elemento emisor, que estuvo lanzando constantemente al mercado grandes partidas de bonos de la Caja de Crédito Hipotecario

Siendo limitadas las posibilidades de colocar los bonos de la Caja, por la razón antes expuesta, ésta creyó prudente, al re-

abrir sus operaciones establecer, transitoriamente, limitaciones en el otorgamiento de nuevos préstamos, las cuales serían más o menos rigurosas según fuesen las posibilidades del mercado. A medida que disminuyeron las causas que aconsejaban prudencia en las nuevas emisiones, la Caja atenuó las restricciones impuestas y comenzó, lentamente, a elevar el número de sus operaciones; sin embargo, jamás se volvieron a alcanzar los niveles anteriores a la depresión.

No sólo la colocación de bonos en el mercado se vio afectada por la crisis. Algunas de las políticas emprendidas por la Caja en la década anterior también sufrieron la consecuencia de los vaivenes económicos, como es el caso de la ley de habitación barata.

Fracaso de la Ley de Habitación Barata D.L. N.º 308

Producto de la crisis económica que afectó seriamente el funcionamiento de la Caja y de la creación de una serie de entidades con las mismas atribuciones que ella, se produjo una dualidad de funciones entre estas instituciones, lo que se tradujo en el fracaso de esta ley. Las causas principales que ocasionaron el mal resultado financiero del D.L. N.º 308 pueden reducirse a los tres puntos siguientes:

1º Dualidad de los organismos que intervenían en la aplicación del D.L.;

2º Forma colectiva en que fue concedida la mayor parte de los préstamos, sea a Cooperativas, Poblaciones o Asociaciones; y

3º Monto elevado de los cánones mensuales que, en muchos casos debían pagar los ocupantes de las casas, en conformidad con ese Decreto.

El financiamiento de los préstamos para la edificación de Habitaciones Baratas se alcanzó mediante la colocación de empréstitos en dólares por la Caja de Crédito Hipotecario. Se hizo intervenir a esta institución en tales negocios persiguiendo el propósito de que los préstamos tuviesen servicios lo más bajos posibles. Se pensó que, tratándose de préstamos hipotecarios, podrían aprovecharse las funciones del mismo personal que atendía las operaciones corrientes de la institución, con lo cual se evitaba el tener que crear una oficina especial, cuyo funcionamiento habría demandado gastos que encarecerían los préstamos. Además, se aprovechaba el crédito de que gozaba la Caja en el extranjero para contratar empréstitos a un interés más bajo que el que se habría pagado en el interior del país. Sin embargo, como estos préstamos tenían un carácter social y un fin diferente de los ordinarios que efectuaba la Caja, se estimó conveniente crear un organismo, que fue el Consejo de Bienestar Social, que se encargaba de examinar desde ese punto de vista —el social— las operaciones en proyecto las cuales, autorizadas por él, pasaban a la Caja de Crédito Hipotecario, en donde seguían la tramitación corriente. Más

tarde, dicho Consejo fue sustituido por la Junta Central de la Habitación Popular, asesorada por el Departamento de la Habitación, organismos que reemplazaron al Consejo de Bienestar Social y a quienes se les dio, además, atribuciones para entenderse directamente con los deudores, aun en materia de pagos. La Caja, siendo el acreedor, quedó encargada de los cobros judiciales y necesariamente debía intervenir en cualquier operación solicitada por los deudores.

De hecho se estableció, pues, una dualidad de oficinas que debían intervenir sucesivamente en los mismos asuntos y sin que se delimitaran sus atribuciones.

Era entonces indispensable simplificar el manejo de estos negocios y para ello no había sino dos soluciones: entregar estas operaciones íntegramente a la Junta Central de la Habitación y al ex Departamento de la Habitación, o bien, a la Caja de Crédito Hipotecario. Sin embargo, la Caja no podía ser eliminada por completo de este negocio, porque los bonos que esta emitió en Estados Unidos, para obtener el dinero para estos préstamos, estaban garantizados con hipoteca a favor de ella.

Debido al monto excesivo de los cánones mensuales que debían pagar los ocupantes de las casas, y a otros motivos, se produjo en un atraso en el cumplimiento de sus obligaciones, lo que dio origen a la dictación del D.L. N°613 que rebajó al 50% dichos cánones. A fin de disminuirlos, la Ley dispuso que, al efectuar la individuali-



zación de los predios, la Caja de Crédito Hipotecario convirtiera las antiguas obligaciones en una sola deuda que devengara el 3% de interés con 1% de amortización acumulativa; en total, un 4% anual de servicio.

Otros beneficios concedidos a los deudores del D.L. N° 308, por la Ley N° 5.758, fueron la condonación y rebaja de contribuciones, rebaja en los servicios de pavimentación, alcantarillado y desagües, y en la posibilidad de poder cancelar anticipadamente todo o parte del capital no amortizado de sus obligaciones con un descuento, o sea, que para amortizar extraordinariamente una cantidad determinada, bastaba entregar una suma menor que ella.

En síntesis, la ley de habitación barata sólo funcionó a cabalidad unos pocos años. En la década del 30, sufrió innumerables modificaciones que le permitieron seguir existiendo, aunque sin mayor éxito. Prueba de ello es lo expresado en la última memoria de la Caja Hipotecaria —1952—, donde se señalaba que las operaciones de este tipo se habían mantenido sin movimiento.

Restricciones de gastos

Veamos ahora de qué manera la disminución de las operaciones de la Caja afectó la ayuda que ésta daba a una serie de instituciones. Para ello, nos remitiremos a los informes de secretaría, en donde se grafica

claramente la situación aflictiva de esta entidad.

Veamos, en primer lugar, cómo influyó la disminución de gastos en la Población Huemul.

“Santiago, 22 de agosto de 1931

Desde años atrás esta institución, de acuerdo con las prescripciones de la ley, que la facultaban especialmente para disponer de los intereses penales, aplicándolos a la realización de obras de beneficencias y otras, ha mantenido en servicio, con una asignación de (\$10.000) diez mil pesos mensuales, al Hospital de Niños que existe en la Población Huemul de esta ciudad.

Este Hospital cuenta con cincuenta camas y con un movimiento anual de un mil enfermos asilados, aproximadamente.

En su policlínico atiende además, anualmente, enfermos en número que fluctúa entre dieciocho mil y veinte mil.

Ha considerado el Directorio que en la situación actual no le será posible continuar subviniendo el gasto que demanda el sostenimiento de dicho Hospital, pero no siendo practicable el cierre inmediato, con ocasionar serios perjuicios a los enfermos asilados, ha autorizado la entrega de la cuota correspondiente al presente mes, notificándose a la vez al Administrador del Establecimiento, para

que suspenda la admisión de enfermos, a fin de proceder a su clausura en el momento oportuno”².

Dos años después será la escuela de esta población la que se verá afectada por la disminución en los gastos de la Caja.

Carta enviada al Presidente de la Caja por el Director de la Escuela de la Población Huemul:

“Santiago, 19 de abril de 1933.

Señor
Presidente de la Caja
de Crédito Hipotecario

Distinguido Señor:

Debido a la difícil situación económica por que atraviesan muchos hogares chilenos y permitiéndome mi calidad de Director de una Escuela ubicada en un barrio muy popular, y de apreciar de cerca la indigencia de muchos escolares, ello me obliga intentar todos los medios para aliviar en parte el doloroso cuadro de los educandos que asisten a la escuela semidesnudos y a medio comer.

Conocedor de su alto espíritu altruista como de los miembros del Directorio que preside, me permito dirigirme a Ud. a fin de solicitar una ayuda que venga a solucionar en parte este delicado problema en que estoy empeñado, con la seguridad que el valioso aporte de ese Directorio encontrará un sincero reconocimiento en muchos hogares, en el per-

sonal de la escuela y especialmente en su seguro servidor,

Flavio Acuña Ríos
Director de la Escuela N° 51
Población Huemul”³.

La respuesta de la Caja no se hizo esperar y fue del siguiente tenor:

“Santiago, Abril 22 de 1933.

Señor Director de la
Escuela N° 51
POBLACIÓN HUEMUL. Presente.

Señor Director:

En atención a su carta del 19 de los corrientes, siento profundamente tener que manifestarle que la Caja de Crédito Hipotecario no puede acceder a lo que en ella solicita, por cuanto el D.F.L. N° 94, que modificó la Ley Orgánica de la Caja, le prohíbe expresamente hacer erogaciones de cualquier naturaleza que sean.

Lo saluda atentamente, S. S.,
Presidente”⁴.

La situación llegó a tal extremo, que el ex Fiscal y Director de la Caja Hipotecaria, Luis Barros Borgoño, envió una carta a ésta, con el fin de que le fuera cancelada la totalidad de su pensión de jubilación.

"Santiago, 9 de agosto de 1933.

Señor Contralor:

En la sesión de 6 de julio de 1933, el Directorio de la Caja de Crédito Hipotecario tomó conocimiento de la presentación del ex Director don Luis Barros Borgoño, que en copia le incluyo, en la cual solicita que se le continúe pagando el valor íntegro de su pensión de jubilación.

El Directorio, antes de pronunciarse sobre el particular, acordó pedir informes a la Superintendencia de Bancos, a esa Contraloría General y a la Dirección de Impuestos Internos.

Con fecha 7 del corriente, La Superintendencia de Bancos ha evacuado el informe que también acompaño, en copia, a la presente nota.

Le ruego que tenga la bondad de darnos su opinión sobre el particular⁵.

El rol de la Caja cambió profundamente en ese período, fundamentalmente por:

1º La crisis económica que afectó al país a comienzos de esa década —1930—, se tradujo en una disminución de sus operaciones; y,

2º La estricta vigilancia que ejercía la Superintendencia de Bancos para el cabal cumplimiento de las leyes que regulaban el funcionamiento de este tipo de entidades.

Otras tareas

A pesar de la evidente disminución en sus operaciones, la Caja Hipotecaria siguió funcionando y realizó una serie de tareas en los más diversos ámbitos. Entre estas se encuentran:

1.- Reforma de su Ley Orgánica. Con el fin de introducirle algunos cambios que la actualizaran con las nuevas modalidades del crédito, especialmente en lo referido al fomento de la producción agrícola y a la edificación de la vivienda en ciudades de alguna importancia.

Como sabemos, su ordenanza original databa de 1855, la cual fue levemente modificada en 1859 y 1884. La primera modificación de importancia ocurrió en 1908 con la ley de Asociaciones de Canalistas⁶; algo similar ocurrió en 1926 con la creación de la Caja de Crédito Agrario. Otras reformas introducidas al ordenamiento de esta institución fueron hechas con motivo de la ley de Habitación Barata y la creación de la Caja de Auxilios: Finalmente en 1938 se dictó el texto definitivo de la ley orgánica de la Caja de Crédito Hipotecario, la que luego fue modificada en octubre y noviembre de 1941.

Los puntos principales que comprendió la reforma fueron los siguientes:

1º Conceder préstamos en dinero efectivo, por una suma no superior a 500.000 pesos y con un interés máximo de 5% para inversiones en obras de ca-

rácter permanente dentro de los predios agrícolas. Como ser: bodegas, casas de inquilinos y patrones, silos, canales, etc.

Estos préstamos debían cancelarse en un plazo máximo de 15 años y su inversión sería controlada por la Caja.

2º Conceder préstamos de edificación, de acuerdo con una escala que se estableció, a fin de fomentar la construcción de habitaciones en todo el país y la construcción de hoteles, especialmente en provincias.

3º Inversión del Fondo de Reserva, hasta una suma determinada, en obras de previsión social o empresas de interés o utilidad pública relacionadas con la Caja.

4º Financiamiento de negocios agrícolas en los cuales tuviera interés la Caja en razón de los préstamos hipotecarios a su favor, que gravaran el inmueble de cuya explotación se trataba.

Estos préstamos serían a cinco años plazo; por un total que no excediera, conjuntamente con la suma de otras obligaciones a favor de la institución, el 60% del avalúo del predio, y serían controlados por la Caja hasta su completa cancelación.

2.- Apertura de nuevas agencias. Como una forma de descentralizar las operaciones de la Caja que estaban centralizadas en la oficina principal de Santiago, a la cual debían concurrir los clientes, no importan-

do el lugar del país en que se encontraran las propiedades que se ofrecían en garantía. Los préstamos, especialmente los urbanos, estaban circunscritos a las ciudades de Santiago, Valparaíso, Concepción y sólo algunas otras ciudades más. Por ello se abrieron nuevas agencias en Valparaíso, Cauquenes, Concepción, Chillán, Talca, Los Ángeles, y Temuco.

3.- Rol social de la Caja en ciudades. Fueron beneficiadas en este período: Castro, afectada en 1936 por una serie de incendios. Años más tarde, todas aquellas ciudades azotadas por el terremoto de enero de 1939, cuyo epicentro fue Chillán. Esta ayuda se canalizó, primero, a través de la Caja de Auxilios y, posteriormente, por su sucesora, la Corporación de Reconstrucción y Auxilio.

A pesar del número de sus operaciones, de la creación de nuevas sucursales, de las reformas a su ley orgánica y de su constante preocupación por aquellas ciudades afectadas por catástrofes, la suerte de la Caja Hipotecaria ya estaba echada. Su declinación era evidente y nada podía evitarse.

¹ Caja de Crédito Hipotecario. Informe pasado al Supremo Gobierno dando cuenta de las operaciones ejecutadas en la Caja de Crédito Hipotecario. Santiago: La Caja, 1935, pp. 32 a 36.

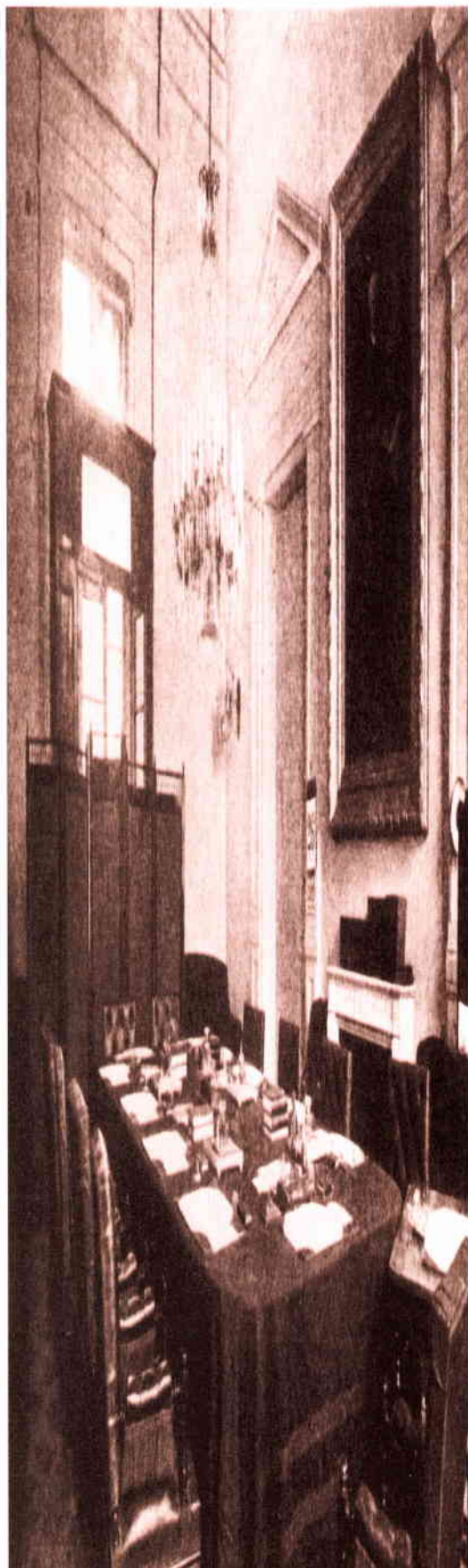
² Informes de Secretaría. "Notas Diversas". Santiago: 1931. T. XII, s/n.

³ Informes de Secretaría. "Notas Diversas". Santiago: 1933. T. XVIII, s/n.



⁴⁵⁵ *Ibidem*.

⁶ Esta modificación permitió a la Caja Hipotecaria emitir letras de crédito a cambio de obligaciones que se garantizaban con prenda de ciertos créditos de que hablaba la ley.



Capítulo 12

**ZIG
ZAG**



Publicación hecha en la Revista Zig-Zag, con motivo de la celebración de los 90 años de la Caja de Crédito Hipotecario.

Noventa años de funcionamiento: Un recuento

*E*l 29 de agosto de 1945, marcó un hito dentro de la historia de la Caja de Crédito Hipotecario. En esa fecha se cumplieron noventa años de su funcionamiento ininterrumpido, período durante el cual los mayores beneficiados no sólo fueron los receptores de los recursos que la Caja les entregó, sino todo el país en general.

Una mirada al pasado

La Caja de Crédito Hipotecario fue creada en 1855, por ley de 29 de agosto de ese año, para facilitar los préstamos sobre hipoteca y su reembolso a largos plazos, por medio de anualidades que comprendían los intereses y el fondo de amortización.

Con la creación de la Caja se echaron las bases en que debían asentarse las operaciones hipotecarias de largo plazo, sujetas al procedimiento de la amortización acumulativa, y se organizó el sistema de los títulos de crédito que iba a movilizar la propiedad raíz.

La Caja presentó en su conjunto y en sus detalles todo un sistema armónico, en



el cual se eliminó la responsabilidad particular y se la sustituyó por la confianza puesta en la institución intermediaria, la que permitía al deudor obtener los recursos que necesitaba y suministraba al capitalista un medio fácil y seguro para la colocación de sus dineros.

Salón del Consejo
Directivo de la
Caja de Crédito
Hipotecario.

Ante deudores y capitalistas, era la entidad capaz de contratar con unos y con otros: ofrecía a los primeros los medios de proporcionarse los capitales necesarios sin estar obligados a reintegrarlos totalmente



con fecha determinada, sino paulatinamente y a largo plazo; y proporcionaba a los segundos una inversión adecuada para sus capitales y la certeza de recibir puntualmente los intereses. Se realizaba así el principio que buscaba en la movilización de la propiedad territorial la fuente más segura y abundante de la producción nacional.

Si la Caja, por su índole peculiar, desempeñaba una verdadera función pública, no era, sin embargo, un establecimiento fiscal; ni al Fisco le incumbía responsabilidad alguna por sus operaciones.

Representantes de una y otra Cámara Legislativa componían el Consejo de Administración, y el Jefe del Estado designaba al Director o Presidente. El Consejo dirigía las operaciones, administraba el patrimonio y tenía todos los caracteres del gestor de una persona jurídica. Por ello, el Estado no garantizaba el servicio de letras hipotecarias. La organización independiente de la Caja le imponía a ella misma la obligación de buscar en su propio régimen y en su buena administración, las condiciones de confianza y seguridad en que debía desarrollarse. De este modo, por su condición jurídica, se hallaba en la misma situación de una corporación, de una persona natural, o de una sociedad anónima.

En virtud de la emisión de títulos hipotecarios y de su cotización en el mercado de valores, el público fue adquiriendo facilidades económicas y hábitos comerciales. Éste, a su vez, tenía absoluta libertad para escoger el tipo de sus obligaciones, que

las había desde un 5% hasta un 8%, sin otra pauta que la que podían imponer el mercado y la tasa de los intereses corrientes.

Las favorables circunstancias de su desarrollo permitieron a los títulos de Crédito de la Caja, no obstante carecer de la garantía del Estado, el que pudieran cotizarse en la Bolsa de París y en los mercados de Nueva York y de Berlín.

Cuando la Caja inició la contratación de operaciones del 5% en oro, en los años 1911-1912, la falta de una cláusula de garantía pareció ser un obstáculo para la colocación de los títulos, pero el examen realizado por los Comisarios de la Bolsa de París, y el estudio detenido de los balances de la Caja, desde su fundación, permitieron recibir el dictamen favorable del Gobierno francés, para que la Caja pudiera cotizar oficialmente en esa Bolsa. Se colocaron en esos años títulos por un valor global de 51.000.000 de francos. Al año siguiente, en el mercado de Berlín, bonos por un total de 48.000.000 de marcos.

El éxito alcanzado en las primeras décadas de funcionamiento fue el resultado de las acertadas condiciones en que fue constituida la Caja, y gracias a los numerosos hombres públicos que aportaron con su experiencia y conocimientos.

Durante la gran crisis que atravesaron todos los países a causa de la guerra europea, y que provocó el debilitamiento de la producción agrícola del país, contribuyó la Caja a atenuar los estragos, emitiendo títu-



los por un valor de 57.000.000 pesos. Tramitó, además, durante este período, sin alteración alguna, todas las solicitudes de préstamo, y pagó con regularidad todas sus obligaciones.

La Caja incorporó a su régimen todas las reformas y aplicaciones requeridas por el desarrollo de los negocios y la vida económica. Por ejemplo, en los préstamos urbanos, a fin de ajustarse al precepto que imponía que el seguro durara el tiempo del préstamo, el Consejo de esta entidad celebró, con las diversas Compañías de Seguros, contratos que respondían a esa exigencia.

Introdujo el préstamo de edificación; el propietario que deseaba realizar una operación de este género se presentaba a la Caja con el plano y presupuesto de la obra, a fin de que se tasara el terreno por edificar y se apreciara la exactitud del presupuesto y las condiciones de la construcción. La Oficina Técnica de la Caja hacía esta estimación, y con su informe y considerando el costo del edificio, se concedía un préstamo sujeto a las reglas ordinarias, pero subordinado a la condición de realizarse por parcialidades, en relación con el valor y con el de las obras que iban ejecutándose. La obra quedaba sometida a la inspección de dicha oficina, y las entregas de dinero sólo se efectuaban con su intervención. De esta manera, se llevaron a cabo importantes construcciones en Santiago y en Valparaíso.

También contribuyó, con eficacia, a la construcción de propiedades económicas e

higiénicas, especialmente amparadas por la ley de 20 de febrero de 1906 sobre "Habitaciones para Obreros". De igual modo, se preocupó por el pequeño préstamo sobre propiedades de poco valor. Además, el préstamo urbano, que por mucho tiempo se limitó a determinados barrios de Santiago, se extendió a todos los sectores urbanos y a extensiones importantes del sector suburbano. Amplió también este tipo de operaciones a las ciudades de Antofagasta, Valparaíso, Viña del Mar, Talca, Concepción, Chillán y Valdivia.

El préstamo agrícola existía en igualdad de condiciones para todas las provincias del país, sin otra diferencia que la inherente a la calidad de cada terreno, a la mayor o menor adaptación a toda clase de cultivos, al riego, a los elementos de vialidad, entre otros.

El régimen hipotecario exigía como condición esencial el puntual cumplimiento de las obligaciones contraídas. Todo atraso en el pago de los dividendos era una perturbación al sistema, dañando al crédito del establecimiento y afectando a los deudores que cumplían y a los tomadores de los títulos.

Cuando un deudor se atrasaba en el pago de sus dividendos, la ley que creó la Caja Hipotecaria señalaba claramente los pasos a seguir. Los intereses penales que resultaban del cobro de las deudas en mora, tenían en el régimen de la Caja una aplicación especial contemplada en el artículo 126 de su ordenanza. En uso de esa facultad, el

Consejo de Administración destinó una parte de esos intereses penales a la creación, sostenimiento y difusión de las Cajas de Ahorros y sus actividades conexas, y a obras de utilidad general o de bien público.

Estas fueron las directrices seguidas por la Caja Hipotecaria hasta los años veinte. A partir de esa fecha, esta institución intensificó su labor social en pos de las clases más desposeídas, ya fuera a través de la construcción de poblaciones, de acuerdo a las prerrogativas establecidas por la ley de 1906, o mediante la aplicación de la ley de habitación barata de 1925. También le cupo gran protagonismo en la reconstrucción de aquellas ciudades devastadas por terremotos o incendios, a través de la Caja de Auxilios

Ella fue la responsable de celebrar numerosos empréstitos con banqueros extranjeros, con el fin de conseguir los recursos que se necesitaban para financiar las políticas económicas y sociales emprendidas por los diferentes Gobiernos. Le cupo un importante papel en la creación de la Caja de Crédito Agrario, cuyo fin era mantener de la manera más eficiente el crédito agrícola.

Las crisis económicas que tantas veces golpearon duramente a Chile, nunca habían logrado hacer mella en su funcionamiento. Sin embargo, la situación cambiaría a partir de 1930, cuando una nueva y más profunda depresión afectó a la economía chilena. Sus efectos no se hicieron esperar: baja en las operaciones y modificación de

sus ordenanzas. Desde aquel momento, la Caja Hipotecaria fue herida de muerte y comenzó a declinar lentamente. A pesar de sus limitaciones, jamás cesó en sus intentos por favorecer a los más necesitados, pero finalmente se fusionó con otras tres instituciones y dio origen al Banco del Estado de Chile en 1953.

Los edificios de la Caja

En sus noventa y ocho años de funcionamiento, esta entidad fue cobijada por tres edificios. El primero de ellos se remonta al momento de su creación y se ubicaba en la calle Compañía junto al antiguo edificio del Consulado; sirvió a la Caja hasta 1882, fecha en que se trasladó a sus nuevas dependencias ubicadas en Huérfanos esquina Morandé. Esta construcción fue su hogar hasta 1930, año en que pasó a ocupar su nueva casa —actual sucursal Huérfanos del Banco del Estado—, hasta el momento de su unión con las otras instituciones.

La Celebración

Con motivo de la celebración del nonagesimo aniversario de la Caja, se realizó un banquete en el Hotel Crillón, en el que contó con la presencia del Presidente de la República, Juan Antonio Ríos, de varios de sus ministros, de altas autoridades nacionales y extranjeras, personalidades del comercio y la banca. Durante esta manifestación, hizo uso de la palabra el Ministro de Hacienda, Pablo Ramírez, quien manifestó:

“Celebrar noventa años de una institución en una República de ciento treinta y cinco años equivale prácticamente a conmemorar la vida misma de nuestra historia republicana. Y resulta curioso para un observador de hoy cotejar los procesos económico-sociales de Chile con los servicios públicos, entre los cuales figura la Caja de Crédito Hipotecario, fundada en el primer lustro del decenio Montt-Varas.

...encontramos que esta Caja de Crédito Hipotecario, a pesar de su nombre específicamente concreto, tiene la mejor y la más auténtica relación histórica; la de representar, en su nacimiento, una época de Chile y, en su desarrollo, la de significar algo más importante aún: una línea administrativa y un rendimiento social de los cuales por desgracia el resto de nuestra vida política y económica no ha sabido generalmente tomar ejemplo. En efecto, sorprende que, en medio de los vaivenes, los trastornos, las crisis que ha sufrido Chile en estos noventa años, se haya mantenido intacta la integridad funcional de la Caja aumentando su eficacia, su utilidad pública y sus recursos. Pero esto exige una explicación, y es aquí donde comienza la historia”¹.

Sin embargo, la operatoria de la Caja estuvo también sujeta a críticas:

“... La Caja vino a mediar entre los que tenían dinero sobrante y los que lo necesitaban urgentemente, gracias al expediente de la cédula o bono.

Los altos círculos pelucones del otro siglo usaron de la Caja como un instrumento para conservar la tierra y para brillar en sociedad. Hubo una especie de cadena que ligaba la vida aristocrática: “palco en la ópera”, victoria esperando en la puerta de calle y “deuda” en la Hipotecaria..., esperando también una pia-dosa y prudente amortización. Todo el agro chileno podía marcarse con millares de banderitas para señalar dónde hubo “operaciones”. ¡Ni más ni menos que en las epidemias!

La Caja “pasando y pasando” ha hecho muchas cosas buenas y... algunas malas. Entre estas últimas se cuenta la de haber sostenido una agricultura sin capitales propios de explotación... Volviendo a lo que decíamos al comienzo: la historia de la Caja Hipotecaria y de su crédito con crinolina es la historia misma de nuestra nacionalidad y de nuestros viciosos métodos económicos. La certeza de que llegará a la centuria demuestra, por otra parte, que los pueblos abandonan con dificultad sus errores cuando son el fruto de una larga práctica...”².

Después de finalizados los actos de conmemoración de sus noventa años, aún le quedaban a la Caja Hipotecaria ocho más de vida, años que pasarían sin mayor pena ni gloria, en los que no podría mejorar su ya alicaído desempeño.



¹ *Diario La Hora, Santiago, domingo 2 de septiembre de 1945, p.2.*

² *Revista Zig-Zag, Santiago: Año XLI. Edición 2.111, septiembre de 1945.*

Capítulo 13





Banco del Estado de Chile. Santiago 1955.

La Fusión

Corrían los primeros años de la década del cincuenta, cuando el Gobierno dispuso que los servicios de la Caja de Crédito Hipotecario se sumaran al de otras tres entidades para dar origen a lo que hoy conocemos como Banco del Estado de Chile. ¿Pero qué ocasionó esta decisión que puso fin a una institución con casi cien años de funcionamiento? Revisemos lo sucedido.

La idea de crear este tipo de organismos no era algo que había surgido en aquellos años. Este proyecto se remontaba a los inicios de la banca en Chile, pero los mayores esfuerzos se dieron en las décadas posteriores a la crisis económica de los años treinta.

En 1943, durante la discusión parlamentaria sobre la creación de una Caja Nacional de Ahorro y Créditos, propiciada por el senador Azócar, se pensaba fusionar para la creación de esta entidad a la Caja Nacional de Ahorros, con la Caja de Crédito Agrario y el Instituto de Crédito Industrial. Sin embargo, esta iniciativa no contó con el apoyo necesario, fue duramente criticada por el diario El Mercurio al afectar,



según su opinión, los intereses privados. Este cúmulo de críticas produjo preocupación dentro de la ciudadanía, especialmente dentro de los círculos empresariales, financieros y agrícolas en lo referido a la distribución de los créditos. Ésto, más las

Edificio en construcción de la Caja Nacional de Ahorro, donde hoy se encuentra la Casa Matriz del Banco del Estado.



debilidades del proyecto presentado por el senador Azócar, hicieron que la idea no prosperara; a pesar del rechazo, esta iniciativa puso en el tapete de discusión el tema de la creación de este tipo de instituciones.

Pocos años más tarde, la creación de una entidad estatal era una idea que cada día se veía más cercana. En 1947 un estudio realizado por los profesores de la Escuela de Economía Flavián Levine y Herman Max, se transformó en Proyecto de Ley. Este proyecto pretendía la creación de un Banco del Estado, el cual sería el resultado de la unión de la Caja Nacional de Ahorros, la Caja de Crédito Agrario y el Instituto de Crédito Industrial. Esta nueva institución debería actuar como una Caja de Ahorro, se dividiría en cuatro departamentos: el bancario, el agrario, el industrial y el de inversiones. La finalidad última que se perseguía con esta entidad era estimular el ahorro nacional, a la vez servir de ayuda a la industria y al comercio; actividades incluidas dentro del plan de fomento que venía llevando a cabo la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO). Finalmente este proyecto fue presentado al Congreso Nacional para su aprobación, siendo rechazado.

Si bien la idea de crear un Banco del Estado, estaba latente, aún no se había concretado ninguno de los proyectos que lo propiciaban. La década de los cincuenta marcó el fin de los gobiernos radicales, pero no por esto el fin de las políticas sociales que ellos impulsaron. Con la llegada de Carlos Ibáñez del Campo a la Presidencia

de la República en 1952, se continuó esta línea, más aún se profundizó en muchas de ellas. Sin embargo, era requisito indispensable para llevarlas a cabo, realizar reformas que permitieran de mejor manera canalizar y distribuir los recursos crediticios y financieros en pos de fortalecer el desarrollo de la producción nacional.

Hasta 1953, el sistema bancario en general no había sufrido ninguna alteración de importancia, sin embargo, desde fines de la década pasada habían surgido innumerables voces que anhelaban centralizar, o bien, armonizar y coordinar de mejor forma la labor de las entidades de crédito del Estado chileno.

El incremento sostenido de los precios, y la persistencia de la inflación fue otro argumento en pos de esta centralización de operaciones de las instituciones estatales. Además, como el Banco Central debía capitalizar en algunas de estas entidades mediante nuevas emisiones, la limitación creciente del mercado de bonos hipotecarios y la falta de crédito a mediano y largo plazo, fueron elementos que ayudaron a concretar esta aspiración. El Gobierno, en lugar de dar a la banca privada la facultad de otorgar este tipo de operaciones, pensó que era más seguro que éstas siguieran siendo desarrolladas por algún organismo estatal.

Producto de las facultades especiales de la Ley 11.151, de febrero de 1953, que daba al gobierno de Carlos Ibáñez del Campo prerrogativas extraordinarias en asun-

tos de índole económico y administrativo, con el fin de disminuir los altos índices inflacionarios y a la vez mejorar el estado de la Hacienda Pública, se dictó el Decreto con Fuerza de Ley N° 126, del 12 de junio del mismo año, cuyo objetivo era materializar las ideas relativas a la creación de un banco estatal. Este decreto creaba y organizaba el Banco del Estado de Chile, que era resultado de la fusión de cuatro organismos hasta ese momento independientes. Esta nueva institución comenzó a funcionar, finalmente, el 1 de septiembre de 1953.

Las entidades fusionadas eran:

1.- La Caja de Crédito Hipotecaria, creada en 1855, cuya principal función era movilizar recursos emitiendo bonos, contra garantía hipotecaria.

2.- La Caja Nacional de Ahorros, creada en 1910, su objetivo era incentivar el ahorro y realizar operaciones con los bancos comerciales.

3.- La Caja de Crédito Agrario, creada en 1926, sus funciones se destinaban preferentemente a apoyar el sector agrícola mediante el otorgamiento de créditos, herramientas, semillas, asesorías técnicas; y,

4.- El Instituto de Crédito Industrial, creado en 1928, su principal objetivo era facilitar el crédito a las empresas industriales manufactureras.

Para dar una idea del tamaño de cada una de las instituciones al momento de fu-

sionarse, sumando los activos de las cuatro se tiene que el activo de la Caja Nacional de Ahorros representaba un 69% de dicho total, el de la Caja de Crédito Hipotecario un 12%, el de la Caja de Crédito Agrario un 16% y el Instituto de Crédito Industrial un 3%.

Las principales funciones otorgadas al Banco del Estado de Chile, se referían a:

1º Actuar como agente bancario y financiero del Fisco, de las instituciones fiscales y semifiscales, de las empresas autónomas del Estado y, en general, de la totalidad de las personas jurídicas creadas por ley, en que el Estado tuviese aportes de capital, y además, ser depositario de los fondos que mantuvieran en el país.

2º Estimular el ahorro, tratando de hacer una colocación segura y remunerativa a los intereses privados, especialmente a las personas de escasos recursos. Por ello, se dispuso en el DFL 126 que ninguna persona natural o jurídica que no fuese expresamente autorizada por ley, podría recibir fondos con el objeto real o encubierto de fomentar el ahorro. Con esto, la naciente institución pasó a ser la única autorizada para recibir fondos de ahorro en el país.

3º Financiar o participar en el financiamiento de planes de inversión.

4º Llevar a cabo operaciones bancarias ordinarias, de acuerdo a la legislación que regulaba a los bancos comerciales de Chi-

le, quedando a su vez sometido a la vigilancia de la Superintendencia de Bancos.

Para el cumplimiento de las funciones enunciadas más arriba, esta entidad se organizó en cinco departamentos:

1.- Departamento Bancario. Estas funciones eran las propias de una establecimiento comercial de crédito y, en consecuencia, podría realizar todas las funciones y operaciones propias de esas entidades.

2.- Departamento de Ahorros. Encargado de administrar los depósitos de ahorros, como sucesor de la Caja Nacional de Ahorros.

3.- Departamento Agrícola. Reemplazó a la antigua Caja Agraria, se encargaba de dar créditos a los agricultores, bajo condiciones y plazos más flexibles que el de la banca privada. Este departamento también podía actuar como mandante de los agricultores, en lo referido al comercio de insumos agrícolas.

4.- Departamento Industrial. Reemplazó al Instituto de Crédito Industrial, teniendo como objetivo principal dar créditos a los empresarios industriales, en especial al mediano y pequeño empresario, en condiciones más ventajosas que la banca privada.

5.- Departamento Hipotecario y de Inversiones. Era el sucesor de la longeva Caja de Crédito Hipotecario, y como tal su fun-

ción era entregar préstamos en forma de bonos o letras hipotecarias, con la correspondiente garantía inmueble. A este departamento también le cupo la responsabilidad de entregar financiamiento a largo plazo, que no estuviese contemplado en ninguna de las secciones anteriores, pudiendo de esta forma emitir bonos y otros títulos de inversión.

En lo referente a las características institucionales de la nueva entidad, se distinguían las siguientes:

1.- Su capital autorizado inicial fue de 5.000 millones de pesos, formado por capitales y otros efectos de los organismos fusionados. Las utilidades obtenidas se destinarían en un 50% a fondos de reserva y el saldo a bonificar cuentas de ahorro.

2.- Tenía derecho a los mismos recursos que el Banco Central otorgaba a los bancos comerciales. Como por ejemplo: operaciones de redescuento y en situaciones de emergencia, entregar préstamos especiales en un interés no mayor al 2%.

3.- Estaba exento del pago de impuestos, no importando del tipo que se trataran.

Entre partidarios y detractores de este proyecto se encontraban destacados personajes de la sociedad chilena. Entre los primeros estaba el Ministro de Hacienda, Juan Bautista Rosetti, quien señalaba:

*"Al Gobierno y al país le asiste el convencimiento de que es imprescindible y urgente que el crédito y los recursos del Estado se manejen a través de una sola mano, única forma de actuar con eficiencia en una política crediticia, si se tiene presente que el crédito es uno de los instrumentos esenciales en cualquier política económica"*¹.

Entre el grupo de los opositores a la Creación del Banco del Estado, se encontraban numerosos miembros de la Asociación de Bancos de la República y de la Federación de Sindicatos de Empleados de Bancos de Chile. Todos ellos, tenían especial preocupación en lo referido al retiro de los depósitos fiscales que el Gobierno haría, para traspasarlos a la nueva institución. Destacándose en este punto una declaración hecha por la Asociación de Bancos, en la cual se señalaba:

*"Naturalmente la Banca Particular va a sufrir con la competencia que le hará el Banco del Estado. En efecto la totalidad de los depósitos fiscales y semifiscales pasará a la nueva empresa en el plazo de 18 meses. Por ese capítulo los Bancos tendrán una menor disponibilidad de \$5.000 millones, con la consiguiente disminución de sus colocaciones"*².

En suma, la institución recién creada, poseía mayores atribuciones que la banca comercial. Su desarrollo fue muy rápido en sus primeros años de funcionamiento, sirviendo a los diferentes Gobiernos como una eficaz herramienta en la aplicación de polí-

ticas sociales y de control del sistema bancario nacional. Control que en cierta medida ya poseía, a través, de las cuatro instituciones que se fusionaron para darle vida.

El primer directorio del Banco del Estado de Chile estuvo compuesto por Jorge Prat como Presidente; Flavián Levine como vicepresidente, René Guarda, Hugo Trivelli y Enrique Zañartu en representación del Presidente de la República; Francisco Acevedo y Carlos Boredeau, en representación de la actividad agropecuaria; Federico Hellmann y Enrique Jara, de la Sociedad de Fomento Fabril; Jorge Silva y Juan Saieh, de comercio; Guillermo del Pedregal, de la minería; Otilio Olivares, de los empleados; Luis González, de los obreros; Alfonso Fernández, del Banco Central; Carlos Froedden, de la CORFO; Eduardo Alessandri y Juan Antonio Coloma, del senado; Alfredo Lea-Plaza y Hernán Figueroa, de los diputados. A su vez Alejandro Ossa fue designado como Gerente General y Raúl Bazán como Fiscal. Al comenzar sus operaciones el Banco contaba con cerca de 5000 funcionarios y 147 agencias repartidas a lo largo del país.

Los objetivos específicos del Banco fueron fomentar la actividad productiva, estimular el ahorro y actuar como agente bancario y financiero, apoyando preferentemente al sector agrícola, a la industria y al comercio. Ayudó a la realización de estas metas, el hecho de que esta entidad contaba con más privilegios que la banca privada, como el traspaso de los fondos fiscales



desde los bancos comerciales —cuenta única fiscal—, lo que le dio una alta disponibilidad de recursos financieros.

En sus primeros años de vida el Banco vivió momentos difíciles, producto de problemas internos y externos a la institución: a los roces entre los funcionarios provenientes de las cuatro instituciones que le dieron origen y a la creciente inflación que afectaba el país, lo que repercutió en restricciones crediticias y en un menor porcentaje de ahorro. A pesar de estas dificultades, a fines de los cincuenta, sus depósitos y colocaciones representaron más de un 40% del total del sistema bancario.

Su Evolución

Con el paso de los años, la institución ganó prestigio y su accionar se convirtió en un pilar importante dentro de las políticas económicas emprendidas por los diferentes gobiernos. Con Ibáñez se le dio gran importancia al sector agrícola, mientras que con Jorge Alessandri el Banco dio apoyo preferente al sector manufacturero privado, en especial, a aquellos que podían fabricar bienes exportables. Durante el gobierno de Eduardo Frei Montalva, la política económica se orientó hacia el sector agrícola para profundizar la "Reforma Agraria" iniciada en el gobierno anterior. Bajo la presidencia de Salvador Allende, se le dio mayor participación en el crédito a los sectores y empresas que formaban el área de propiedad social.

Los primeros 20 años de funcionamiento del Banco fueron positivos en cuanto obtuvo utilidades, se enmarcó dentro de sus atribuciones y sirvió de apoyo a las políticas emprendidas por los distintos gobernantes.

Bajo el gobierno del general Pinochet, la institución perdió los privilegios que tenía frente a la banca privada, reduciéndose su papel como entidad de fomento de las actividades productivas. Debó competir mano a mano con los bancos comerciales, dentro de un contexto de mayor flexibilidad y menos restricciones. A fines de los setenta, como una manera de mejorar la eficiencia de la institución, el gobierno dictó una nueva ley orgánica, publicada en enero de 1978. La Ley Orgánica N° 2079, entre otras cosas le dio al Banco mayor autonomía, le quitó algunas atribuciones, modificó su directorio, quedando reducido a sólo seis miembros de exclusiva confianza del Presidente de la República. A fines de esa década, también el gobierno decidió licitar las cuentas de las entidades fiscales, de manera que dejó de ser una facultad exclusiva de el Banco recibir este tipo de depósitos.

A comienzos de los ochenta, una grave crisis internacional afectó a la economía del país, golpeando duramente a la banca nacional. Muchas entidades fueron intervenidas y sólo dos bancos no vendieron su cartera vencida al Banco Central —Banco del Estado y BICE—. Después de la crisis económica, más de diez instituciones quedaron en liquidación bajo la tutela del Ban-



co del Estado. A fines de los ochenta el Fisco retiró el 41% del capital del Banco para pasarlo al Central, quedando drásticamente reducido. Al término del gobierno militar, el Banco continuó apoyando las políticas económicas. Su participación en el sistema bancario se redujo a cerca de un 20%, obteniendo a pesar de esta reducción, utilidades todos los años.

Con los gobiernos de Patricio Aylwin Azócar y Eduardo Frei Ruiz-Tagle, el Banco del Estado comenzó un proceso de total reestructuración y modernización, con el objeto de poder competir eficientemente con la banca privada. Es así como creó empresas filiales como "Banestado S.A. Corredores de Bolsa", "Banestado Leasing S.A" y participa en otras sociedades junto a: "Globalnet S.A.", "Transbank S.A." y "Visa Internacional". Sin embargo, no ha olvidado su labor de apoyo a las políticas sociales emprendidas por el ejecutivo. Hoy en día esta institución cuenta con más de 200 oficinas, en las que laboran más de 8000 funcionarios y sus utilidades superan en promedio de la banca privada.

¹ Friedmann W., Lenka. Banco del Estado de Chile. Una Historia Asociada al Desarrollo Nacional. Santiago: Banco del Estado de Chile, 1993, p. 29.

² Idem, pp. 33 y 34.



A modo de conclusión

*E*n el extenso período de funcionamiento de la Caja de Crédito Hipotecario, muchas fueron las medidas adoptadas, muchas las obras realizadas, muchos los beneficiados; y muchos los hombres públicos que dieron su trabajo y su esfuerzo en pos del porvenir de esta institución y de la nación.

Los orígenes de esta entidad están ligados a los primeros pasos que dio el sistema financiero en Chile, su creación fue el lógico resultado de la adecuación de las viejas prácticas de la colonia a la nueva realidad, en donde los bancos y los billetes estaban llamados a cumplir una misión fundamental en el desarrollo económico del país.

El auge económico que trajo consigo el descubrimiento de oro en California influyó en el establecimiento de los primeros bancos que se organizan como tales, independientes de las casas comerciales. El desarrollo de los diversos sectores económicos generó una fuerte demanda de crédito y dinero, que en parte fue cubierta con las instituciones financieras que se fundaron. Estas no sólo otorgaron créditos, sino que además emitieron billetes, los cuales fue-

ron aceptados por el público y contaron con el permiso tácito de las autoridades para circular. A ello se agregó la promulgación de una ley monetaria, que introdujo algunas reformas significativas en el sistema. En suma, en la década de 1850 se produjeron los primeros cambios importantes en el sistema monetario y financiero del país.

Fue dentro de este contexto que se creó la Caja de Crédito Hipotecario. Su misión principal sería la de fomentar el desarrollo del agro y por consiguiente lograr un mayor desarrollo económico. Si bien fue pionera en cuanto a la modalidad crediticia que estableció —créditos a largo plazo, que contaban con una garantía hipotecaria—, sus beneficios no alcanzaron a la totalidad de los agricultores, siendo en los primeros años de funcionamiento de la Caja, los grandes terratenientes los que más recursos obtuvieron de esta entidad.

La Caja Hipotecaria, al igual que la totalidad de la actividad económica nacional, era extremadamente dependiente de la economía internacional, por ende, el nivel de sus operaciones estaba estrechamente ligada a los períodos de prosperidad y crisis



externas. Por ejemplo, la bonanza económica que se vivió entre 1870 y 1872 se manifestó en la fundación de numerosos bancos y en el aumento sustancial de los billetes en circulación y de los depósitos y colocaciones. Pero la depresión de 1873, afectaron seriamente el sistema financiero y monetario, al punto de provocar el quiebre de este último, generando un cambio sustancial en la materia, que tuvo hondas repercusiones en el largo plazo. En suma, se produjo el colapso del billete bancario convertible, estableciéndose un régimen de papel moneda de curso forzoso.

Además de los innumerables períodos de prosperidad y crisis económicas, la Caja de Crédito Hipotecario, junto al resto de las instituciones que conformaban el naciente sistema financiero nacional, tuvieron que hacer frente a graves conflictos bélicos. La guerra contra España, y la Guerra del Pacífico, si bien éstos causaron conmoción en el país no afectaron mayormente el desarrollo normal de las operaciones de la Caja. Más aún, una vez terminados ambas guerras, Chile salió fortalecido, sobre todo después del conflicto de 1879, lo que repercutió favorablemente en toda la economía nacional.

También fue mudo testigo de la revolución de 1891, donde los bandos leales al gobierno de Balmaceda se enfrentaron a las fuerzas leales al Congreso. Esta lucha repercutió en la adopción de drásticas medidas por parte del Ejecutivo que se tradujeron en una subsistencia del papel moneda, lo cual favorecería tiempo después a las tendencias

papeleras sostenidas por importantes grupos de la economía nacional.

Fue en este contexto de pugna entre papeleros y oreros, que llegó el nuevo siglo. La llegada de 1900 no sólo significó un cambio en las directrices que hasta ese momento llevaba a cabo la Caja Hipotecaria, sino que, también una profundización de las políticas sociales en beneficio de los estratos más bajos de la sociedad chilena. Fue durante estos años que el foco de atención se trasladó desde la agricultura a la construcción de habitaciones baratas.

Este cambio en el accionar de la Caja de Crédito Hipotecario no significó dejar de lado el fomento a la agricultura, fomento del cual se vieron mayormente favorecidos aquellos sectores con mayor influencia o poder político. Ésto no significó que no se haya cumplido un rol social dentro del agro, fueron muchos los pequeños agricultores beneficiados con los recursos entregados por la Caja. Sin embargo, una cantidad apreciable de ellos no fue encauzado al mejoramiento de las tierras, sino más bien a gastos superfluos e innecesarios.

En la primera década de este siglo se produjo una ampliación importante en las funciones de la institución, abocándose también a apoyar la constitución. El detonante para la construcción de nuevas casas, fue el terremoto de Valparaíso de 1906. Después de ocurrido este desastre, el Gobierno dictó una serie de leyes y decretos con el fin de dar una solución a aquellos



que habían quedado sin hogar. La encargada de llevar adelante tales disposiciones fue la Caja Hipotecaria. A ella le cupo la responsabilidad de construir poblaciones para el creciente sector de los obreros urbanos, fue ella la que ideó y planeó una serie de conjuntos habitacionales en Santiago, Valparaíso y otras ciudades.

Las poblaciones construidas no se asemejaban en nada a lo que hoy conocemos como tal. Ellas constituían un conjunto armónico, en donde la prioridad fundamental era crear un espacio en el que cada uno de sus habitantes pudiera desarrollar su vida diaria, sin necesidad de desplazarse más allá de los límites de su barrio. Fue así como surgieron una serie de poblaciones en Santiago y localidades vecinas; como: Huemul, La Paz, Miguel Claro, Ñuñoa, El Llano, Granjas de Lo Ovalle y Población Agrícola de Graneros, entre otras.

Si bien las construcciones detalladas anteriormente estaban destinadas a sectores obreros o miembros de las Fuerzas Armadas, también desarrolló, de manera compartida con varias cooperativas, conjuntos habitacionales destinados a sus integrantes, y que, al igual que el resto de las poblaciones procuraron disminuir el déficit de viviendas existente en la época.

En este esfuerzo, la Caja de Crédito Hipotecario no se encontraba sola. Contó con el decidido apoyo de la Caja Nacional de Ahorros y de la Caja de Ahorros de Santiago. Mientras la primera de estas instituciones era la encargada de velar por el

desarrollo de cada una de las construcciones, las otras dos eran las encargadas de traspasarlas a los interesados, es decir, se logró una real complementación entre estas tres entidades con el fin de llevar a cabo, de la mejor manera, las diversas políticas sociales emprendidas por los Gobiernos.

La Caja no sólo cumplió un rol social, también fue un agente de importancia para la implementación de diversas iniciativas económicas que el Ejecutivo procuraba aplicar en el país. Producto de lo anterior, fue esta institución la encargada de contratar una serie de empréstitos en el exterior —Francia, Alemania, y Estados Unidos—, con el objetivo de contar con recursos necesarios para llevar adelante una serie de políticas sociales en beneficio de los sectores más necesitados de la sociedad chilena. Gracias a los préstamos contratados en el extranjero se pudo hacer frente a los terremotos, incendios, y otras calamidades, que azotaron al país en aquellos años, creándose para estos efectos un organismo dependiente de la Caja Hipotecaria, llamada “Caja de Auxilios”, la cual era la encargada de acudir con ayuda a los sectores afectados por cualquier tipo de catástrofe natural.

Su preocupación por la agricultura jamás fue dejada de lado, en todos estos años, siguió fomentando el desarrollo de esta actividad, mediante la entrega de recursos crediticios. Más aún, como una forma de dar un mayor estímulo al agro, colaboró en 1926 con la creación de la “Caja de Crédito Agrario”. Este organismo en sus primeros años dependió directamente de la Caja Hi-



potecaria, focalizando su radio de acción a la entrega de recursos, semillas y nuevas tecnologías a los agricultores. De manera que su rol social se cumplía a cabalidad en cada uno de los ámbitos de su competencia: la agricultura y la solución del problema habitacional.

Los inicios de 1930 marcaron de manera decisiva el desarrollo futuro de la Caja de Crédito Hipotecario. Fue durante estos años que la fuerte crisis económica internacional golpeó al país. Ésta, nuevamente reveló el alto grado de dependencia que tenía Chile de las economías externas. La profunda depresión que siguió a la crisis, dejó huellas en todas las actividades productivas del país, no siendo la excepción la Caja Hipotecaria. A partir de estos años, esta institución inició un lento declinar que culminará en 1953 con la creación del Banco del Estado. Sin embargo, a pesar de la baja de sus operaciones continuó apoyando decididamente cada una de las políticas sociales emprendidas por el Ejecutivo, además, de seguir desarrollando todas las funciones que a ella le competían y que estaban en estrecha relación con los estratos más bajos de la sociedad chilena.

En resumen es válido señalar que, durante sus casi cien años, la Caja prestó innumerables servicios no sólo en el aspecto económico sino que también realizó cuantiosas obras en beneficio del público en general. Además, su constante apoyo a la agricultura, por medio de la concesión de créditos, contribuyó en forma importante al progreso urbanístico de Santiago y de

otras ciudades del país, a través del financiamiento de importantes conjuntos habitacionales.

Las más importantes entidades de créditos semifiscales, como la Caja de Crédito Agrario, la Caja Nacional de Ahorros y otras tuvieron su origen en iniciativas de la Caja de Crédito. Y encontraron en ésta el apoyo y los recursos necesarios en el primer tiempo de su existencia.

La habitación popular fue también otra de las actividades que deben a la Caja Hipotecaria positivos beneficios. Muchas leyes promulgadas con el objetivo de estimular la construcción de habitaciones populares, encomendaron a la Caja esta tarea.

Las ciudades chilenas que fueron devastadas por terremotos, catástrofes tan comunes en nuestra historia, pudieron reconstruirse principalmente gracias a la Caja, la que desempeñó en forma exclusiva esta función a través de la institución subsidiaria, denominada "Caja de Auxilios", hasta la creación de la Corporación de Reconstrucción y Auxilios, cooperando con ella en forma eficiente, especialmente en la reconstrucción de las ciudades y pueblos devastados por el terremoto de 1939.

La Caja siempre fue dirigida por hombres eficientes que supieron dar a esta institución prestigio y confianza, características contra las cuales siempre se enfrentaron todas las críticas formuladas con un criterio puramente político. Casi cien años de vida

de un organismo como éste, representan una etapa considerable, tanto más cuanto su existencia estuvo siempre ligada al progreso del país.

Tampoco debemos olvidar que fue esta institución la que organizó en forma definitiva las operaciones de ahorro, primero a través de la Caja de Ahorros de Santiago, y luego, por medio de la Caja Nacional de Ahorros, entidades que nacieron como una prolongación natural del instituto al cual se confió la organización del crédito hipotecario.

A pesar de su pérdida de protagonismo en el último período, ésta institución continuó haciendo su labor de la mejor manera que le fue posible. Prueba de ello son las diversas disposiciones adoptadas a fines de los treinta y comienzos de los cuarenta.

Durante estos años, impulsó la conversión de las deudas en moneda extranjera en obligaciones en moneda nacional. Introdujo cambios sustanciales en la contabilidad y balance de la Caja, reglamentó la aplicación del Fondo de Amortización, emprendió la conversión de las deudas a un tipo más bajo de interés, canjeó bonos del 6%, exentos de impuestos, solucionó los problemas relativos a las operaciones hechas por la Caja en cumplimiento de las leyes de Habitación Barata, otorgó títulos de dominio a los miembros de las cooperativas sobre los predios que ocupaban, estableció un plan de pagos de la deuda pública externa, directa e indirecta del Estado y de

las Municipalidades y sus relaciones con la Caja.

En suma, estamos hablando de un establecimiento que estuvo ligado a los comienzos de la vida republicana de nuestro país, de un establecimiento que, a pesar de haber desaparecido, se proyecta hasta nuestros días, a través, del Banco del Estado de Chile, continuador natural del rol social que cumplió la Caja. Una institución que fue producto del esfuerzo de todos sus funcionarios, sirviendo de ejemplo de sacrificio y abnegación para todos aquellos que hoy día laboran en el Banco del Estado.

Finalmente, al concluir, esperamos que en el desarrollo de este trabajo se hayan logrado los siguientes objetivos:

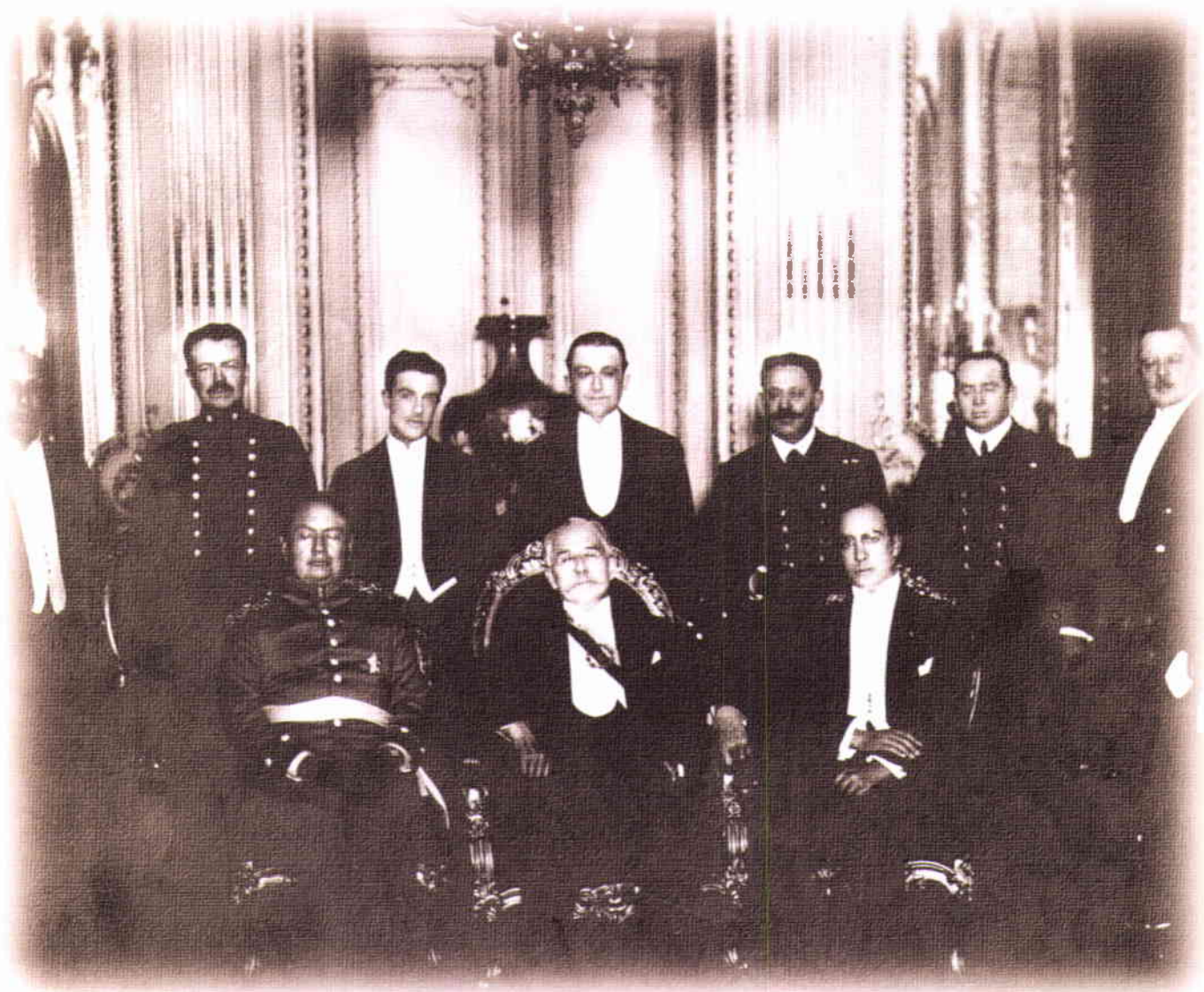
1º. Mejor conocimiento de los orígenes del Banco del Estado de Chile, la mayor entidad financiera del país.

2º. Comprender que el apoyo que da el Banco del Estado a las políticas sociales y económicas emprendidas por el Poder Ejecutivo, no es una tarea de unas pocas décadas atrás, si no más bien un continuo que se prolonga por más de cien años.

3º. Haber elaborado una historia en el ámbito económico, dándole un enfoque social, con un estilo simple y sencillo, de fácil lectura.



Anexo



Presidente Luis Barros Borgoño y su Gabinete

Anexo

*E*n este anexo hablaremos de aquellos hombres que hicieron denodados esfuerzos en beneficio del éxito de la Caja Hipotecaria. Hombres que, por su capacidad de trabajo, su accionar y su probidad, supieron posicionar a esta institución entre la ciudadanía a lo largo de casi cien años de funcionamiento. Hombres que no sólo cumplieron una labor destacada dirigiendo los destinos de esta entidad, sino que también se dedicaron a labores en pos del bienestar de la totalidad de la sociedad chilena, a través, del ejercicio de cargos públicos.

A continuación transcribimos la lista de directores y fiscales de la Caja de Crédito Hipotecario, desde el momento de su creación hasta su fusión en 1953.

Directores

(este cargo fue reemplazado por el de
Presidente a contar de 1931)

Antonio Varas	1858 a 1886
Aniceto Vergara	1886 a 1889
Eduardo Cuevas	1889 a 1897
Juan Esteban Rodríguez	1897 a 1899



Eulogio Altamirano	1900 a 1903	Presidente Juan Antonio Ríos.
Elías Fernández	1903 a 1910	
Luis Barros	1910 a 1931	
Rodolfo Jaramillo	1931	
Manuel Fóster	1931 a 1932	
Jorge Alessandri	1932	
Ernesto Barros	1932	
Jorge Alessandri	1932 a 1939	
Juan Antonio	1939 a 1942	
Víctor Moller	1942 a 1945	
Juan Antonio	1946 a 1951	
Isaías San Martín	1952 a 1953 ¹	



Fiscales

Waldo Silva	1858 a 1891
Luis Barros	1891 a 1910
Alberto Romero	1910 a 1917
Tobías del Río	1917 a 1931
Alberto Pizarro	1931 a 1933
Eulogio Guzmán	1933 a 1941
Rafael Luis	1941 a 1946
Armando Alvarez	1947
Luis Cuevas	1948
Marcelo Ruiz	1949 a 1953

De este grupo de destacados hombres, hemos elegido a cuatro de ellos, que fueron Directores o Presidentes de la Caja de Crédito Hipotecario, para referirnos con mayor profundidad a sus vidas y a sus acciones, llevadas a cabo en el alto ejercicio de sus actividades públicas.

Antonio Varas de la Barra

Nació en Cauquenes el 13 de junio de 1817, falleció en Santiago el 3 de junio de 1886. Huérfano de padre a temprana edad pudo sin embargo, estudiar e ingresar al Instituto Nacional donde su hermano José Miguel era profesor de filosofía. Buen alumno llegó más tarde a ser inspector, profesor y rector de ese establecimiento. Fue allí donde trabó amistad, que sería de toda la vida, con Manuel Montt. En 1842 se recibió de abogado. El mismo año que obtuvo su título profesional, participó activamente en la fundación y organización de la Sociedad Literaria que promovió el movimiento

intelectual iniciado ese año. En 1845 fue Ministro de Justicia, Culto e Instrucción Pública en el gabinete encabezado por su amigo Manuel Montt. Comenzó en ese momento la actuación de un binomio político de claras tendencias conservadoras y portalianas que sería centro de una apasionada y violenta oposición encabezada por el partido Liberal. Esta oposición se tornó aún más fuerte cuando en 1850 se formalizó la candidatura presidencial de Manuel Montt. Las ideas revolucionarias de la Sociedad de la Igualdad llevaron a Varas a actuar enérgicamente en su condición de Ministro del Interior del Presidente Bulnes. Haciendo uso de las facultades que le otorgaba el estado de sitio, suprimió la sociedad y reprimió con mano dura el motín de Urriola. Después presidió, en su calidad de Ministro del Interior, el proceso electoral del día 25 de junio en el cual resultó elegido Presidente de la República Manuel Montt. Durante gran parte de esta administración, Antonio Varas fue Ministro del Interior, indentificándose con los propósitos políticos de su amigo Montt de indiscutible vocación portaliana. Varas fue, además, la voz de Montt en el parlamento chileno. La destacada actuación de Varas lo hizo el lógico candidato de gobierno a la presidencia de la República el año 1860, cuando expiraba el mandato de Montt. Pero, seguro como estaba de que su postulación levantaría no sólo apasionadas críticas, sino —peor aún— tal vez el estallido de violencias de impredecibles consecuencias, renunció a la candidatura. Para ello, aceptó el Ministerio en las postrimerías del gobierno de Montt. Tal aceptación significaba su renuncia a la



Presidencia de la República. Esto ocurría en abril de 1860. En diciembre del mismo año el Partido Nacional nuevamente proclamó el nombre de Antonio Varas como candidato a la Presidencia. El 12 de enero de 1861 envió al Comité Ejecutivo de ese partido la carta renuncia definitiva a su postulación:

"He dicho a ustedes que mi posición actual es un obstáculo invencible para que se piense en mí como candidato a la Presidencia de la República...Una elección hecha en el Ministerio del Interior, atendida la parte que la ley le asigna en la administración, se presta demasiado a que se presente y se mire como el resultado natural de fuerzas egoístas para satisfacer aspiraciones personales, y quitaría mucha parte del prestigio de que tanto ha menester el que es llamado a gobernar la República..."².

Aparte de su actuación como Ministro en los gobiernos de Bulnes, Montt y Pinto, fundó en 1855 la Caja de Crédito Hipotecaria, siendo durante casi 30 años su director (1858-1886). También fue diputado por Chillán, Cauquenes, Curicó, Talca, Santiago y Elqui, senador por Talca y Coquimbo; consejero de estado y Presidente de la Cámara de Diputados y el Senado.

Como resumen puede decirse que, como ministro y legislador, fue una de las personas que más aportaron al perfeccionamiento y creación de muchas de las instituciones chilenas. No es exagerado decir que la mayor parte de las leyes dictadas

entre 1845 y 1886 fueron de su creación, o por lo menos influidas por sus ideas. En toda su labor destaca su preocupación por amparar a los sectores más modestos de la sociedad y defenderlos de los abusos de los poderosos. Esta cualidad resalta especialmente en las instituciones educacionales creadas por iniciativa suya, la legislación sobre juicios de menor cuantía y, sobre todo, la creación de la Caja Nacional de Ahorros. Es, sin duda, una de las personalidades más interesantes en la historia política chilena.

Luis Barros Borgoño

Nació en Santiago el 26 de marzo de 1858. Falleció en la misma ciudad el 26 de julio de 1943. Hijo de Manuel Barros Arana y de Eugenia Borgoño Vergara. Sobrino de Diego Barros Arana, mostró igual inclinación por los estudios de historia. Estudió Derecho en la Universidad de Chile y se tituló en 1880 como abogado. Se dedicó a la docencia y enseñó historia en el Instituto Nacional. Trabajó en el Ministerio de Relaciones Exteriores y fue relator en la Corte Suprema. Sirvió las Carteras de Guerra y Marina, de Relaciones Exteriores, Culto y Colonización y en el Ministerio de Hacienda. Fue fiscal de la Caja Hipotecaria entre 1891 y 1910 para, posteriormente, ser Director de la misma entre 1910 hasta 1931.

Escribió varias obras de carácter histórico, entre ellas: La Misión Muzi, Vida del Almirante Lynch, La Historia General, Misión en el Plata (1876-1878) y la traducción

de una Historia Antigua, de Van den Berg, que publicó en 1886. Fue candidato a la presidencia en la campaña de 1920, representando la Unión Nacional, enfrentando al representante de la Alianza Liberal Arturo Alessandri Palma, que resultó vencedor. A fines del Gobierno de éste fue nombrado Ministro del Interior.

Al presentar la renuncia Alessandri Palma a la Presidencia de la República, ocupó la primera magistratura del país, en calidad de vicepresidente, el 1 de octubre de 1925, por un período de dos meses y veintitrés días que faltaban a éste para terminar su mandato. Entregó el mando a su sucesor, el presidente Emiliano Figueroa Larraín, el 23 de diciembre de 1925.

Juan Antonio Ríos Morales

Nació en Cañete el 10 de noviembre de 1888. Hijo de Anselmo Ríos y Lucinda Morales. Hizo sus estudios en los liceos de Cañete y de Concepción. Estudió leyes en la Universidad de Concepción, titulándose de abogado en 1914. Fue secretario del juzgado de Lebu y después ejerció su profesión en Concepción. Desde muy joven ingresó al Partido Radical, en el cual militó hasta su muerte. Fue regidor de la Municipalidad de Concepción y tercer alcalde de dicha ciudad. Fue encargado de Negocios y Cónsul general en Panamá hasta 1923. En 1924 fue elegido diputado por Arauco, Lebu y Cañete, cargo para el que fue reelegido en 1926. En 1930, en el llamado Congreso Termal, fue designado senador por la Octa-

va Agrupación: Arauco, Malleco y Cautín. En 1933 fue elegido diputado por el período 1933-1937 por Arauco y Cañete. En la Junta de Gobierno de 16 de junio de 1932, la segunda de la República Socialista, presidida por Carlos Dávila, fue designado Ministro del Interior; y Ministro de Justicia el 13 de septiembre de ese mismo año, bajo la presidencia provisional de Bartolomé Blanche. Fue presidente del Partido Radical en dos ocasiones, siendo uno de los gestores de la combinación política llamada Frente Popular. En virtud de ello, al terminar el período de Arturo Alessandri en 1938 fue precandidato, junto a Pedro Aguirre Cerda, a la Presidencia de la República. Fue presidente de la Caja Hipotecaria entre 1939 y 1942. Al morir el Presidente Aguirre Cerda en 1942, Ríos fue proclamado candidato por su partido. Recibió el apoyo de todos los sectores de izquierda para enfrentar al candidato del partido Conservador, Carlos Ibáñez del Campo. Ríos triunfó con 260.462 votos sobre los 204.524 que obtuvo Ibáñez. Durante su gobierno, Chile rompió relaciones con los países que formaban el Eje y declaró la guerra al Japón. Se impulsó, en relación con el desarrollo industrial del país, la explotación del hierro y su proceso de industrialización con la fundación de la Compañía de Aceros del Pacífico (CAP). A los dos años de su mandato, comenzó a afectarle el cáncer que habría de llevarlo a la muerte. Por esta razón debió delegar el mando en varias oportunidades: primero en Alfonso Quintana Burgos, con motivo de su viaje a Estados Unidos en 1944; el año 45 en Alfredo Duhalde; en el 46, en que la enfer-

medad entró en su fase final, nuevamente designó reemplazante a Duhalde. El 27 de junio de ese año fallecía en la Villa Paidahue. Fue sucedido en el cargo de Presidente de la República por Gabriel González Videla.

Jorge Alessandri Rodríguez

Nació en Santiago el 19 de mayo de 1896. Falleció en esta misma ciudad el 31 de agosto de 1986. Hijo de Arturo Alessandri Palma y Rosa Ester Rodríguez. Se graduó de ingeniero civil en 1919, en la Escuela de Ingeniería de la Universidad de Chile, y fue profesor de ésta. Fue elegido diputado por Santiago, 1926-1930; integró la comisión de Vías y Obras Públicas, en los mismos años. Fue presidente de la Caja Hipotecaria en dos ocasiones, 1932, y 1932 a 1939; presidente de la Empresa Manufacturera de Papeles y Cartones de Puente Alto; ministro de Hacienda, el 2 de agosto de 1947, durante la presidencia de Gabriel González Videla; senador por Santiago, 1956. Al acercarse las elecciones presidenciales en 1958, los partidos Liberal y Conservador lo proclamaron su candidato, siendo electo Presidente de la República el 4 de septiembre de 1958.

Asumió la primera magistratura el 4 de noviembre de 1958, apoyado por los partidos Conservador, Liberal, Agrario Laborista Recuperacionista y una fracción del Partido Democrático. Durante su Gobierno puso énfasis en solucionar el problema habitacional a través de las Asociaciones de

Ahorro y Préstamo, planeó una política de estabilización de precios, sueldos y salarios. Dictó la primera Ley de Reforma Agraria en 1962 y la Ley de Reforma Tributaria en 1963. Durante su gestión se cambió el signo monetario: del peso se pasó al escudo. Fomentó el desarrollo de las obras públicas. Creó la Empresa de Comercio Agrícola (ECA) para respaldar a los medianos y pequeños productores agrícolas. Ayudó notablemente a la industria pesquera y sus derivadas. Se instalaron las primeras plantas de celulosa. A causa del terremoto de 1960, dictó la Ley de Reconstrucción. En el ámbito internacional, debió enfrentar serios conflictos limítrofes con Argentina, zona austral de Palena; y con Bolivia, aprovechamiento por Chile de parte de las aguas del río Lauca. Chile adhirió al Tratado de Montevideo y pasó a formar parte, en 1960, de la Asociación Latinoamericana de Libre Comercio (ALALC). Estableció relaciones diplomáticas con los nuevos Estados independientes de África y Asia. Obedeciendo al acuerdo mayoritario de la Organización de Estados Americanos (OEA) el gobierno de Chile rompió relaciones con Cuba en 1964.

Dejó el poder el 3 de noviembre de 1964, siendo sucedido por el presidente electo, Eduardo Frei Montalva. Fue nuevamente candidato a la presidencia en 1970, siendo derrotado por Salvador Allende G. En 1974 fue nombrado presidente del Consejo de Estado, cargo al cual renunció en 1981.



En la vida pública, y en las obras de estos cuatro notables hombres hemos querido reflejar a la totalidad de aquellos abnegados directivos y funcionarios de la Caja de Crédito Hipotecario que se entregaron con el mayor esmero para hacer de esta institución una entidad dedicada a dar solución a los problemas que afectaban al país y a sus habitantes en sus más de noventa años de funcionamiento.

¹ *Diario La Tarde. Santiago, miércoles 29 de agosto de 1945, pp. 6 y 7.*

² *Céspedes, Mario y Garreaud, Lelia. Gran Diccionario de Chile (Biográfico Cultural). Santiago: Colección Alfa Divulgación. Serie Historia de Chile. 2ª Edición, abril 1988.*

³ *La totalidad de las biografías fueron tomadas de: Castillo I., Fernando; Cortés Lia y Fuentes Jordi. Diccionario Histórico y Biográfico de Chile. Santiago: Editorial Zig-Zag. 12ª Edición, marzo de 1996; y de: Céspedes, Mario y Garreaud, Lelia. Gran Diccionario de Chile (Biográfico Cultural). Santiago: Colección Alfa Divulgación. Serie Historia de Chile. 2ª Edición, abril 1988.*

medad entró en su fase final, nuevamente designó reemplazante a Duhalde. El 27 de junio de ese año fallecía en la Villa Paidahue. Fue sucedido en el cargo de Presidente de la República por Gabriel González Videla.

Jorge Alessandri Rodríguez

Nació en Santiago el 19 de mayo de 1896. Falleció en esta misma ciudad el 31 de agosto de 1986. Hijo de Arturo Alessandri Palma y Rosa Ester Rodríguez. Se graduó de ingeniero civil en 1919, en la Escuela de Ingeniería de la Universidad de Chile, y fue profesor de ésta. Fue elegido diputado por Santiago, 1926-1930; integró la comisión de Vías y Obras Públicas, en los mismos años. Fue presidente de la Caja Hipotecaria en dos ocasiones, 1932, y 1932 a 1939; presidente de la Empresa Manufacturera de Papeles y Cartones de Puente Alto; ministro de Hacienda, el 2 de agosto de 1947, durante la presidencia de Gabriel González Videla; senador por Santiago, 1956. Al acercarse las elecciones presidenciales en 1958, los partidos Liberal y Conservador lo proclamaron su candidato, siendo electo Presidente de la República el 4 de septiembre de 1958.

Asumió la primera magistratura el 4 de noviembre de 1958, apoyado por los partidos Conservador, Liberal, Agrario Laborista Recuperacionista y una fracción del Partido Democrático. Durante su Gobierno puso énfasis en solucionar el problema habitacional a través de las Asociaciones de

Ahorro y Préstamo, planeó una política de estabilización de precios, sueldos y salarios. Dictó la primera Ley de Reforma Agraria en 1962 y la Ley de Reforma Tributaria en 1963. Durante su gestión se cambió el signo monetario: del peso se pasó al escudo. Fomentó el desarrollo de las obras públicas. Creó la Empresa de Comercio Agrícola (ECA) para respaldar a los medianos y pequeños productores agrícolas. Ayudó notablemente a la industria pesquera y sus derivadas. Se instalaron las primeras plantas de celulosa. A causa del terremoto de 1960, dictó la Ley de Reconstrucción. En el ámbito internacional, debió enfrentar serios conflictos limítrofes con Argentina, zona austral de Palena; y con Bolivia, aprovechamiento por Chile de parte de las aguas del río Lauca. Chile adhirió al Tratado de Montevideo y pasó a formar parte, en 1960, de la Asociación Latinoamericana de Libre Comercio (ALALC). Estableció relaciones diplomáticas con los nuevos Estados independientes de África y Asia. Obedeciendo al acuerdo mayoritario de la Organización de Estados Americanos (OEA) el gobierno de Chile rompió relaciones con Cuba en 1964.

Dejó el poder el 3 de noviembre de 1964, siendo sucedido por el presidente electo, Eduardo Frei Montalva. Fue nuevamente candidato a la presidencia en 1970, siendo derrotado por Salvador Allende G. En 1974 fue nombrado presidente del Consejo de Estado, cargo al cual renunció en 1981¹.

Raúl Cordero Rebolledo nació en Santiago de Chile, el 14 de febrero de 1970. Licenciado en Historia de la Pontificia Universidad Católica, ha escrito innumerables artículos en el diario El Mercurio de Santiago y ha sido importante colaborador en distintas investigaciones del Centro de Estudios de la Realidad Contemporánea (CERC).

