

Armando de Ramón y Patricio Gross.
(Compiladores)

**SANTIAGO
DE CHILE:**

**CARACTERISTICAS HISTORICO
AMBIENTALES, 1891-1924.**

MONOGRAFIAS DE NUEVA HISTORIA

LONDRES, 1985

1

VIVIENDA

Armando de Ramón

Al hablar de la vivienda nos estamos refiriendo en realidad a muchas cosas. Desde materiales de construcción, modas arquitectónicas, estilos de vida, equipamiento interior y otros, hasta los problemas derivados de la segregación espacial. Por lo tanto, en este capítulo, trataremos de ofrecer una visión que tome en cuenta estos diversos aspectos sintetizando los datos y los testimonios según las posibilidades que ellos mismos nos brindan, con la limitación que los propios antecedentes recogidos presentan tanto por su abundancia o escasez, o por el énfasis que las noticias encontradas suelen poner en unos aspectos en desmedro de otros.

A la dificultad señalada, habrá que añadir los problemas corrientes que presenta la descripción de los tipos de vivienda según la época o épocas que se abarcan. Siendo éste un trabajo que maneja la variable tiempo, encontraremos una gran diferencia en la distribución y en la apariencia de la vivienda según clases sociales en fechas situadas durante un período histórico de cambios acelerados como lo fué aquel que corrió entre los años de 1890 y 1925. Entre ambas fechas extremas, Santiago cambió profundamente, tanto en las modas arquitectónicas como en sus costumbres, límites urbanos, equipamiento, locomoción colectiva y privada y demás servicios de utilidad pública. Todo ello afectó, como era de esperar, a la vivienda de la clase alta y en parte a la de la clase media. La

vivienda popular, en cambio, desde el rancho común hasta el popular conventillo, permanecerá por desgracia sumida en sus mismas características de miseria, promiscuidad, desaseo y hacinamiento durante toda esta etapa.

El crecimiento de Santiago afectó a la vivienda de muy diversas maneras. La continua migración intraurbana de los grupos sociales medios y altos durante este tiempo, condenó a ciertos barrios a caer en una profunda decadencia. Paralelamente, el surgimiento de nuevos barrios, al expandir el radio urbano, creó nuevos tipos de vivienda acordes con los nuevos factores que regulaban la vida en sociedad. Todo ello con ocasión de un proceso que era determinado por múltiples factores que operaban en el espacio y en el tiempo y cuyo manejo, la mayoría de las veces, escapaba a la acción de la autoridad encargada de regularlo. Teniendo presente estas limitaciones, analizaremos en las páginas siguientes diversos aspectos relativos a la calidad de la vivienda, la dotación de éstas y la normativa legal que se promulgó para promover la construcción y mejorar el el nivel habitacional de la población.

Hacia 1890, la clase alta de Santiago habitaba casas de grandes dimensiones pudiendo recibir y alojar cómodamente a tres generaciones de una misma familia. Sus grandes patios aseguraban la privacidad suficiente a la familia y permitían el aislamiento de los individuos en sus habitaciones o en el interior de los huertos e invernaderos; en el gran comedor podían instalarse sin problema cincuenta o sesenta personas; en sus diversos salones, llamados según el color de su empaapelado y todos ellos colmados de pesados muebles, espejos, cuadros, mesas, alfombras y lámparas, podían celebrarse grandes fiestas y todos sus numerosos invitados cabían holgadamente en su interior. Estos grandes edificios -algunos de los cuales habían sido edificados a mediados del siglo- exhibían los estilos más variados y exóticos para el país, prefiriéndose el renacimiento y sus derivados, aunque también había ánimo para usar, eclécticamente, el pompeyano, el tudor, el gótico, románico, turco, siamés, morisco y otros semejantes que daban un curioso aspecto a algunas calles de Santiago. Los revestimientos exteriores e interiores eran de yeso proporcionando algunas molduras muy complicadas tanto en la fachada como en el interior. A veces se revestían con planchas de mármol, pero en otras se prefería el simple estuco, aunque eligiendo colores de tonos delicados como matices de azul, rosado, verde, amarillo o pardo, todo lo cual se insertaba en columnas que no sostenían nada, en capiteles que no servían de remate

a ningún pilar, pero que se mezclaban abigarradamente con cariátides, balaustrés, atlantes y otros falsos adornos que hicieron exclamar a un viajero de principios del siglo XX que todo en este país era falso: "una fachada grandiosa y nada detrás de ella"; "todo está falsificado, todo sueña a hueco."(1)

Lo anterior nos lleva a referirnos a los materiales de construcción que, tanto para las viviendas de clase alta como media o baja eran fundamentalmente, en 1890, el adobe colonial y la teja, disimulados, como se veía debajo de una capa de yeso que fingía otros materiales. Ocasionalmente la fachada o el primer piso solía ser de ladrillo, pero las habitaciones interiores solo eran de tabique de pies derecho de madera y adobillo o listoneado, embarrado y estucado. Muchos de los "palacios" santiaguinos estaban contruídos así y, por este motivo, no habían podido ser erradicados de ellos los parásitos que turbaban el reposo de los moradores. En nuestros días, los sobrevivientes de estos edificios, muestran sin pudor al transeúnte los materiales con que fueron contruídos luego que la cáscara que los recubría fue desapareciendo con el paso del tiempo.

No obstante, por esta misma época, comenzaron a construirse los primeros edificios con armazón de hierro aunque éste había que traerlo desde el extranjero (en especial de Bélgica) por lo cual su uso no se generalizó, sino hasta que comenzó a ser producido en el país. Ya en la segunda década del siglo, materiales más nobles fueron usados en las nuevas construcciones que comenzaron a levantarse en el centro de Santiago y en los barrios nuevos de las comunas rurales.

No había gran diferencia entre la vivienda de la clase alta y la de la clase media en lo que toca a materiales de construcción. Solo en el tamaño y en la decoración exterior. Entre 1880 y 1930 la clase media santiaguina no tuvo otra habitación, en la gran mayoría de los casos, que aquellas que se ofrecía en arrendamiento por los rentistas y que formaban grandes manzanas edificadas en barrios determinados (Yungay, cercanías de la Estación Central, Av. Matta, Avs. Independencia y Recoleta entre otras). Eran sectores monótonos y chatos que en su tiempo hicieron crecer el perímetro de la ciudad en muchos cientos de hectáreas y que formaron extensos distritos de abrumadora uniformidad. Pero no eran viviendas insalubres como las que se reservaron a las clases bajas o, al menos, no lo eran mucho más que las de aquellos barrios donde habitaba la clase alta. La mayor diferencia era su uniforme modestia ya que carecía de la abigarrada mezcla de estilos que distinguían en cambio a las otras, aun cuando formal-

mente, solía incorporar elementos estilísticos neo-clásicos en su frontis. Una sala o salón, un largo pasillo o un patio rodeado de habitaciones, con las dependencias al fondo: igual distribución en el primero o segundo piso faltando a éste solo el patio que era reemplazado por largas galerías que daban luz a las habitaciones.

Pero las fuentes consultadas nos ponen el énfasis mayor en la vivienda de la clase baja, en especial los conventillos. Muchas indican la formación de poblaciones miserables con rucas y ranchos construídos de materiales de desechos y ubicadas en torno o cerca de basurales constituídos en fuentes de ingreso para estos vecinos. Por lo tanto, a mediados del siglo XIX la crítica recayó sobre los rancharíos y sobre ellos se dictó la primera legislación restrictiva tratando de impedir la proliferación en las zonas céntricas de rancharíos que podían afearla. Pero a partir de 1875 o 1880 la discusión se volvió hacia la existencia de conventillos que pasó a ser la realidad más observada y aludida en periódicos, discursos parlamentarios, novelas y ensayos. Pero a estos conventillos se unían los barrios miserables de casuchas que se levantaban en amplios sectores de la ciudad y cuyo desarrollo denunció en 1872 el intendente Vicuña Mackenna. El origen de estos tugurios solía ser un propietario poco escrupuloso que arrendaba un sitio (piso) a un pobre el cual se encargaba de hacer allí su rancho como se decía del barrio de Chuchunco (al poniente de la Estación central) donde se alquilaba el suelo a veinte centavos la vara al mes.(2) Aunque anterior al conventillo, estos rancharíos que sirvieron de preludio a las más modernas "poblaciones callampas", coexistieron con aquél habiendo sido el modelo usado por el propietario de estos sitios para construir los conventillos. En efecto, cuando la demanda por sitios aumentaba, el propietario de estos terrenos comprendía que construyendo habitaciones para alquilar obtendría una renta mucho más alta por el mismo suelo, y es por eso que durante el último tercio del siglo XIX comenzó un proceso de construcción masivo de este tipo de edificios.

Ya en fecha tan lejana como el 2 de mayo de 1884 un periódico de Santiago denunciaba que nada era más pobre, triste, desaseado e insalubre que el "hogar del obrero chileno", agregando que éste se componía de apenas uno o dos cuartuchos miserables donde se hacinaba el jefe de familia, su mujer, hijos, algún pariente o amigo y diversos animales domésticos. Agregaba a modo de descripción: "un lecho como el que halló don Quijote en la venta, una o dos sillas de tres patas, algún pedazo de estera en el suelo sin enladrillar, y unas cuantas malas herramientas aquí y allá."(3)

Por la misma época, en 1888, Charles Wiener confirmaba que cada familia ocupaba una o dos piezas en los conventillos y que se veía a las mujeres continuamente instaladas frente a una cocinilla donde preparaban sus comidas equilibrándose en la estrecha vía que corría entre largas filas de piezas ordenadas a la manera de las cabinas o camarotes de los vapores. El interior de estas habitaciones era sucio y estaba desprovisto de muebles donde pieles de cordero servían de literas.(4) Junto con él, el doctor Puga Borne añadía diez años más tarde: "las casas habitadas por los individuos menos favorecidos de la fortuna, se hallan de ordinario en calles estrechas desprovistas de pavimento artificial, lo que es causa de humedad en el invierno, de polvo en el verano; las construcciones son poco elevadas sobre el suelo y su piso está a veces a nivel inferior al de la calle; son por consiguiente estrechas, oscuras, húmedas y frías."(5)

En general todos los datos nos indican que a fines del siglo XIX y principios del XX la vivienda popular podía clasificarse en tres tipos: a) los ranchos construídos de materiales de desecho; b) los cuartos redondos que eran aquellas habitaciones desprovistas de abertura y comunicación con el exterior salvo la puerta de acceso que daba directamente a la calle o a un pasillo interior; c) el conventillo, superior a los anteriores en la medida que era una reunión de cuartos redondos a lo largo de un espacio que se utilizaba de patio común pudiendo hacerse allí el lavado de ropa y la comida. Aunque los conventillos eran una revolución de los tipos antes señalados, los materiales de que se construían eran también de muy mala calidad, cuando nó de desecho, se levantaban a un nivel inferior al de la calle y en sus habitaciones se hacinaba un número de personas muy superior al que razonablemente podían albergar. La mayoría de las mujeres que vivían en tales edificios eran lavanderas por lo que, tanto los menesteres propios de la cocina como los del lavado propio y ajeno, debían también ser realizado en en esos lugares.(6)

A partir del año 1900, la denuncia comenzó a aparecer con una alarmante periodicidad lo que nos indica que las autoridades demoraban y no se decidían a solucionar rápidamente tan grave problema enfrascadas como estaban, muchas veces, en exquisitas discusiones sobre la mejor manera de abordar el problema. Una parte considerable de la población de Santiago se encontraba hacinada en estos tugurios y ello causaba alarma en numerosos sectores ciudadanos aunque no se veía posible una solución rápida y eficaz como el caso exigía. Abundando en estas críticas, el diario El Mercurio de Santiago decía que de todas las formas de construcción elegidas para que habitase la clase baja urbana, era la "casa colectiva" la que

ofrecía mayores inconvenientes y que debía ser proscrita. Llamada eufemísticamente "habitación obrera", ella no era otra cosa que un hacinamiento de seres humanos y animales domésticos en las peores condiciones morando "entre tinieblas".(7) "En los arrabales de la ciudad -decía otra fuente- hay lodo y lágrimas. Se deslizan las gentes como espectros. Salen de la obscuridad y entran en la obscuridad sin ruido, lentamente."(8)

Las denuncias anteriores son de 1910 y 1914. En esta época, con todo, estaba apareciendo una nueva forma de vivienda colectiva que no era otra cosa que la antigua casa, alquilada a muchas familias que ocupaban una o dos habitaciones. Como lo veremos más adelante, al comenzar la segunda década del siglo XX, se registró un fenómeno nuevo en Santiago como lo fue la emigración de muchos arrendatarios hacia las nuevas comunas rurales (San Miguel, Ñuñoa y otras) con lo cual quedaron muchas casas de los barrios más centrales desocupadas y abandonadas. Frente a un alza de los impuestos, muchos de estos propietarios optaron por alquilar sus casas a grupos de familias con lo cual iniciaban, sin duda sin quererlo, un proceso de deterioro de vastos y céntricos sectores urbanos que ya nada podría detener. Sectores que conocieron mejores tiempos, se vieron de pronto invadidos por personas de escasos recursos causando una emigración intraurbana cuyos efectos aun se aprecian en extensas zonas de las más antiguas dentro de la ciudad.

Los datos recogidos no nos permiten llegar a conclusiones cuantificadas sobre la provisión o existencia de viviendas en Santiago. Solo algo que se repite hasta hoy: que el número de ellas era insuficiente para la población de Santiago, en especial para sus grupos sociales más modestos. Salvo encuestas parciales, es casi total la ausencia de un censo de vivienda o algo parecido, por lo que carecemos de investigaciones objetivas para los treinta y tantos años que comprende nuestro estudio; las que existen, únicamente nos permiten mantenernos en afirmaciones generales.

Sin duda que para la clase alta no existió el problema. Al parecer tampoco fue muy agudo para la clase media en particular para los que podían alquilar una casa regular con lo cual, para ellos, el asunto se convirtió en encontrar un arriendo bajo, o elegir un tamaño o un sector de ubicación que se aviniera con las posibilidades económicas del que buscaba casa. No ocurría lo mismo, desafortunadamente, con los sectores comprendidos por la clase baja, la más numerosa de la ciudad y, a la vez, la más azotada por la escasez, abuso y carestía de la habitación.

Para estos sectores conocemos solo una encuesta de viviendas: la que ordenó realizar la Prefectura de Policía de Santiago por resolución de 8 de abril de 1904 a fin de tomar medidas contra el progresivo desarrollo de la epidemia de viruela que por esos días aparecía en Santiago. Hacia el 13 de mayo del mismo año, consta que solo habían realizado esta encuesta la 4a., 7a. 8a., y 9a. comisarías ya que las restantes habían enviado informes absolutamente incompletos. No hemos encontrado los resultados de esta investigación y solo conocemos los datos enviados por la 7a. comisaría cuyo radio abarca todo el sector poniente de Santiago, entre el río Mapocho y la Alameda de las Delicias y desde el límite de la ciudad hasta la calle Cueto por el oriente. En el radio de su jurisdicción existían 136 conventillos con 2.827 piezas y 8.795 habitantes, todos viviendo en grave estado de desaseo y abandono y con un promedio de 20.8 habitaciones por conventillo y 3.11 habitantes por pieza.(9)

Para otros sectores sociales conocemos indirectamente la situación y provisión de viviendas destinadas a las clases medias. A principios del año 1914 hubo denuncias de que la ciudad de Santiago se despoblaba debido al auge de las comunas y poblaciones de los alrededores, lo cual había ocasionado que cerca de dos mil casas del radio urbano se encontrasen deshabitadas y sin poder alquilarse. Entrevistados algunos propietarios afectados, achacaron el problema al aumento de las contribuciones lo que obligaba a alzar la renta de los arrendamientos. Este aumento habría impulsado a muchos arrendatarios a cambiarse a las nuevas comunas de los alrededores como Ñuñoa, San Miguel y Providencia, donde la construcción se encontraba en auge, los alquileres eran más baratos, el aire más puro y los alimentos podían obtenerse por precios más bajos que en el centro de Santiago. Estas comunas, además, contaban ya con excelente locomoción y buen abastecimiento tanto comercial como de servicios. Un escritor de la época, corroborando este diagnóstico, culpaba de esta emigración en parte a la belleza de los alrededores de Santiago y también a los propietarios de casas de renta en el centro de Santiago por su tacañería. En tono sentenciador se preguntaba: "¿Es un justo castigo para la sordidez de los propietarios que resisten el ensanche de las calles y la renovación de sus predios? Sí. Los graves varones que han obstaculizado desde hace treinta años los proyectos de avenidas radiales o de nuevas plazas y parques, y que han buscado recursos para burlar la ley de expropiación ayudados a veces por arquitectos retrógrados, pagan ahora su estulticia e imprevisión con el desmedro de sus intereses."(10)

El problema de la vivienda, según estos antecedentes, estaba solucio-

nado para una buena parte de los grupos medios, pues la oferta de casas para estos niveles era superior a la demanda. Así, el diario El Chileno, en su edición del 18 de marzo de 1914 podía decir algo tan sorprendente como esto: "Raro es el mes que se inicia, sobre todo al renovarse los contratos de arrendamientos de habitaciones, que no se admita la emigración de doscientas a trescientas familias a los barrios rurales huyendo no tan solo de los cánones (rentas) elevados, sino al mismo tiempo de las dificultades de la vida en el alza de artículos alimenticios."

Muy distinto era el problema cuando se llegaba a la vivienda popular, cuyos moradores no conocían la válvula de escape que los sectores rurales significaban para las clases medias y altas. Para solucionarlo, parecía que la única vía era la intervención directa del Estado a través de medidas que proporcionasen alivio a esta dramática situación. Así, luego de muchos años de discusión y debates, vino a dictarse la ley no. 1838, del 20 de febrero de 1906, llamada de la Habitación Obrera y a la cual nos referiremos en detalles en los próximos párrafos. Por ahora, sólo queremos adelantar que así como había sido lenta la tramitación de esta ley, también lo fue la provisión efectiva de viviendas que aquel cuerpo legal ordenaba, pues las primeras habitaciones vinieron a comenzar a ser entregadas para su uso sólo cinco años después de su puesta en vigencia.

Mucha gente pensaba que la sicología del pueblo urbano o su nivel educacional no lo habilitaban para habitar en viviendas dignas, acogedoras y cómodas. Por eso, cuando se trató de convencer a los propietarios de que tratasen de reemplazar los antiguos conventillos por modernos "cités" higiénicos, los que promovieron esta iniciativa se encontraron con una reacción completamente desalentadora. Por lo demás, cada vez que algún rentista construía tales grupos de habitaciones llamados "cités", es decir, un pasaje bordeado por pequeñas casitas, el precio de éstas hacía ilusoria la posibilidad de que los habitantes de los conventillos terminaran trasladándose a ellas.

Solamente algunos filántropos, a través de acciones también lentas y poco significativas por su escaso número, habían promovido la construcción de algunos grupos habitacionales para obreros. La primera fue la fundación León XIII constituida por don Melchor Concha y Toro que construyó las primeras viviendas populares hechas por iniciativa privada entre 1892 y 1910. Por la misma época nació la población "Mercedes Valdés" entre las calles Nataniel y Gálvez, una de las mejores que se habían levantado por la acción de grupos privados católicos. Tenía sesenta casitas, cada una de cuatro habitaciones, patio y cocina, construidas de material

sólido con cielos y pisos de madera, aceitadas y enceradas, las cuales pagaban una renta mensual de \$25 y estaban destinadas a familias protegidas y controladas por instituciones católicas. Algo semejante puede decirse de la población San Vicente, ubicada en la avenida Exposición y calles Grajales y Conferencia, con 232 casitas y algunos conventillos. Aunque de menor categoría que la anterior, tenían dos piezas, un pasadizo cómodamente ancho que unía la calle con el patio y contaban, además, con acequia, cocina y "lugar" (w.c.), pagándose por ellas una renta de \$16.40 al mes. Finalmente, la población Pedro Lagos construida por la institución "Sofía Concha" con tres cuerpos de edificios separados y aislados entre sí, con 133 habitaciones cada una de las cuales tenía un patio individual y cocina, pagándose sólo \$2.00 mensuales de alquiler y tomando en cuenta las autoridades la conducta de los arrendatarios que podían ser beneficiados con diversos premios, incluida la exención del pago, en casos de especial buen comportamiento.

Pueden proporcionarse otras descripciones, pero como puede apreciarse estas poblaciones constituían apenas una gota de agua en el mar de las necesidades habitacionales de los sectores modestos de Santiago. En los años sucesivos hasta 1925, la construcción de viviendas populares continuó siendo muy lenta y escasa lo cual no solo dilató la solución de este problema, sino que agravó fuertemente la situación de las clases modestas cuyo número aumentaba aceleradamente.

Como adelantamos en párrafos anteriores, el 20 de febrero de 1906 fue promulgada la ley no. 1838 sobre habitaciones obreras. Fue la primera ley chilena sobre esta materia y pareció en su tiempo recoger diversas experiencias por lo que se la consideró muy completa. Tomó en cuenta las iniciativas parlamentarias que se habían sucedido desde 1895 en los debates del Congreso Nacional, aunque también muchas de sus disposiciones fueron adoptadas de la correspondiente ley belga del 9 de agosto de 1889 y de la ley francesa de 1894.

Este cuerpo legal social creó los llamados consejos de habitaciones para obreros que se componían de un Consejo Superior con sede en Santiago, y de consejos departamentales constituídos, como su nombre lo indica, en cada departamento del país. Sus principales funciones estuvieron orientadas a satisfacer tres objetivos fundamentales: construir, higienizar y normalizar la vivienda obrera o popular.(11)

En cuanto organismos constructores, debían favorecer la edificación

de habitaciones higiénicas baratas destinadas a ser arrendadas o vendidas a los obreros, para lo cual podían construir directamente o bien fomentar las iniciativas municipales con fondos provenientes de sus propios bonos emitidos con garantía del Estado. En cuanto organismos higienizadores, se les dotó con importantes facultades: podían declarar insalubres o inhabitables las casas destinadas a darse en arrendamiento "cuyas habitaciones no reúnan las condiciones que exija la vida" tanto en lo relativo a la distribución de piezas, su nivel en cuanto a patios y calles, el cubo de aire, la luz, ventilación y "demás preceptos de la higiene." La casa declarada insalubre podía ser rehabilitada por el propietario si se ajustaba a las recomendaciones del consejo de habitaciones respectivo. Pero si era declarada inhabitable por vetustez, existencia en ella de una infección permanente capaz de dañar a sus propios moradores o a los de las casas vecinas u otra causa que impidiera su reparación, debería ser demolida en los plazos fijados por el juez.

En cuanto a la función normalizadora de estos consejos, ella se refería a la fijación de las condiciones que habrían de cumplir las habitaciones que se levantarán en lo sucesivo con el fin de obtener los beneficios de la ley. Estos consistían en las siguientes garantías: exención por 25 años de toda contribución fiscal o municipal; rebaja del valor del consumo del agua potable; pavimentación gratuita de calles y aceras por cuenta de la municipalidad respectiva; dotación de alcantarillado y prolongación del servicio de agua potable por cuenta del fisco.

La acción constructora del Estado, a través de los consejos de habitación, fue implementada en Santiago mediante diversas acciones. Habiendo sido autorizado el Consejo Superior para contratar un empréstito por hasta seis millones de pesos en bonos al 6% de interés, pidió propuestas con el fin de recibir ofertas de terrenos en Santiago. Una vez recibidas las diversas proposiciones, se aceptaron algunas extensas manzanas y se empezó a materializar la primera población que se llamó San Eugenio y que estaba destinada a los obreros de la nueva Maestranza de los Ferrocarriles, que se instalaría en el sector de esta población. Con todo, la primera población terminada durante esta etapa fue la llamada "Huemul", construída por la Caja de Crédito Hipotecario y situada en las calles Franklin, Placer, Huemul y Lord Cochrane, y que fue inaugurada por el Presidente de la República Ramón Barros Luco el 15 de septiembre de 1911. Comprendía varias manzanas con un total de 185 casas, aunque en la inauguración sólo se pudieron entregar setenta casitas, más la plaza y el edificio especial de la Caja de Ahorros, junto a otro que contenía una escuela,

dispensario y capilla. Los beneficiarios fueron imponentes de las cajas de ahorro y pagaron un 25% del valor al contado con los mismos fondos que tenían ya ahorrados en la Caja y el saldo a plazo con un 6% de interés. En octubre del mismo año se inauguró la antes citada población San Eugenio, similar en tamaño a la anterior, pero con un total de cien casas construídas en cuatro tipos distintos y repartidas en doce manzanas. Este importante conjunto habitacional estaba dotado con agua potable y corriente, alcantarillado en servicio y luz de gas acetileno. A principios del año 1912 habían sido ya entregadas a los usuarios noventa y dos de las cien casas.

Un año más tarde, en noviembre de 1912, se inauguró la población "Matadero", cuya descripción ofrece el diario El Mercurio del 28 de noviembre. Ubicada en la calle Placer, entre Santa Rosa y San Isidro, con buenos servicios de locomoción, se componía de 135 casas edificadas en tres tipos distintos, siendo la mayor de 200 metros cuadrados y estando dotada de todos los servicios esenciales, la segunda de 145 metros cuadrados con las mismas características y la tercera de sólo dos piezas pero sin instalación de baño.

Pese a estos promisorios inicios, la labor del Consejo fue más lenta durante los años siguientes. Ya en agosto de 1913 se decía que las poblaciones inauguradas habían crecido hasta poder albergar unas seis mil personas. Pero con motivo de la demolición de algunos conventillos insalubres, había más de diez mil personas que habían quedado sin alojamiento con lo cual, aún en el caso de que las personas desalojadas tuviesen derecho a las casas de aquellas poblaciones, siempre quedaría un saldo de cuatro mil sin posibilidad de colocación en ellas.(12)

Debido a que la ley de habitaciones obreras, fuera de los seis millones de pesos aportados por el fisco, no proveyó un financiamiento permanente, y al no haber interés por subscribir los bonos que en ella se creaban, no hubo en la práctica dinero para realizar esta obra constructora según lo demandaba la magnitud del problema. Por eso la labor de estos consejos no fue más allá de la edificación de 396 casas entre los años 1906 y 1925, fecha en que la ley fue derogada y sustituida por otra. Las fundaciones privadas, en cambio, acogiéndose a las garantías de esta ley, levantaron 3.246 viviendas, en especial conventillos y "cités" en las poblaciones León XIII, Santa Rosa y otras.

La acción higienizadora de estos consejos fue mucho más activa, pues

desde el mismo año 1906 se abocó a la revisión de las condiciones sanitarias de estas viviendas. Así, entre los años 1906 y 1924, declaró inhabitables a 2.216 propiedades e insalubres a 1.720. En el mismo lapso, dispuso la demolición de 1.626 conventillos con 16.713 piezas y 46.794 habitantes, mientras que pudo reparar en los mismos años 661 conventillos, con 11.334 piezas y 30.556 habitantes.

El aspecto más negativo de esta acción, como ya lo hemos adelantado, residió en que a causa de la demolición y consiguiente desalojo de habitantes, la escasez de vivienda popular se hizo todavía mucho mayor porque nadie, ni siquiera los consejos, se preocupaban de la población que se quedaba sin techo. Por tal motivo, muchas veces la autoridad respectiva debió hacer la vista gorda en el caso de ciertas viviendas insalubres y ruinosas. Su obra, pues, debió limitarse a ordenar la demolición de aquellas que estuviesen en las peores condiciones, es decir, a punto de provocar una catástrofe.(13)

El 19 de febrero de 1925 se dictó el decreto-ley no. 261 que legislaba sobre el monto de las rentas de arrendamiento de las viviendas populares y creaba un tribunal de la vivienda. Dispuso también una rebaja del 50% de las rentas en caso de aquellas viviendas declaradas insalubres por la autoridad sanitaria y mientras no fueran demolidas o reparadas. Pese a sus buenas intenciones, este cuerpo legal no logró solucionar ningún problema ya que la disminución de la renta del alquiler contribuyó al deterioro de las viviendas que eran salubres, y la acción de demolición hizo desaparecer otras 30.000 piezas que no fueron entonces reemplazadas, agravando aún más la situación.(14)

El 17 de marzo del mismo año de 1925, se dictó un nuevo decreto-ley, esta vez con el número 308, llamado de "Fomento de las Habitaciones Baratas", que vino a reemplazar a la ley de 1838 y de 1906. Creó un Consejo Superior de Bienestar Social que reemplazaba al antiguo Consejo Superior de Habitaciones, aunque el nuevo conservó las mismas atribuciones del que terminaba. Los consejos departamentales fueron sustituidos por comisiones de funcionarios de las tenencias y capitanías de Higiene Social. En cuanto a los incentivos para provocar y motivar la edificación barata, ellos consistieron fundamentalmente en préstamos hechos por la Caja de Crédito Hipotecario en dinero efectivo para cubrir el 70% del valor del terreno y edificio, con un 5% de interés y 1% de amortización; preferencias para los préstamos que, para tales edificaciones, solicitaran las Cajas de Ahorro, sociedades de obreros y empleados, cooperativas de

empleados y empresas del Estado; exención de impuestos por diez años para tales viviendas siempre que se construyeran durante los primeros tres años de vigencia de este cuerpo legal y en el radio urbano; construcción gratuita por el Consejo Superior de escuelas, plazas de juegos infantiles, policlínicas, farmacia, restaurante popular, teatro y correo en las poblaciones y grupos habitacionales creados de acuerdo con esta ley.

Con el análisis de este decreto-ley, terminamos este párrafo pues su acción escapa al plazo que abarca nuestro estudio. Solo agregaremos, para terminar, que durante los cinco años que duró su vigencia, se construyeron en Santiago 29 poblaciones. En su saldo desfavorable, hay que colocar la alta cantidad de deudores morosos que en 1931 debía a la Caja de Crédito Hipotecario, en dividendos atrasados, más de siete millones de pesos, lo cual no era sino un efecto más de la gran crisis que durante aquel año azotó cruelmente al país.

NOTAS

1. Albert Malsch, Le dernier recoin du Monde. Deux ans au Chili (Géneve, 1907).
2. El Chileno, 16 de marzo de 1900.
3. El Chileno, 2 de mayo de 1884.
4. Charles Wiener, Chili et Chiliens (París, 1888), p. 26.
5. Revista de Higiene, Tomo II (Santiago, 1895).
6. "Informe de los inspectores Joacham y Dávila sobre habitaciones para obreros, 8 de julio de 1899", Sesiones del Consejo Superior de Higiene Pública.
7. El Mercurio, 9 de junio de 1910.
8. Revista Ziq-Zaq, 22 de agosto de 1914.
9. Archivo Nacional de Chile, Intendencia de Santiago, Policía 2, año 1904, folio 12. En el folio 155 se expresa que los datos recogidos

debían versar sobre los siguientes puntos: ubicación; nombre del dueño y del encargado; estado de aseo y causas del desaseo; agua potable, si la hay, y como está distribuida; estado del edificio y sus habitaciones; demás datos que puedan ser de utilidad para el propósito de la encuesta. No aparecen las respuestas ni en el tomo de Policía ni en los de la Intendencia en ese año. El diario El Chileno, comentando esta noticia en sus ediciones del 30 de abril y el 2 y el 4 de mayo de 1904, expresaba que sólo había informado la 7a. comisaría y reprodujo los datos que hemos utilizado en el texto.

10. Para este problema de la emigración veáanse los artículos publicados en El Chileno, el 21 de enero y 18 de marzo de 1914. Los párrafos citados corresponden a un artículo de Felix Nieto del Río, "La dignidad en la arquitectura chilena", Revista Chilena (1930), año XIV, no. 117-118, pp. 28-34.
11. Para mayores detalles sobre este tema recomendamos las siguientes obras: Ministerio de Higiene, Asistencia, Previsión Social y Trabajo, El problema de la habitación barata en Chile (Santiago, 1926); y Legislación sobre fomento de la edificación barata (Santiago, 1927) Luis Bravo H., Chile: el problema de la vivienda a través de su legislación (1906-1959); Héctor Behm Rosas, El problema de la habitación mínima (Memoria de Prueba, Universidad de Chile, Santiago, 1939).
12. El Chileno, 20 de agosto de 1913. En editorial de esa fecha decía: "¿Qué se ha hecho ese famoso Consejo de Habitaciones en el cual los pobres de Santiago fundaron tantas esperanzas?....Figuran en el Consejo caballeros de cuya caridad y buenas intenciones nadie podía dudar, pero he aquí que de improviso suspenden las obras de construcción y cierran las puertas de la caja de fondos, declarando que no levantan una habitación más mientras no mejore la situación del cambio internacional."
13. El Mercurio (Santiago), 1o. de enero de 1912. En comentario editorial decía: "Sensible era dejar en pie conventillos que no cumplían las más elementales condiciones de higiene y salubridad; pero más aún lo habría sido el producir con su demolición social una crisis de habitaciones de la cual habría resultado víctima inocente el mismo pueblo al cual se deseaba proteger". Poco antes el mismo editorial había dicho que no existían en Santiago "habitaciones higiénicas y económicas donde pudieran alojarse las familias que vivían en los conventillos."

14. Este cuerpo legal fue dictado ante la creciente presión social a través de las ligas de arrendatarios que llevaron incluso a una huelga iniciada el 8 de febrero de 1925.