CONSTRUCCION

DE

HABITACIONES PARA OBREROS

ESTUDIO

PARA DEMOSTRAR LA POSIBILIDAD DE ESTABLECER SOCIEDADES COOPERATIVAS, DE OBREROS I EMPLEADOS DE LOS FERRO-CARRILES DEL ESTADO, U OTROS GREMIOS, CON EL OBJETO DE CONSTRUIRLES CASAS DE HABITACION CUYOS VALORES LOS PAGARIAN A LARGOS PLAZOS.

BIBLIOTECA NACIONAL SANTIAGO CHILE

POR

ISAIAS ÁGUILA P.
ARQUITECTO
Ex-arquitecto de la Direccion de Obras Públicas i del Estado Mayor del Ejército.

57207

SANTIAGO DE CHILE
IMPRENTA CERVANTES
BANDERA, 50
—
1904

CONSTRUCCION

DE

HABITACIONES PARA OBREROS

ESTUDIO

PARA DEMOSTRAR LA POSIBILIDAD DE ESTABLECER SOCIEDADES COOPERATIVAS, DE OBREROS I EMPLEADOS DE LOS FERROCARRILES DEL ESTADO, U OTROS GREMIOS, CON EL OBJETO DE CONSTRUIRLES CASAS DE HABITACION CUYOS VALORES LOS PAGARIAN A LARGOS PLAZOS.

POR

ISAIAS ÁGUILA P.

ARQUITECTO

Ex-arquitecto de la Direccion de Obras Públicas i del Estado Mayor del Ejército.

BIBLIOTECA NACIONAL
SANTIAGO
CHILE

SANTIAGO DE CHILE

IMPRENTA CERVANTES

BANDERA, 50

1904

BIBLIOTECA NACIONAL SANTIAGO CHILE

INTRODUCCION

El problema de las habitaciones para obreros

La centralizacion administrativa, la gran produccion, los ferrocarriles, los espectáculos, tienden a estimular el movimiento de poblacion que va desde los campos i pequeñas ciudades a los grandes centros urbanos. Con este motivo el precio de los alquileres de las casas va subiendo de dia en dia i obligando a los obreros a vivir en habitaciones malsanas e insalubres.

Estas aglomeraciones de personas de diferentes sexos i edades, en habitaciones estrechas i anti-hijiénicas, tiene que producir sus efectos en contra de la salud i de la moralidad.

Se calcula jeneralmente que el arriendo debe representar la sesta parte del salario del jefe de familia; en otros términos, que el *salario de un dia de trabajo debe pagar el arriendo de una semana*, i hai que procurar que el salario dé para una habitacion sana i cómoda.

El problema de la habitacion obrera es, pues, un problema de hijiene, de moral i de economía social, i el Estado ha considerado que estaba obligado a prestarle atencion.

En otros paises el Estado interviene en lo relativo a las habitaciones obreras por los siguientes medios:

a) Practicando investigaciones acerca de las condiciones en que vive la poblacion obrera;

b) Reglamentando las nuevas construcciones;

c) Espropiando en casos especiales las construcciones insalubres;

d) Estimulando la construccion de habitaciones sanas i baratas por medio de la exencion de impuestos i de otras franquicias, o facilitando fondos por intermedio de las instituciones de crédito que funcionan bajo su amparo a las empresas que se propongan aquel objeto;

e) Creando corporaciones que se ocupen esclusivamente de estimular el mejoramiento de las habitaciones obreras.

En otros paises mas adelantados que el nuestro, la iniciativa particular se ha preocupado tambien con vivo interes del mejoramiento de la condicion de los obreros, en lo referente a las habitaciones, i ha adoptado las siguientes medidas:

a) Organizacion de sociedades semi-filantrópicas i semi-capitalistas para construir casas confortables i salubres para los obreros, limitando de antemano los beneficios que puedan obtener i reduciéndolas a una suma moderada. Pullman City es una

ciudad edificada cerca de Chicago para alojar obreros por Pullman, constructor de los vagones de lujo que llevan su nombre.

b) Organizacion de sociedades cooperativas formadas por los mismos obreros que desean tener habitaciones confortables i baratas. Estas sociedades son mui numerosas en Inglaterra i en losEstados Unidos i jeneralmente son conocidas con la denominacion de *Building Societies.*

c) Fundaciones perpetuas i gratuitas destinadas a construir casas obreras i cuyas rentas se destinan a nuevas construcciones. Mr. Peabody ha consagrado su fortuna a numerosas instituciones filantrópicas, no solamente en los Estados Unidos, su pais de orijen, sino aun en Inglaterra, en donde fué a concluir sus dias; su primera donacion fué de 150 mil libras para mejorar el estado de la clase pobre de Lóndres i procurarle mayor bienestar; posteriormente hizo nuevas donaciones por 350 mil libras. La esperanza del donante es que en un siglo las entradas anuales provinientes de los alquileres hayan alzanzado una cifra tal, que no quede un solo trabajador pobre i laborioso sin alojamiento sano i confortable, para él i su familia, a un precio compatible con su modesto salario.

d) Arrendamiento i refaccion de las habitaciones ya existentes para hacerlas mas aseadas i disminuir el alquiler. Este es el sistema que puso en práctica Miss Octavia Hill en 1865. En estos alojamientos los alquileres son cobrados por señoras que reciben una pequeña remuneracion de un tanto por ciento, pero que se encargan principalmente con un fin filantrópico; por medio de consejos amigables i por su influencia procuran desarrollar las buenas costumbres entre los arrendatarios.

Desde hace algun tiempo la "Sociedad de Fomento Fabril" se ha ocupado entre nosotros detenidamente del estudio del problema de las habitaciones para obreros; pero desgraciadamente es mui poco lo que se ha hecho todavía.

Mui digna de encomio es la iniciativa del arquitecto don Isaías Aguila, que en las columnas de nuestro BOLETIN ha estado publicando un estenso i bien pensado estudio para demostrar la posibilidad de establecer en Chile sociedades cooperativas de obreros i empleados de los Ferrocarriles del Estado con el objeto de construirles habitaciones cuyos valores los pagarian a largo plazo con pequeñas mensualidades.

El propósito que persigue el señor Aguila merece la entusiasta cooperacion del Consejo Directivo de los Ferrocarriles del Estado, a quien recomendamos procure su pronta implantacion entre los obreros i empleados de su dependencia.

PEDRO LUIS GONZÁLEZ

CONSTRUCCION DE HABITACIONES PARA OBREROS

Estudio para demostrar la posibilidad de establecer sociedades cooperativas de obreros i empleados de los Ferrocarriles del Estado, con el objeto de construirles casas de habitacion cuyos valores los pagarían en largos plazos.

Desde tiempo atras la opinion pública ha hecho oir su voz, ya por medio de la prensa, ya por medio de algunos miembros del Congreso, con el objeto de buscar los recursos que podrian emplearse para llevar a la práctica la idea de construir, en las grandes poblaciones, habitaciones baratas, aseadas e hijiénicas para obreros i empleados, con la condicion primordial de pagarlas a largo plazo.

Miembros del Congreso han llegado a proponer la inversion de fuertes cantidades de dinero fiscal, o han dado a los particulares, en proyectos que penden de la consideracion del mismo Congreso, concesiones i privilejios que permitirán mejorar en parte la situacion actual de obreros i empleados.

Esta idea, de la construccion de habitaciones para obreros en las condiciones ya dichas, se ha considerado siempre como altamente humanitaria i civilizadora, i a nuestro juicio no es, como parece serlo, de difícil realizacion.

I mas realizable aun la consideraríamos si el Gobierno quisiera ayudar a llevar a cabo la idea. I es de confiar que el Gobierno vendrá en su ayuda porque se trata de los mas valiosos intereses de nuestra clase pobre, de su existencia misma i porque es uno de los mas nobles e importantes problemas sociales, puesto que está relacionado con la hijiene privada i pública, con la educacion de las costumbres, con la sociabilidad, la moralidad, el acrecentamiento de la fortuna pública i privada, el aumento de la poblacion i la difusion de la propiedad.

Tenemos a la vista la interesante obra del señor Julio Pérez Canto «Las habitaciones para Obreros», i de ella vamos a trascribir algunos párrafos que demuestran la importancia de esta materia.

«Hoi dia, dice, el problema del mejoramiento de la habitacion obrera se ha elevado al rango de una verdadera cuestion social.

«Con vivos colores describe M. Picot la influencia perniciosa de las habitaciones malsanas. "¿Se piensa enel mal físico? dice. Las condiciones son deletéreas para el adulto, nocivas para el crecimiento del niño, fatales al desarrollo de la raza. ¿Se calculan los peligros de epidemia? La salud pública, como la de los individuos está en juego. No hai barrio de Paris (i lo mismo puede decirse de Santiago), cualquiera que sea el ancho de la calle, que no pueda ser envenenado por las emanaciones acumuladas en los barrios pobres. ¿Se quiere medir el mal moral? Es sin límites. ¿Como podremos esperar que en esos tugurios repugnantes se desarrollen las influencias del hogar doméstico, influencias preservadoras que por sí solas defienden al hombre a traves de las tentaciones de la vida?

«Se habla de instruccion, ocupándose con ardor de ella. ¿Cómo esperar que la instruccion popular dé sus frutos, cuando los infelices irán a dormir en esos reductos infectos en los que nada intelectual puede tener cabida?

Se trata de luchar contra la intemperancia. ¿Es acaso mostrando un semejante interior como alejareis al padre de la taberna?

«Así, la salud perdida, la moral comprometida, la instruccion inútil, la taberna atrayendo al obrero, la vida de familia aniquilada, he ahí los resultados....»

I mas adelante agrega: «El señor Leon van den Bos, por su parte, considera que "el mejoramiento de las habitaciones obreras es una

de las reformas sociales mas indispensables i que a ella están ligadas todas las cuestiones que se refieren a la moralidad, a la educacion, a la prevision del obrero. La manera como vive ha sido una de las causas del fracaso de las tentativas para moralizarlo.

"La edificacion de casas cómodas i salubres de bajo precio, contiene el jérmen de todas las reformas que se han codiciado hasta hoi.

"El obrero, confortablemente alojado, será previsor, mas moral, mejor esposo, mejor padre.

"¿Por qué la taberna ejerce sobre él una atraccion tan poderosa? Porque el trabajador es arrojado de su casa por la oscuridad i la insalubridad de su vivienda i necesita buscar afuera las distracciones que no puede procurarse en su hogar. Si su casa fuera clara, sana, confortable, encontraria el medio de entregarse a una ocupacion agradable: al cultivo de un pequeño jardin, el placer de arreglar, de adornar su vivienda; i se veria disminuir i aun desaparecer la seduccion de la taberna.

"El bienestar interior estrecha los lazos de la familia i desarrolla los hábitos de órden, de conducta regular i honrada.

"No puede exijirse moralidad en una familia en que viven padres e hijos en un mismo cuarto, sin distincion de edad ni de sexo.

"El maestro de escuela, en las horas en que se le confia el niño, no puede luchar con sus consejos contra los vicios que debe enjendrar tal promiscuidad".

"Ahora, sobre la parte física, las estadísticas oficiales prueban que la mitad de los niños, en la clase pobre, son arrebatados por las enfermedades antes de cinco años.

"En los tugurios oscuros, malsanos, en que se mantiene la poblacion obrera, las fiebres pútridas, las enfermedades escrofulosas, las afecciones reumáticas hacen sus mas terribles estragos".

I concluye con estas palabras: "La falta de un hogar enjendra la embriaguez, la imprevision, la miseria, el desenfreno, la inmoralidad, que, si no conducen al crímen, son otras tantas causas nefastas de desórden i de influencias perniciosas que, en tiempo de crísis, suministran continjentes a los perturbadores i ponen en peligro a la sociedad, por lo cual esta cuestion debe preocupar en primer término a los poderes públicos.

En cambio, como cualquiera lo puede verificar, una habitacion sana, bien ventilada, limpia, confortable, un hogar sonriente, hace las almas mas abiertas, levanta los corazones, despierta los lazos de la familia i los estrecha, propaga el fruto del aseo i de la economía, aleja al obrero de la taberna, modifica sus ideas i forma una clase mas estable cuando se le interesa en la adquisicion de una propiedad".

"He ahí la importancia social de la habitacion".

En su interesante obra, el señor Pérez Canto sigue demostrando con datos estadísticos la influencia que ejerce la habitacion del obrero en la mortalidad i los cambios que esta mortalidad esperimenta cuando el obrero tiene una buena casa, aseada, con aire i luz. Esas demostraciones son concluyentes en cuanto a la favorable reaccion que esperimenta la disminucion de la mortalidad, pero no seguiremos al autor en esta demostracion, pues nuestro propósito es otro; sin embargo, no resistimos al deseo de copiar algunos párrafos del artículo:

"Influencia moral de la habitacion en la constitucion de la familia, en la educacion i en las costumbres."

Dice el señor Pérez Canto: "M. Georges Picot, considerando la influencia moral del hogar doméstico sobre los individuos, ha escrito pájinas llenas de colorido i de verdad que nosotros no podríamos rehacer.

"Penetremos, dice Mr. Picot, en casa del obrero que gana débil salario, obligado a vivir en las estremidades de los barrios de una gran ciudad... En un callejon sin salida, estrecho, muros mal asegurados sostienen habitaciones de uno o dos pisos. Empujad la puerta.... i tendreis a vuestros ojos una sala oscura, a los primeros pasos, apercibireis un olor acre, de humedad, fermentacion de alimentos mal conservados; para decirlo todo, los efectos del hacinamiento humano; luego el ojo se habitúa a la falta de luz; como en una placa fotográfica, aparecen poco a poco los detalles; en los rincones montones de trapos, algunos parecen moverse; es un niño atacado o enfermo que está ahí en el lecho, i lo que habeis tomado por un fardo preparado para el trapero, es uno de los colchones de la familia. El padre ha ido temprano al trabajo. La madre, cargada del mas pequeño, ha ido a buscar alguna provision. Ha dejado a los otros bajo el cuidado de la hermana mayor: ésta os esplica cómo se compone la familia. El padre es obrero de la fábrica vecina, gana buenos jornales, pero tiene cinco niños; la madre, absorbida por los mas pequeños, no puede sino atender la casa i lavar. No gana nada. El salario basta apénas para mantener justo a las siete personas que viven del salario de un hombre. El suelo es húmedo, los muros filtran. El local es estrecho para todo.

"La familia, nadie lo ignora, vale lo que la madre. Fuera de ella, ni cuidado, ni órden, ni limpieza posibles; el hogar no existe, los niños están en el abandono.

"¡Cuántas madres sucumben a la tarea ago-

tadas de fatiga, porque no han podido vencer las dificultades materiales de un alojamiento demasiado estrecho!

"En la pieza, los niños atraviesan todas las enfermedades de su edad, las unas benignas, las otras graves, la mayor parte epidémicas. Se sabe lo que representa el espacio en cuanto a la salud i al desarrollo de las fuerzas.

"¿Qué decir de la limpieza, de la decencia física? No es solo la buena salud, es el respeto de sí mismo; el niño no puede aprender en su casa a andar limpio; contraerá poco a poco hábitos de suciedad; despues, de desórden, contra los cuales nada podrá prevalecer.

"La decencia no será mas respetada que la limpieza; en una sola pieza en donde todos los sexos están mezclados, cuál no debe ser la lejítima inquietud de la madre?... Hai allí un fondo de inmoralidad que arrastra por toda la vida las consecuencias mas monstruosas i que causa daños irreparables a la santidad del hogar doméstico.

"Detengámonos ahora en el niño que vuelve de la escuela, sobre la necesidad de aire i de movimiento que es en ellos indispensable. La madre impotente para retenerlo, sintiendo que se ahoga en esa pieza en que está obligado a vivir, le deja en libertad de correr a la calle. El niño no tiene aun el espacio para hacer sus tareas de escuela. Se contenta con los trabajos de la clase i vuelto a la casa se deja llevar de la pereza... ¿Qué atraccion puede ejercer sobre él un hogar doméstico visto a traves de esta pieza, de atmósfera apestada, en donde gritan sus hermanos, en donde llora su madre, en donde nada, ni un cajon u una tabla le pertenece? Así, no concibe sino una idea fija, alejarse, vivir fuera, hacer como su padre.

"Es éste ¡ai! el mayor mal que causa el alojamiento malsano en que vejeta la familia. Miéntras que la madre se agota i el niño se corrompe, el padre se aleja. A la hora en que vuelve del taller ¿qué espectáculo le espera? Supongo que no haya enfermos, que no hayan a la vista sufrimientos que todo lo envenenan; basta el estorbo de los niños, sus gritos, el espacio que falta, el mal humor de la mujer, tanto mas irritada cuanto que se siente incapaz de ofrecerle un interior que le retenga. Todo ésto le desliga poco a poco, apénas come su puchero se levanta para juntarse con sus amigos, ¿en qué hace mal? El tambien tiene necesidad de tomar aire; la madre estará mas libre para acostar a los pequeños. De dia en dia, el hábito se arraiga.

"El moralista es mui severo contra la taberna, i tiene razon; pero hai dos cosas en el despacho de vinos, un lugar de reunion i una excitacion a las bebidas alcohólicas.

"Así, vemos que perece la salud de la madre, se agria el carácter i se pierde el hijo, se aleja i se corrompe el padre. En ese interior, en donde se ahoga, el lazo de familia se relajará i romperá, ¡misteriosa i terrible lei de la miseria humana! Ella hiere no solamente nuestros organismos físicos por las privaciones, sino que modifica tambien las ideas, crea necesidades malsanas i contra naturaleza, arroja al hombre fuera de su camino, turba la nocion del deber i va hasta estinguir el alma i deformarla. Si no encuentra resistencia, va hasta destruir la familia."

Veamos, ahora, el otro lado de la medalla:

"Suponemos, dice, una familia de cinco personas siempre. La casa contiene una sala en que se hace la cocina i tres piezas. Gracias a esta division, niños i niñas tienen su pieza. Para la madre es la primera condicion de reposo. Esta division arrastra toda una serie de consecuencias, los vestidos pueden separarse, i por tanto, ordenarse i mantenerse mejor. Cada niño, responsable de lo que le pertenece, aprenderá a cuidar su traje. No habrá necesidad de amontonar las camas cada mañana en un rincon de la pieza. La cama debe ser hecha, i con la separacion de una pieza especial se desarrollará el amor del aseo i del cuidado, la propiedad traerá consigo la limpieza.

"Desembarazada de los objetos que destruian la pieza, encuentra la madre en la nueva cocina los méritos que habia perdido; en la nueva casa, la sopa es mejor i se come mas alegremente. Su instinto natural, combinado con los recursos materiales, pone cada cosa en su lugar. No se necesita un presupuesto mayor, salarios mas elevados, el marido gasta ménos en la taberna, lo que es una primera economía; los niños guardan mejor sus trajes, los gastan ménos, aprenden a servirse por sí mismos, lo que es una doble ecconomía. La madre puede, consagrada por entero al hogar, hacer el lavado en el patiecillo que está detras de la casa... Así, se alivian las cargas, todo se pone en órden, el buen humor renace i de lo que parecia no ser sino una reforma material, sale un bien moral inesperado. La familia se reconstituye, se reforma un centro que ejerce atraccion poderosa sobre los demas. El hogar doméstico, espresion irrisoria cuando se aplicaba a la pieza única, llega a ser una realidad."

Habla despues de la influencia de la habitacion en la organizacion de la familia i espresa que las obras de caridad i de la iniciativa privada no son sino paliativos de los males que sufren los pobres. El partidario mas decidido de los asilos para niños, se pregunta ¿no prefiere acaso cien veces una madre que trabaja en la casa i que guarda a sus hijos? La prevision del padre de familia que ahorra para su vejez, no disminuiria el número de los que

recojen los hospicios? I llega a la conclusion de que en la constitucion de la familia, la habitacion sana, cómoda i propia es la so ucion del problema i es allí adonde debemos llevar nuestros esfuerzos.

Tratando de probar la importancia de la difusion de la propiedad, dice con Van den Bos que "el hombre no es completo, sino a condicion de ser mas o ménos propietario; sin la propiedad, ningun lazo sólido lo une, ni a la familia, ni a la sociedad, ni al porvenir. Se ha probado que no hai trabajador mas laborioso, mas asiduo, mas ordenado, que el obrero propietario: los promotores de disturbios i revueltas saben que, léjos de contar con su apoyo, están seguros de encontrarlos en las filas de sus adversarios."

"Desde el momento en que posee algo, cesa de mirar con desconfianza las instituciones en medio de las cuales vive, i cesa de creer en la necesidad del empleo de la violencia como medio de mejoramiento social." I agrega con M. Picot: "Todos estamos inclinados a encontrar hermoso lo que nos pertenece, a gozar íntimamente con su posesion. Es como una estension del egoísmo, una prolongacion de la personalidad i nuestra preferencia por nosotros mismos se estiende a lo que nos toca, a nuestros vestidos, a nuestra habitacion. Ved al que compra una propiedad: con qué acento de vanidad satisfecha os mostrará los muros, os hará pasar de pieza en pieza, os indicará las facilidades de vida que se promete obtener en ella! El obrero siente estas alegrías como cualquiera otro, qué digo? mas que ningun otro."

"Para que pueda, pues, alcanzar todo su objeto la construccion de habitaciones, es preciso facilitar al obrero la posibilidad de hacerse propietario. El obrero que posee dejará no solo un patrimonio, sino un ejemplo de órden, de economía i de buena conducta para sus hijos."

I concluye con las siguientes palabras pronunciadas en una conferencia por M. Jules Siegfried, refiriéndose a las habitaciones para obreros: "Una esperiencia ya larga i que puede apoyarse en observaciones hechas en la mayor parte de los paises del mundo, me ha dado la conviccion de que, entre las obras filantrópicas o sociales, que son numerosas i variadas, la única quizas que no se presta a ninguna crítica, la única que produce resultados ciertos, cualesquiera que sean las ideas políticas, relijiosas o sociales de los que de ellas se ocupan, es la que tiene por objeto el mejoramiento de la habitacion."

"Se sufrirán decepciones numerosas, ocupándose de caridad, de asistencia, de prevision; no se tendrán jamas ocupándose de la habitacion. Si, pues, tenemos en el fondo del corazon el deseo de ser útiles a nuestros semejantes, esforcémonos por mejorar el hogar de la familia i tratemos, por la union de todas las voluntades, de que el artesano, el empleado, el obrero, puedan un dia ser propietarios de su casa."

"Obrando así no habremos perdido nuestra vida, pues estaremos ciertos de haber hecho feliz a mucha jente."

Despues de leer las hermosas palabras que preceden mas nos afirmamos en nuestro pensamiento de llevar a cabo, de realizar la idea que desde mucho tiempo abrigamos, de construir, siquiera para algunos, habitaciones en las condiciones ya dichas; i si llegáramos a probar que los obreros o empleados pueden hacerse propietarios; que la realizacion de esta idea solo depende, en mucha parte, de los obreros mismos; si llegáramos a trazar un plan para llevar a cabo este pensamiento por medios fáciles, sanos i honrados, podríamos tambien decir, con el señor Siegfried, que "no habremos perdido nuestra vida."

En nuestro pais, como en paises estranjeros, muchos hombres pensadores se han preocupado de este asunto.

Ya en 1885 el eminente hombre público, actual Senador de la República, don Ramon Barros Luco, se preocupaba de estimular la iniciativa privada para fundar barrios para obreros.

El señor Arturo M. Edwards, cuya prematura muerte fué tan sentida, tambien fué un benefactor, i un benefactor práctico de la clase obrera, construyendo de su propio peculio casas para obreros, con el objeto de venderlas mediante un determinado cánon de arriendo, de modo que el valor total se pagara a largo plazo.

El señor B. Dávila Larrain promovió en el seno del Consejo de la "Sociedad de Fomento Fabril" esta cuestion de las habitaciones para obreros con el objeto de interesar a una institucion amparada por el Estado, la Caja de Crédito Hipotecario, cuyas cuantiosas reservas, hoi como en esa época, están inactivas i podrian aplicarse, en parte, a construir estas habitaciones. Pero esta hermosa idea, para cuya realizacion se tenia ya la base de capitales acumulados, quedó tambien, como tantas otras, solo en la rejion de las ideas. ¡Ojalá pudiera encontrarse un medio de poder interesar a los caballeros que dirijen la Caja, para que, sin salir de la esfera de sus negocios habituales, como dice el señor Pérez Canto, realicen esta obra filantrópica!

Por último, mencionaremos la "Institucion Leon XIII", fundada por el respetable caballero i filántropo don Melchor Concha i Toro, quien donó a esa institucion la cantidad de $ 100,000 para iniciar sus operaciones. Hoi es una insti-

tucion floreciente en la que viven centenares de personas, con la esperanza de llegar a ser propietarios de su vivienda en cierto número de años, pagando un módico cánon mensual. Cierto que algunas de estas construcciones dejan algo que desear, ya por la clase de materiales empleados, ya por el reducido número de piezas de cada casita; sin embargo debe aplaudirse calurosamente esa iniciativa en vista de los sorprendentes resultados obtenidos.

I aquí es del caso mencionar tambien al continuador de la obra, al infatigable propagandista de estas habitaciones, señor Enrique Concha S., hijo del respetable caballero iniciador de la Institucion, que ha continuado con verdadero amor de hijo la obra comenzada por el padre.

No dejaremos de mencionar tampoco al intelijente ex-secretario de la "Sociedad de Fomento Fabril", hoi cónsul chileno en Guatemala, señor Julio Pérez Canto, quien se ha dedicado con verdadero entusiasmo, con entusiasmo de apóstol, al estudio de esta materia, sobre la cual ha escrito libros e informes que arrojan mucha luz sobre lo que se ha hecho en otras partes i sobre lo que debiera hacerse en nuestro pais.

Hemos dicho mas adelante que llevar a cabo la empresa de construir habitaciones para obreros i empleados no es de difícil realizacion; sin embargo, la empresa tiene sus inconvenientes i el principal de ellos es que, para realizarla, aunque sea para protejer a un pequeño número, se necesita de grandes capitales. Así por ejemplo: si quisiéramos construir solamente setenta casitas, de un valor neto, incluyendo el valor del terreno, de $ 5 000 a $ 6 000, se necesitarian de $ 350,000 a $ 420,000, cantidades que, como se ve, son mui respetables, i las cuales, hoi por hoi, ni el Fisco, ni ningun particular, estarian dispuestos a invertir. Necesario es, sin embargo, principiar por algo para que, como en el caso de la Institucion Leon XIII, se llegue a hacer mucho.

Es necesario acumular el capital, que es la palanca, el nervio, la fuerza que daria empuje i realizaria esta idea tan primordial i de tanta trascendencia social.

En otros paises de Europa i América se ha dejado sentir tambien esta misma necesidad, i al desheredado de la fortuna, al que vive de su trabajo constante i diario se le ha dado el medio, se le ha indicado el camino que lleva a ser dueño de su habitacion, i ese medio o ese camino no es otro que la *asociacion* i la *economía*, asociacion i economía que están haciendo incalculables bienes en esos paises a centenares de miles de personas. La asociacion i economía de pequeños capitales, impuestos por los mismos que van a ser beneficiados, es la panacea que se ha encontrado para realizar la idea de dar habitacion a un gran número de personas que jamas llegarian a obtenerlas sin esta ayuda mutua; es la que hace el milagro, podríamos decir, de convertir en propietario al que no lo era i de llevar la tranquilidad, la alegria i un sinnúmero de beneficios al hogar; es la que da, en fin, *casa propia* i *hogar independiente*.

Ponderar, pues, los beneficios que en otras partes han producido estas asociaciones seria una tarea inútil. Baste saber que en la famosa Chicago (Estados Unidos) existen mas de 800 asociaciones para este objeto, i a ello debe, dice una publicacion reciente, el enorme desarrollo de edificacion i de adelanto con que está asombrando al mundo entero.

I estos resultados que trae la asociacion es una verdad tan grande i tan exacta como una verdad matemática. I matemáticamente nos proponemos demostrarlo i entónces veremos las enormes cantidades que pueden aprovecharse reuniendo esas muchas pequeñas enerjías que hoi se pierden para el bien particular i para el bien público. Veremos que, con confianza en el éxito, con perseverancia en el objeto que nos proponemos, con enerjía para llegar al alto fin que buscamos, en el corto plazo de un año, de dos, de tres, de cinco, etc., muchos de los asociados, talvez dos, cuatro, seis, diez, serán propietarios, vivirán en casa propia i cancelarán su deuda en pocos años mas.

Pero antes de hacer esa demostracion, hagamos otra, que se relaciona con las enormes cantidades que se pagan por arriendo de las propiedades, que jeneralmente son viejas, incómodas, desaseadas i mal ventiladas.

"Es verdaderamente asombrosa, dice un folleto de la Sociedad "El Ahorro Territorial", la enorme suma que un individuo paga durante su vida en cánones de arrendamiento; i el dinero que invierte en satisfacer esa necesidad de la vida, pues nadie puede vivir sin hogar, ese dinero, repetimos, se va para nunca mas volver.

"Un ejemplo será la mejor manera de comprobar lo que decimos", i que nosotros, agregamos, cualquiera puede comprobar.

"Imajinémonos que una persona de escasos recursos establece su casa a los veinticinco años de edad. Supongamos que paga como cánon de arrendamiento la modesta suma de cincuenta pesos mensuales i que vive solo sesenta i cinco años, o mejor dicho, durante cuarenta años ha sido arrendatario. ¿Cuánto ha pagado durante ese tiempo en cánones de arrendamiento?

Para determinar ese resultado no solo debemos tomar en cuenta los cincuenta pesos que mensualmente entrega, o sean los veinticuatro mil pesos en los cuarenta años, sino tambien los intereses de esos capitales.

"Calculando sobre la base de que esa renta ha estado ganando el interes del 8 % al año i que esos intereses se acumulen anualmente, llegamos a la conclusion de que en cánones de arrendamiento ha pagado la enorme suma de *¡ciento sesenta mil novecientos sesenta i un pesos setenta i siete centavos!*

"Proporcionalmente aquel que paga solo *cinco* pesos al mes por una habitacion en un conventillo quizás malsano, en los cuarenta años ha invertido mas de *diez i seis mil* pesos.

"Si hubiera ahorrado siquiera la mitad de ese dinero, su familia tendria una fortuna i estaria mui léjos de la miseria."

I pasan i pasan los meses i los años, se paga relijiosamente i la casa nunca llegará a ser del arrendatario, ni recibirá ningun centavo de todo lo que ha pagado en arriendo. ¿I todo por qué? porque los obreros han estado solos, aislados, sin asociarse, sin conocer la importancia i los beneficios que trae la asociacion i la economía.

——

Vamos ahora a esponer el plan que seguiremos para realizar la idea, i para esto, espondremos que, despues de estudiar i analizar varios modos i sistemas que creíamos nos llevarian al resultado apetecido, hemos llegado a la conclusion de que el plan que hoi presentamos a los obreros es el que, a nuestro juicio, realiza i satisface nuestra aspiracion i creemos que dará los resultados que se buscan. Por otra parte, las consultas que se han hecho a personas caracterizadas por sus conocimientos i a quienes se les ha espuesto el plan ideado, i la aceptacion que de ellos ha tenido, hacen esperar que no andamos errados en nuestra apreciacion.

En el título con hemos encabezado este estudio, hemos nombrado la clase de obreros o empleados con quienes podria iniciarse la realizacion del proyecto, i para esto hemos tomado en consideracion diversas circunstancias: en primer lugar, éstos son empleados de una empresa estable, duradera, que no morirá seguramente con la vida de un hombre, ni talvez con dos o tres jeneraciones; en segundo lugar, estos empleados u obreros son los mas estables o que mas duran en sus ocupaciones o trabajos, pues es notorio que entre los obreros hai muchos que cuentan ya con veinte o mas años de servicios, i para realizar este proyecto deberemos buscarlos entre la parte mas escojida de ellos; en tercer lugar, el local, o la manzana de terreno que se ha tomado para basar en ellos los estudios está situada a un paso de los Ferrocarriles, cerca entonces del taller del obrero o empleado; en cuarto lugar, se hará mas fácil la recepcion de las cuotas, pues siendo todos de un gremio i pagándose todos por una misma oficina, fácil será hacer que las cuotas queden en poder de la oficina pagadora; i por último, como para la realizacion rápida del proyecto se necesitará probablemente pedir un pequeño ausilio anual al Gobierno, entónces el Gobierno vendria a favorecer a obreros i empleados que dependen de él i a quienes, en varias ocasiones ha querido ya favorecer, construyéndoles habitaciones, proyecto que no ha realizado probablemente por falta de fondos, pues no hay mas que considerar que si se pretendiera hacerles habitaciones a los 1,500 obreros de las maestranzas de Santiago, contruyéndoles casas de un valor neto de $ 3,000 como término medio, necesitarian los Ferrocarriles, o el Estado, desembolsar la respetable suma de ($ 4.500,000) cuatro millones quinientos mil pesos. Con este proyecto no gastará sino pequeñas sumas anuales, contribuirá a hacer propietarios paulatinamente i solamente a aquellos que demuestran que tienen voluntad de serlo.

Hemos tomado como base para hacer los estudios correspondientes una manzana de terreno situada en el barrio de Chuchunco, lote número 4 del plano jeneral del barrio i que está comprendida entre las calles de San Borja i Dolores, Tacna i Arica.

Este terreno mide m. 190.60 por la calle de San Borja; m. 192.90 por la calle Dolores; m. 130.30 por la calle de Tacna i 128.25 por la calle de Arica, midiendo en todo en metros cuadrados 22,855.41 i cuyo valor es $ 93.744, lo que da como valor del metro cuadrado $ 4.10 cada uno.

Se ha tomado esta manzana por ser un terreno casi regular i que se presta para dividirla fácilmente en sitios iguales; porque el pago se hará en nueve anualidades si el Fisco no ayuda a la empresa i en menor número de anualidades si el Fisco nos presta su ayuda; porque, como hemos dicho, está cerca del taller del obrero; porque está cerca de dos escuelas, una pública i otra perteneciente a la Sociedad de Santo Tomas de Aquino; porque está cerca de una Iglesia para el obrero creyente; cerca de la línea de los carros urbanos, que se reparten por toda la poblacion i cerca de bodegas i de un mercado de provisiones en donde podrán comprar en condiciones favorables de precio los objetos necesarios a la vida.

Despues de indagar en las oficinas respectivas de la Municipalidad la forma en que quedará esa manzana atendiendo al plano de trasformacion de Santiago, se confeccionó el plano número 1 en el cual se ve la distribucion de

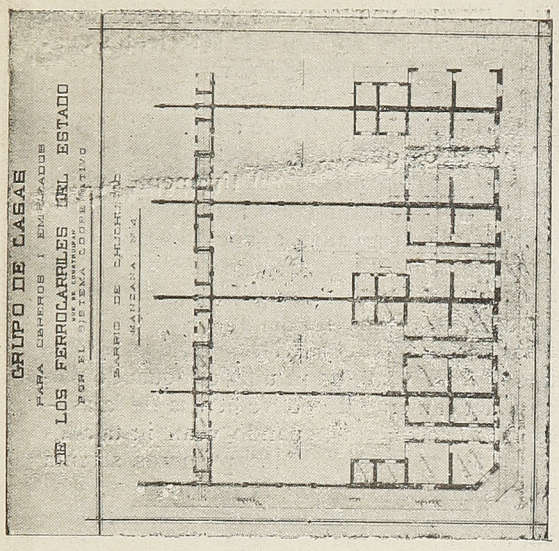

Fig. 2

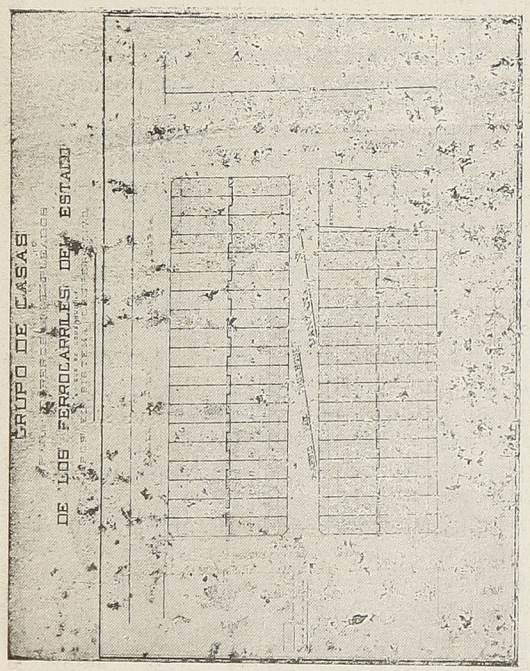

Fig. 1

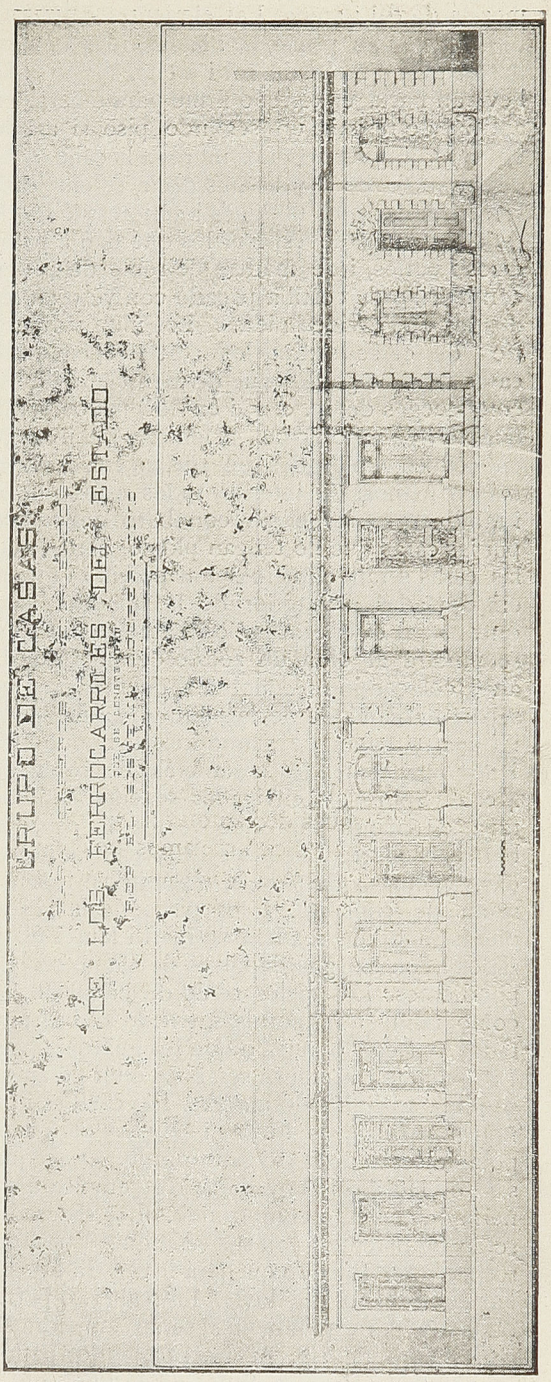

Fig. 3

las propiedades, la parte del terreno que quedará a la via pública, el ancho de las calles, la gran Avenida del camino de cintura, de la que forma parte la calle de Arica, i se distribuyó el terreno en setenta sitios de m. 9 de ancho por m. 28.40 de fondo.

El plano número 2 representa la distribucion de la casa, que se compone de un pasadizo, central i dos piezas a cada lado del pasadizo, que podrian distribuirse en saloncito o dormitorio, segun las necesidades de la familia, dos dormitorios mas i un comedor. Mas al interior i a uno de sus costados hai dos piecesitas, una para despensita i otra para cocina. Al fondo, donde pasa la acequia, que será de ladrillo, abovedada i estucada, estará el escusado, que será una taza de loza con la trampa respectiva i estanque automático, i ademas una piecesita para baño, en donde se instalarán las cañerías para el agua i el roseton para el baño de lluvia. Quedará un patio en donde se plantarán árboles frutales.

El plano número 3 representa un grupo de las fachadas de las casas, pudiendo advertir que la variedad será aun mayor.

Las casas serán de ladrillo, asentados en mezcla de cal i arena. Los cimientos de piedra i barro las tres primeras hiladas, i las demas, de piedra i mezcla de cal i arena, las que se llevarán hasta el terreno firme para dejarlo en aptitud de resistir un segundo piso si así lo desea el propietario. Los muros a la calle serán de m. 0.30 de espesor, es decir, se empleará ladrillo fiscal, i los tabiques interiores de ladrillo de m. 0.15 de espesor los que dan a pasadizos i patios, i de madera de roble de 4″ × 3″ con ladrillo de costilla pegado con yeso en todos los que dividen piezas. Los muros divisorios de casas serán: los corta-fuegos entre casas de m. 0.30; los que dividen casas sin ser corta-fuegos de m. 0.15 i en los patios serán tambien de m. 0.15 con machones de m. 0.30 en cuadro, colocados de tres en tres metros mas o ménos. Al interior, todos estos muros i tabiques se revocarán con barro empajado por las caras que no tengan plomo, pero todas las casas serán enlucidas con polvillo i arena, empapeladas al interior de las piezas i blanqueadas al esterior. En los pasadizos i patios se pintará al óleo un zócalo de m. 1.20 de alto, colocando una moldura de madera que separe el blanqueo de la pintura. El envigado i tijerales serán de álamo i el techo de tela Ruboroid, teniendo costaneras de roble de 4″ × 2″. Sobre los envigados se entablará con tapa de álamo para que reciba la capa de barro aisladora. Los pisos de pasadizos, veredas, cocinas, despensas, escusados i baños serán de concreto, i los pisos de las otras piezas serán de madera de raulí i laurel matizados i con los guardapolvos de álamo correspondientes. Los cielos serán de álamo de ½″ como tambien las cornisas, siendo ambos pintados al óleo, lo mismo que los guardapolvos. Las puertas i ventanas serán de raulí i álamo i se pintarán imitando madera. Las canales i cañones para aguas lluvias i cañerías para agua potable serán de fierro galvanizado. La acequia será de ladrillo i abovedada, o se empleará cañería de cemento comprimido. Los escusados serán de patente i con sus estanques i trampas respectivas. El baño quedará listo para funcionar como baño de lluvia. Las calles, o partes de calles correspondientes serán empedradas con piedra de rio. Al interior, en los patios, se plantarán árboles frutales, parrones, etc., i al esterior, en las calles, se plantarán árboles para sombra, etc., etc.

El valor total de cada una de estas construcciones, comprendiendo el valor del terreno, sería de cinco mil setecientos pesos ($ 5.700), correspondientes al valor del terreno la cantidad de un mil trescientos treinta i nueve pesos veinte centavos ($ 1,339.20), i el resto al valor de la construccion del edificio. El costo neto por materiales i trabajos del edificio sube a tres mil seiscientos veinte pesos ochenta centavos ($ 3,620.80), i el sobrante de setecientos cuarenta pesos ($ 740) servirá para responder por las fluctuaciones en el alza de precios de materiales i pagar los gastos de administracion.

Advertimos que hemos preferido estas propiedades de un precio relativamente subido porque son naturalmente mas confortables, porque están destinadas a aquellos obreros o empleados que forman la parte escojida de ellos, a aquellos que comprenden mejor sus conveniencias i que no defraudarán las esperanzas en ellos cifradas. Despues, cuando los otros obreros vean los resultados, cuando palpen prácticamente las conveniencia de la asociacion i la economía, cuando vean instalados en sus casas propias a los primeros setenta asociados, habrá llegado el caso de hacer otras casas, tambien sanas, hijiénicas pero de mas bajo precio.

Este primer ejemplo les enseñará prácticamente.

Los asociados, o el Directorio que se nombre, podrán estudiar o hacer estudiar por arquitectos, o constructores entendidos, los planos que se presentan, para que se vea claramente que el precio indicado no es, en absoluto, exajerado, sino que es el resultado de un cálculo prudente i de un estudio hecho concienzudamente.

Como hemos dicho que la manzana de terreno la hemos dividido en setenta sitios, necesitaremos igual número de personas, obreros o empleados, que deseen asociarse i quieran economizar una pequeña parte de sus sueldos mensuales para ser propietarios.

Demos por sentado que tenemos ya esas setenta personas.

Estudiaremos en seguida los diferentes modos por los cuales podemos llegar al resultado: en primer lugar, un sistema de cuota doble: la primera cuota, que seria igual al 5 % anual del valor de la propiedad, se pagaria desde el momento de entrar a la asociacion, i la segunda cuota, que seria igual al 10 % del mismo valor, se pagaria desde el momento de hacer la entrega al asociado de su casa-habitacion. La primera cuota, o sea el 5 % del valor de la propiedad, equivaldria a dejar en la caja comun anualmente la cantidad de $ 285 o sea a razon de 23.75 mensuales; i la segunda cuota, o sea la del 10 %, equivaldria a $ 570 al año, o bien a dejar $ 47.50 mensuales. Estas cuotas se refieren, naturalmente, al tipo de casa ya descrito.

En segundo lugar, si se encontrara que estas cuotas, sobre todo las del 10 %, eran mui subidas, de modo que algunos obreros no pudieran soportarlas, estudiaremos los resultados que

produce una cuota mas baja, de $ 20 la primera i de $ 40 la segunda, por ejemplo.

En tercer lugar, si todavía esta cuota se encontrara subida, estudiaremos los resultados a que se llegaria con una sola cuota, la de $ 20 por ejemplo; advirtiendo que todas estas rebajas de cuotas son perjudiciales, por cuanto disminuyendo el valor de las cuotas, disminuye tambien la cantidad que se reuna anualmente, disminuirá el número de casas que pueden hacerse en el año i, en cambio, aumentará el número de años en que pueden llegar a ser todos propietarios.

Estudiaremos, en seguida, los resultados a que se llegaria con estos sistemas ya indicados i con pequeñas subvenciones fiscales, i los mismos asociados indicarán el sistema que mas convenga a sus intereses i sus medios.

Ademas de las cuotas indicadas, a cada asociado se le exijirá una pequeña cuota de incorporacion, algo como $\frac{1}{4}\%$ del valor de la propiedad, que equivaldria a $ 14.25, o bien, a $ 15 redondos a fin de quitar los centavos de nuestros cálculos, cantidad, como se ve, mui pequeña i que no se da a fondo perdido, pues en la misma cantidad disminuirá el pago que debe hacerse del valor de la propiedad i que servirá para sufragar los primeros gastos, como ser: impresion de folletos, arriendo de local para sesiones i oficina, pago de abogado que examine los títulos de propiedad, escrituras, etc., etc. Este será el único dinero que no quedará en las cajas de la empresa, pues todas las otras cuotas quedarán ahí depositadas, de donde solo podrán salir en vista de certificados que dará el injeniero encargado de la inspeccion de las obras i en vista del trabajo hecho.

Habrá, pues, necesidad de pedir a la Direccion de la Empresa que permita retener en su caja, de los sueldos respectivos, las cuotas mensuales que se establezcan, i que haga vijilar, por alguno de los injenieros o arquitectos de su dependencia, las construcciones de que se trata, pues no rehuiremos la fiscalizacion, sino que la buscaremos i la aceptaremos, tanto de los injenieros, cuanto de los mismos socios interesados. Creemos que tratándose de una obra de esta naturaleza, la Empresa de los Ferrocarriles no pondrá tropiezos en su marcha, sino que ayudará i la protejerá hasta llevarla a cabo.

Estudiemos el primer caso, es decir, cuando los setenta asociados, con su solo esfuerzo, quieran hacerse propietarios i se comprometan a entregar cuotas del 5 % i 10 %, respectivamente.

Hemos dicho que el 5 % del valor de la propiedad es igual a $ 285. Si los setenta asociados contribuyen todos con esa misma cantidad habrán reunido en el primer año $ 19,950. De esta cantidad sacamos la anualidad del terreno i los gastos de administracion. La anualidad del terreno es igual a $ 10,416 que es la novena parte del valor total. Los gastos de administracion serian, reduciéndolos en lo posible: arquitecto, cien pesos mensuales, o sean 1,200 pesos al año i un mayordomo con $ 50 mensuales, o sean $ 600 al año. En todo serian $ 1,800. Sumada esta partida con la anualidad del terreno dan un total de gastos en el año de $ 12,216. Si disminuimos esta cantidad de la recojida en el año, tenemos un sobrante de $ 7,734, i como hemos dicho que el valor neto de la construccion es de $ 3,620.80, con esa cantidad se podrian hacer *dos casas i catorce centésimos de casa.*

Resultado del primer año de la asociacion: se ha pagado la novena parte del valor del terreno, se han construido dos casas i otra queda iniciada, la que se terminará con los fondos del año siguiente.

Se preguntará indudablemente ¿a quiénes de los setenta asociados corresponderian estas casas ya terminadas? Pensamos que en este caso podria decidir la suerte *con el solo objeto* de saber a quiénes les corresponde pagar, desde ese momento, la cuota del 10 %. Obrando de este modo no se podria decir que hai favoritismo, sino una lei pareja para todos.

Para mayor claridad se presenta el cuadro núm. 1 en el cual viene claramente espresada la marcha que sigue la construccion de las habitaciones. Así por ejemplo: como ya tenemos dos propietarios, en el segundo año solo aparecen sesenta i ocho asociados que pagan la cuota del 5 % i reunen $ 19,380. Los dos socios ya propietarios que pagan cada uno $ 570, reunen $ 1,140. Sumando lo reunido por todos los socios se tiene la cantidad de $ 20,520. Descontando de esta cantidad los $ 12,216 correspondiente a la segunda anualidad del terreno i los gastos de administracion, se tiene un sobrante de $ 8,304, con los cuales pueden hacerse *dos casas i veintinueve centésimos.*

Tenemos entónces que a fines del segundo año de vida de la asociacion se han pagado $ 20,832 por dos anualidades del terreno i se han construido cuatro casas completamente terminadas.

El cuadro dice que el tercer año, siendo ya cuatro los socios que son propietarios, los que pagaran el 5 % serán sesenta i seis i reunirán en este año la cantidad de $ 18,810. Los cuatro propietarios que pagan el 10 % reunen $ 2,280. Sumando estos dos resultados se tiene la cantidad de $ 21,090. I descontando de esta suma la tercera anualidad del terreno i los gastos de administracion, que suman, como en el año anterior, $ 12,216, se tiene un sobrante de

$ 8,874, con los cuales pueden hacerse *dos casas i cuarenta i cinco centésimos.*

El cuadro sigue demostrando que en el 4.° año, habiendo ya *seis* propietarios, los asociados que pagaran el 5 % serán sesenta i cuatro i que reunirán $ 18,240 i que los seis que pagan el 10 % reunen $ 3,420. Sumadas las dos cuotas se reunen $ 21,660. I descontando de esta cantidad la anualidad del terreno i los gastos de administracion queda un sobrante de 9,444 pesos, con los cuales pueden hacerse *dos casas i sesenta centésimos.* Sumando las fracciones de casas de todos los años anteriores resulta *una casa i cuarenta i ocho centésimos;* de modo que en este año pueden considerarse terminadas *tres casas* i una mitad mas.

CUADRO NÚM. 1

CUADRO QUE DEMUESTRA LA MARCHA DE LA ASOCIACION EN CUANTO AL NÚMERO DE CASAS QUE SE HACEN ANUALMENTE I LA FECHA DE LA TERMINACION DE TODAS ELLAS, CON CUOTAS DE $ 23.75 I $ 47.50 MENSUALES, ES DECIR UNA CUOTA DOBLE.

A fines del año	Número de imponentes del 5%	Valor anual de estas imposiciones a $ 285	Número de imponentes del 10 %	Valor anual de estas imposiciones a $ 570	Suma de las dos cuotas	GASTOS ANUALES				NÚMERO DE CASAS CONSTRUIDAS			
						Por terreno	Por gastos de administracion	Total de gastos	Invertido en casas	Hechas al año	Fracciones de casas	Casas completas	Totales
1.°	70	19,950			19,950	10,416	1,800	12,216	7,734	2.14	0.14	2	2
2.°	68	19,380	2	1,140	20,520	10,416	1,800	12,216	8,304	2.29	0.29	2	4
3.°	66	18,810	4	2,280	21,090	10,416	1,800	12,216	8,874	2.45	0.45	2	6
4.°	64	18,240	6	3,420	21,660	10,416	1,800	12,216	9,444	2.60	0.60	2 + 1 = 3	9
											48		
5.°	61	17,385	9	5,130	22,515	10,416	1,800	12,216	10,299	2.84	0.84	2 + 1 = 3	12
											32		
6.°	58	16,530	12	6,840	23,370	10,416	1,800	12,216	11,154	3.08	0.08	3	15
7.°	55	15,675	15	8,555	24,225	10,416	1,800	12,216	12,009	3.32	0.32	3	18
8.°	52	14,820	18	10,260	25,080	10,416	1,800	12,216	12,864	3.55	0.55	3 + 1 = 4	22
											25		
9.°	48	13,680	22	12,570	26,220	10,416	1,800	12,216	14,004	3.86	0.86	3 + 1 = 4	26
											11		
10.°	44	12,540	26	14,820	27,360		3,600	3,600	23,760	6.56	0.56	6	32
11.°	38	10,830	32	18,240	29,070		3,600	3,600	25,470	7.03	0.03	7	39
12.°	31	8,835	39	22,230	31,065		3,600	3,600	27,465	7.60	0.60	7 + 1 = 8	47
											30		
13.°	23	6,555	47 — 4 = 43	26,510	31,065		3,600	3,600	27,465	7.58	0.58	7	54
14.°	16	4,560	54 — 9 = 45	25,650	30,210		3,600	3,600	26,610	7.35	0.35	7 + 1 = 8	62
											23		
15.°	8	2,280	62 — 15 = 47	26,790	29,070		3,600	3,600	25,470	7.03	0.03	7	69
16.°													
17.°													
18.°													
19.°													

CUADRO N.° 2

CUADRO QUE DEMUESTRA LA MARCHA DE LA ASOCIACION EN CUANTO AL ESTADO DE LOS PAGOS ANUALES I LAS FECHAS DE LAS CANCELACIONES DE LAS DEUDAS

	Casas hechas en el primer año	Casas hechas en el segundo año	Casas hechas en el tercer año	Casas hechas en el cuarto año	Casas hechas en el quinto año	Casas hechas en el sesto año	Casas hechas en el sétimo año	Casas hechas en el octavo año	Casas hechas en el noveno año	Casas hechas en el décimo año	Casas hechas en el undécimo año	Casas hechas en el duodécimo año	Casas hechas en el décimotercio año	Casas hechas en el décimocuarto año	Casas hechas en el décimoquinto año
Cuota de incorporacion	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Cuotas del primer año	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
Cuotas del 2.° año	570	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	885	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Cuotas del tercer año	570	570	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	1,455	1,170	885	885	885	885	885	885	885	885	885	885	885	885	885
Cuotas del cuarto año	570	570	570	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	2,025	1,740	1,455	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170
Cuotas del quinto año	570	570	570	570	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	2,595	2,310	2,025	1,740	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455	1,455
Cuotas del sesto año	570	570	570	570	570	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	3,165	2,880	2,595	2,310	2,025	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740
Cuotas del sétimo año	570	570	570	570	570	570	285	285	285	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	3,735	3,450	3,165	2,880	2,595	2,310	2,025	2,025	2,025	2,025	2,025	2,025	2,025	2,025	2,025
Cuotas del octavo año	570	570	570	570	570	570	570	285	285	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	4,305	4,020	3,735	3,450	3,165	2,880	2,595	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310
Cuotas del noveno año	570	570	570	570	570	570	570	570	285	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	4,875	4,590	4,305	4,020	3,735	3,450	3,165	2,880	2,595	2,595	2,595	2,595	2,595	2,595	2,595
Cuotas del décimo año	570	570	570	570	570	570	570	570	570	285	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	5,445	5,160	4,875	4,590	4,305	4,020	3,735	3,450	3,165	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880	2,880
Cuotas del undécimo año	255	540	570	570	570	570	570	570	570	570	285	285	285	285	285
Suma de cuotas	5,700	5,700	5,445	5,160	4,875	4,590	4,305	4,020	3,735	3,450	3,165	3,165	3,165	3,165	3,165
Cuotas del duodécimo año	.....	.....	255	540	570	570	570	570	570	570	570	285	285	285	285
Suma de cuotas	.....	.....	5,700	5,700	5,445	5,160	4,875	4,590	4,305	4,020	3,735	3,450	3,450	3,450	3,450
Cuotas del décimo tercio año	.....	.....	.....	.....	255	540	570	570	570	570	570	570	285	285	285
Suma de cuotas	.....	.....	.....	.....	5,700	5,700	5,445	5,160	4,875	4,590	4,305	4,020	3,735	3,735	3,735
Cuotas del décimo cuarto año	.....	.....	.....	.....	.....	.....	255	540	570	570	570	570	570	285	285
Snma de cuotas	.....	.....	.....	.....	.....	.....	5,700	5,700	5,445	5,160	4,875	4,590	4,305	4,020	4,020
Cuotas del décimo quinto año	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	255	540	570	570	570	570	285
Suma de cuotas	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	5,700	5,700	5 445	5,160	4,875	4,590	4,305
Cuotas del décimo sesto año	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	255	540	570	570	570
Suma de cuotas	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	5,700	5,700	5,445	5,160	4,875
Cuotas del décimo sétimo año	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	255	540	570
Suma de cuotas	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	5,700	5,700	5,445
Cuotas del décimo octavo año	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	255
Suma de cuotas	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	5,700

El resultado hasta este año es: cuatro anualidades del terreno pagadas, es decir, se han invertido en este objeto $ 41,664; se han construido *nueve casas*, haciendo nueve propietarios i se deja una casa en la mitad de su construccion.

El cuadro sigue demostrando que a fines del quinto año hai *doce* casas terminadas; que a fines del sesto año hai quince; que a fines del sétimo año hai dieciocho; que a fines del octavo año hai veintidos; que a fines del noveno año hai veintiseis, i como en este año se concluye de pagar el terreno, en el décimo año el número de casas construidas aumenta a seis, con las cuales se tienen por todas treinta i dos casas. En este año aumentan tambien los gastos de administracion, pues no seria posible construir seis o mas casas en los años siguientes con un solo mayordomo.

Vemos tambien que en el undécimo año se construyen siete casas i que hai terminadas treinta i nueve; que en el duodécimo año hai cuarenta i siete; que en el décimotercio año hai cincuenta i cuatro; que en el décimo cuarto año hai sesenta i dos; i que en el décimoquinto año hai sesenta i nueve, faltando solamente una casa, que probablemente se construiria en este mismo año, para completar las setenta que habria que construir.

Como se ve, nos demoraríamos *quince años* en terminar las setenta casas, plazo un poco largo, pero se tendria la satisfaccion de haber hecho setenta propietarios con el solo esfuerzo de los asociados.

El cuadro número 2 representa la marcha de los pagos anuales i demuestra que aquellos asociados que reciben sus casas en el 1. i 2.° año de existencia de la asociacion cancelan sus pagos a los doce años; los que las reciben en el 3.° i 4.° año cancelan a los trece años; los que las reciben en el 5.° i 6.° año cancelan a los catorce años; los que las reciben en el 7.° i 8.° año cancelan a los quince años; los que las reciben en el 9.° i 10.° año cancelan a los dieciseis años; los que las reciben en el 11.° i 12.° año cancelan a los diecisiete años; los que las reciben en el 13.° i 14.° años cancelan a los dieciocho años; i los que las reciben en el 15.° cancelan a los diecinueve años.

Estudiaremos ahora el segundo caso, es decir si se considera que el 10% estudiado anteriormente fuera mui subido i los obreros no pudieran soportarlo, i que para soportarlo necesitaran entrar a arrendar algunas piezas a personas estrañas, lo que, como se sabe, trae graves inconvenientes, debiendo hacerse todo lo posible porque eso no suceda.

Pondremos, como hemos dicho, cuotas de $ 20 en vez de 23.75, i cuotas de $ 40 en vez de 47.50.

Claro es, como se ha dicho mas adelante, que con cuotas menores, menores son tambien las entradas, menor será el número de casas que se construirán anualmente, mayor será el número de años en que todos esperan ser propietarios i aumentará tambien el plazo en que se cancelarán las propiedades.

Para probar todo esto se ha formado el cuadro N.° 3 que se acompaña.

Así tenemos: los setenta asociados, en el primer año, pagando cada uno $ 20 mensuales, o sean $ 240 al año, reunen $ 16,800 en el año. Si de esta cantidad sacamos la anualidad del terreno, que es la misma del caso anterior, o sean $ 10,416 i sacamos tambien los gastos de administracion que suben a $ 1,800, o lo que es lo mismo, se gastan $ 12,216, quedaria un sobrante de $ 4,584 con los cuales pueden hacerse, importando, como hemos dicho, la construccion neta del edificio $ 3,620.80, *una casa i veintiseis centésimos de casa.*

Como se ve, este plan difiere en sus resultados del plan anterior, puesto que en aquél se construian en el primer año *dos casas i catorce centésimos.* Hai, por consiguiente, una diferencia de ochenta i ocho centésimos, casi una casa completa.

En el segundo año los asociados que pagan la primera cuota de $ 240 al año son sesenta-nueve, i reunen $ 16,560. Los que pagan la segunda cuota, o sea de $ 480, solamente es uno, que contribuirá con esa misma cantidad. La cantidad total reunida ascenderia $ 17,040. Descontando de esta suma los gastos de administracion i la anualidad del terreno, que es la misma del año anterior, quedaria un sobrante de $ 4,824, con los cuales podria hacerse *una casa i treinta i tres centésimos.*

Si comparamos este resultado con el del mismo año del plan anterior, vemos que hai una diferencia de noventa i seis centésimos, puede decirse, una casa completa.

Sumando los resultados de estos dos años, segun el primer plan, resultan cuatro casas i cuarenta i tres centésimos; i sumando los resultados de estos dos años, segun el segundo plan, resultan solamente dos casas i cincuenta i nueve centésimos. Hai, pues, en estos dos años, entre el 1.° i 2.° plan, una diferencia de una casa i ochenta i cuatro centésimos, casi dos casas.

En esta misma proporcion, mas o ménos, van disminuyendo las construcciones en los años siguientes, comparando uno i otro plan. Así vemos que en el que esudiamos tenemos tres terminadas en el tercer año por seis del plan anterior: vemos que en el cuarto año tenemos cinco por nueve; en el quinto año siete por doce, etc., hasta que, segun este plan, la construccion de todas termina a los veinte

CUADRO NUMERO 3

Cuadro que demuestra la marcha de la asociacion en cuanto al número de casas que se hacen anualmente i la fecha de la terminacion de todas ellas, con cuotas de $ 20 mensuales i $ 40, tambien mensuales, respectivamente.

A fines del año	Número de imponentes de la 1.ª cuota	Valor anual de estas imposiciones a $ 240	Número de imponentes de la 2.ª cuota	Valor anual de estas imposiciones a $ 480	Suma de las dos cuotas	GASTOS ANUALES				NÚMERO DE CASAS CONSTRUIDAS			
						Por terreno	Por gastos de administracion	Total de gastos	Invertido en casas	Hechas al año	Fracciones de casas	Casas completas	Totales
1	70	16,800	...	.	16,800	10,416	1,800	12,216	4,584	1.26	0.26	1	1
2	69	16,560	1	480	17,040	10,416	1,800	12,216	4,824	1.33	0.33	1	2
3	68	16,320	2	960	17,280	10,416	1,800	12,216	5,064	1.39	0.39	1	3
4	67	16,080	3	1,440	17,520	10,416	1,800	12,216	5,304	1.49	0.49	1 + 1 = 2	5
											47		
5	65	15,600	5	2,400	18,000	10,416	1,800	12,216	5,784	1.59	0.59	1 + 1 = 2	7
											06		
6	63	15,120	7	3,360	18,480	10,416	1,800	1,2216	6,764	1.73	0.73	1	8
7	62	14,880	8	3,840	18,720	10,416	1,800	1,2216	6,504	1.79	0.79	1 + 1 = 2	10
											58		
8	60	14,400	10	4,800	19,200	10,416	1,800	12,216	6,984	1.93	0.93	1 + 1 = 2	12
											51		
9	58	13,920	12	5,760	19,680	10,416	1,800	12,216	7,464	2.06	0.06	2	14
10	56	13,440	14	6,720	20,160	93,744	3,600	3,600	16,560	4.57	0.57	4 + 1 = 5	19
											14		
11	51	12,240	19	9,120	21,360		3,600	3,600	17,760	4.90	0.90	4 + 1 = 5	24
											04		
12	46	11,040	24	11,520	22,560		3,600	3,600	18,960	5.23	0.23	5	29
13	41	9,840	29	13,920	23,760		3,600	3,600	20,160	5.57	0.57	5	34
14	36	8,640	34 — 2 = 32	15,360	24,000		3,600	3,600	20,400	5.63	0.63	5 + 1 = 6	40
											47		
15	30	7,200	40 — 5 = 35	16,800	24,000		3,600	3,600	20,400	5.63	0.63	5 + 1 = 6	46
											10		
16	24	5,760	46 — 8 = 38	18,240	24,000		3,600	3,600	20,400	5.63	0.63	5	51
17	19	4,560	51 — 12 = 39	18,720	23,280		3,600	3,600	19,680	5.43	0.43	5 + 1 = 6	57
											16		
18	13	3,120	57 — 19 = 38	18,240	21,360		3,600	3,600	17,760	4.90	0.90	4 + 1 = 5	62
											06		
19	8	1,920	62 — 29 = 33	15,840	17,760		3,000	3,000	14,760	4 07	0.07	4	66
20	4	960	66 — 40 = 26	12,480	13,440		200	200	13,240	3.62	0.62	3 + 1 = 4	70
											75		

años, en tanto que, segun el plan anterior, termina a los quince años.

El cuadro N.° 4 demuestra que los asociados, segun este plan, que obtienen sus casas en el 1.° i 2.° año, cancelan su deuda a los catorce años, i que los últimos en cancelar lo hacen a los veintidos años.

Se ve por estos cálculos que estas asociaciones, si producen resultados que pueden halagar el espíritu de asociacion, no producen efectos prácticos inmediatos al mayor número, pues este mayor número tiene que esperar largos plazos para llegar a la meta de sus aspiraciones, que es tener su casa propia. Si dejáramos, pues, a los asociados abandonados a su propio esfuerzo, si no buscáramos el medio de arrimar un apoyo a este edificio de la asociacion, caeria probablemente aplastado por el mismo esfuerzo hecho, pues que se necesita, en obreros, esfuerzo i voluntad de titanes para llevarla a cabo.

Es, pues, en este momento, cuando la asociacion esté ya formada i sus miembros economizando sus cuotas respectivas, depositándolas en la caja de la Empresa, cuando hai que buscar el apoyo de la mano protectora del Estado. Es necesario que el Estado, que el Gobierno, vea que hai establecida una asociacion de hombres de trabajo, de voluntad firme e inquebrantable que quieren hacerse propietarios i que se le demuestre que, como a pesar del entusiasmo i del esfuerzo que se gasta pasarán muchos años ántes de ver realizada esa bella aspiracion, van a pedir su ayuda, una pequeña ayuda para realizarla, un pequeño esfuerzo material para hacer marchar tranquila a la asociacion para que realice la idea i haga la felicidad por ahora, de los setenta asociados, de setenta hogares o sea de doscientos o trescientos individuos, i de los que mas necesidad tienen de proteccion; advirtiendo al Gobierno que los fondos con que contribuya a esta grandiosa obra no los botará como fondos perdidos puesto que se pagarán relijiosamente, facultándolo para que de los sueldos respectivos pueda retener en la caja de la Empresa las cantidades correspondientes, ántes i despues de entregar las propiedades.

Como las setenta casas, importando cada una $ 5,700 valen $ 399,000, i como seria una insensatez pedir que el Gobierno gastara de un golpe esta cantidad para hacer inmediatamente propietarios a los setenta asociados, habria que seguir invariablemente con el plan establecido i pedir al Gobierno que contribuya con una cantidad anual proporcional a la con que contribuyan los asociados i de modo que las construcciones se hagan sin ser oneroso al Fisco i en un plazo mas o ménos prudencial i en que unos tengan sus casas primero i otros despues.

Estudiemos, pues, la manera como puede contribuir el estado a la realizacion de esta idea.

Supongamos en primer lugar que el Fisco contribuya en el primer año con una cantidad igual a la reunida por los asociados i que en los años siguientes siga contribuyendo con otras cantidades tambien iguales a la reunida por la asociacion hasta completar el número de casas que deben construirse. El Estado, a la conclusion de las casas, habrá hecho un desembolso considerable, pero no habrá sido una carga pesada, por cuanto en el presupuesto de cada año solo figurarian partidas pequeñas, de las cuales se reembolsaria tan luego como se cubrieran los gastos que demanden las construcciones i la terminacion de éstas.

Tomemos para nuestro cálculo la base que los asociados paguen las cuotas de $ 20 i $ 40 respectivamente, es decir, ántes i despues de recibirse de las propiedades.

Para demostrar el resultado hemos formado el cuadro N.° 5, en el cual se ve que los *setenta* asociados, contribuyendo en el primer año con $ 20 mensuales o sean $ 240 al año cada uno, reunen en ese primer año $ 16,800. Si el Fisco contribuyera con una cantidad igual, se reunirian en este primer año $ 33,600.

La anualidad del terreno queda la misma de los estudios anteriores, pero cambian algo los gastos de administracion, puesto que siendo mayor el número de casas que se construirán en el año, mayor será tambien la cantidad invertida, ya en mayordomos para la vijilancia, ya en un dibujante, ya en un tenedor de libros, en oficina, etc., etc. Calculamos que en estos gastos de administracion se invertirán $ 4,200 al año, gastos que, como se comprenderá, no vienen a recargar el valor ya dicho de la propiedad, sino que están comprendidos en el valor total ya indicado.

Si agregamos esta cantidad a la cuota por la anualidad del terreno, que es de $ 10,416, hacen un gasto total de $ 14,616 al año, los que rebajados de la entrada anual de 33,600, dejarian un sobrante de $ 18,984, con los cuales se podrian hacer *cinco casas i veinticuatro centésimos.*

Si para este cálculo se hubieran tomado las cuotas correspondientes al valor del 5 % i del 10 % se obtendria indudablemente mejor resultado, puesto que siendo mayores las cuotas mayores serian las entradas i, por lo tanto, mayor la cuota fiscal, i permaneciendo iguales los gastos mayor seria tambien el número de casas construidas en el año. Sin embargo, nos hemos abstenido de tomar en consideracion ese cálculo en atencion a que las cuotas son

CUADRO NÚMERO 4

Cuadro que demuestra la marcha de la asociacion en cuanto al estado de los pagos anuales fechas de las cancelaciones de las deudas con cuotas de $ 20 i $ 40 mensuales respectivam

FECHAS DE CUOTAS	Casas hechas en el primer año	Casas hechas en el segundo año	Casas hechas en el tercer año	Casas hechas en el cuarto año	Casas hechas en el quinto año	Casas hechas en el sesto año	Casas hechas en el sétimo año	Casas hechas en el octavo año	Casas hechas en el noveno año	Casas hechas en el décimo año	Casas hechas en el undécimo año	Casas hechas en el duodécimo año	Casas hechas en el décimotercio año	Casas hechas en el décimocuarto año	Casas hechas en el décimoquinto año	Casas hechas en el décimosesto año	Casas hechas en el décimosétimo año	Casas hechas en el décimoctavo año	Casas hechas en el décimonono año
Cuota de incorporacion	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Cuotas del primer año	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
Cuotas del segundo año	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	750	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510
Cuotas del tercer año	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	1,230	990	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
Cuotas del cuarto año	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	1,710	1,470	1,230	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
Cuotas del quinto año	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	2,190	1,950	1,710	1,470	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230
Cuotas del sesto año	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	2,670	2,430	2,190	1,950	1,710	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470
Cuotas del sétimo año	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	3,150	2,910	2,670	2,430	2,190	1,950	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710
Cuotas del octavo año	480	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	3,630	3,390	3,150	2,910	2,670	2,430	2,190	1,960	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Cuotas del noveno año	480	480	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	4,110	3,870	3,630	3,390	3,150	2,910	2,670	2,430	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190	2,190
Cuotas del décimo año	480	480	480	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	4,590	4,350	4,110	3,870	3,630	3,390	3,150	2,910	2,670	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430
Cuotas del undécimo año	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	5,070	4,830	4,590	4,350	4,110	3,870	3,630	3,390	3,150	2,910	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670
Cuotas del duodécimo año	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240	240
Suma	5,550	5,310	5,070	4,830	4,590	4,350	4,110	3,870	3,630	3,390	3,150	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910	2,910
Cuotas del décimotercio año	150	390	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240	240
Suma	5,700	5,700	5,550	5,310	5,070	4,830	4,590	4,350	4,110	3,870	3,630	3,390	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
Cuotas del décimocuarto año			150	390	480	480	480	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240	240
Suma			5,700	5,700	5,550	5,310	5,070	4,830	4,590	4,350	4,110	3,870	3,630	3,390	3,390	3,390	3,390	3,390	3,390
Cuotas del décimoquinto año					150	390	480	480	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240	240
Suma					5,700	5,700	5,550	5,310	5,070	4,830	4,590	4,350	4,110	3,870	3,630	3,630	3,630	3,630	3,630
Cuotas del décimosesto año							150	390	480	480	480	480	480	480	480	240	240	240	240
Suma							5,700	5,700	5,550	5,310	5,070	4,830	4,590	4,350	4,110	3,870	3,870	3,870	3,870
Cuotas del décimosétimo año									150	390	480	480	480	480	480	480	240	240	240
Suma									5,700	5,700	5,550	5,310	5,070	4,830	4,590	4,350	4,110	4,110	4,110
Cuotas del décimoctavo año											150	390	480	480	480	480	480	240	240
Suma											5,700	5,700	5,550	5,310	5,070	4,830	4,590	4,350	4,350
Cuotas del décimonoveno año													150	390	480	480	480	480	240
Suma													5,700	5,700	5,550	5,310	5,070	4,830	4,590
Cuotas del vijésimo año															150	390	480	480	480
Suma															5,700	5,700	5,550	5,310	5,070
Cuotas del vijésimo 1.° año																	150	390	480
Suma																	5,700	5,700	5,550
Cuotas del vijésimo 2.° año																			150
Sumas																			5,700

mas subidas i a que muchos de los obreros, por lo subido de las cuotas, no querrian entrar en la asociacion.

Siguiendo el estudio del cuadro N.° 5, vemos que en el segundo año el número de los asociadas que pagan la primera cuota son *sesenta i cinco*, por haber ya cinco propietarios, i reunen $ 15,600; los que pagan la segunda cuota de $ 40 al mes, o sean $ 480 al año, son cinco i reunen $ 2,400 al año. Sumadas estas dos cantidades dan un total de $ 18,000. I si el Gobierno concediera en este segundo año una cantidad igual se tendrian $ 36,000. Descontando ahora de esta última cantidad la anualidad del terreno i los gastos de administracion que suman $ 14,616, quedaria un sobrante de $ 21,384, con los cuales pueden hacerse *cinco casas noventa centésimos*.

Si sumamos los centésimos del 1.° i 2.° año tendremos *una casa i catorce centésimos*, de modo que puede considerarse que en este segundo año se han terminado *seis casas* i fraccion.

Tendríamos, pues, como resultado de este segundo año: se habrian pagado dos anualidades del terreno o sean $ 20,832 i se habrian construido *once* casas.

En el tercer año los que pagan la primera cuota son cincuenta i nueve i reunen $ 14,160; los que pagan la segunda cuota son once i reunen $ 5,280. Sumadas las dos cuotas resultan $ 19,440; i si el Gobierno concediera una cantidad igual se tendria $ 38,880. Descontando de esta cantidad la tercera anualidad del terreno i los gastos de administracion se tendria un sobrante de $ 24,264, con los cuales pueden hacerse *seis casas i setenta centésimos*.

Tenemos, pues, que a fines del tercer año se habria pagado en amortizar el valor del terreno la cantidad de $ 31,248 i se tendrian construidas *diecisiete casas*.

Siguiendo este análisis se ve que en el cuarto año se tendrian terminadas *veinticinco* casas; en el quinto año *treinta i tres;* en el sesto año *cuarenta i tres;* en el sétimo año *cincuenta i cuatro;* en el octavo año *sesenta i seis;* i el noveno año se darian todas por completamente terminadas.

Segun este cuadro el Fisco habria contribuido en el plazo de ocho años con las suma de $ 179,520, o sea con un término medio de $ 22,440 por año.

No creemos que para el Fisco sea ésta una cantidad exajerada, ni onerosa, sobre todo tomando en consideracion que no es una cantidad regalada, sino que, tan luego como se terminen las construcciones, i se pague su valor i el valor del terreno, comenzará tambien a resarcirse de la cantidad prestada.

Respecto al plazo en que se terminarian los pagos, observaremos en el cuadro número 4 que, cuando se pagan 20 pesos mensuales, los que obtienen sus casas en el primer año, las cancelan a los trece años; lo mismo sucederá en el caso del cuadro número 5. De modo que si nos fijamos que las casas construidas el noveno año, segun el cuatro número 4, cancelan a los diezisiete años, en este mismo año cancelarán tambien las construidas en el noveno año del cuadro número 5.

Todavía una última consideracion: de las consultas que hemos hecho a los mismos obreros, resulta que estarian conforme en el pago de $ 20 mensuales, o sean $ 240 al año, como cuota única, ántes i despues de obtener la propiedad, pues creen que talvez se les haria mui pesado, a algunos, el pagar despues de obtener la propiedad, una cuota mas alta, en atencion a que hai tambien que tomar en consideracion que el asociado debe todavía economizar otra cantidad para garantir su propiedad en caso de muerte, ya sea por medio del seguro de vida, ya por otro medio que se estudiará oportunamente.

Estudiemos, pues, este otro aspecto de la cuestion.

Veamos primero los resultados a que se llega con las solas cuotas de los asociados, sin ayuda fiscal, i despues estudiaremos los mismos resultados, viniendo el Fisco en ayuda de la asociacion.

Si dejáramos solos a los asociados, sin ayuda fiscal, ya sabemos, por el cuadro núm. 3, que con cuotas de $ 20 mensuales reunen al año $ 16,800 i que despues de pagar la primera anualidad del terreno i los gastos de administracion solo construyen *una casa i veintiseis centésimos;* i, como esta entrada es la misma todos los años i los gastos los mismos hasta los nueve años, fecha en que se termina de pagar el terreno, se podrian hacer hasta esta fecha *once casas i treinta i cuatro centécimos*. Para completar las setenta casas faltarian por construir *cincuenta i ocho casas i sesenta i seis centésimos*.

Suponiendo que los gastos administracion no subieran de $ 1,800, i como las entradas suben a $ 16,800, quedaria un sobrante anual, despues de la fecha de nueve años de existencia de la asociacion, de 15,000, con los cuales podrian hacerse *cuatro casas i catorce centésimos* de casa al año. De modo que para construir las cincuenta i ocho casas i sesenta i seis centésimos que faltan habria que emplear unos catorce años mas.

Tendrian, pues, los asociados sus casas terminadas a los veintitres años.

Como se ve, este plazo es mui considerable.

CUADRO NÚM. 5

CUADRO QUE DEMUESTRA LA MARCHA DE LA ASOCIACION EN CUANTO AL NÚMERO DE CASAS QUE SE HACEN ANUALMENTE I LA FECHA DE LA TERMINACION DE TODAS ELLAS, PAGANDO CUOTAS MENSUALES DE $ 20 I $ 40 RESPECTIVAMENTE I CONTRIBUYENDO EL ESTADO CON CUOTAS IGUALES A LAS REUNIDAS POR LA SOCIEDAD.

A fines del año	Número de imponentes de la 1.ª cuota	Valor anual de estas imposiciones a $ 240	Número de imponentes de la 2.ª cuota	Valor anual de estas imposiciones a $ 480	Suma de estas dos cuotas	Cantidad con que contribuye el Fisco	Suma total reunida	GASTOS ANUALES				NÚM. DE CASAS CONSTRUIDAS			
								Por terreno	Por administracion	Total de gastos	Invertido en casas	Hechas actualmente	Fracciones de casas	Casas completas	TOTALES
1	70	16,800			16,800	16,800	33,600	10,416	4,200	14,616	18,984	5.24	0.24	5	5
2	65	15,600	5	2,400	18,000	18,000	36,000	10,416	4,200	14,616	21,384	5.90	0.90	5 + 1 = 6	11
													1.14		
3	59	14,160	11	5,280	19,440	19,440	38,880	10,416	4,200	14,616	24,264	6.70	0.70	6	17
4	53	12,720	17	8,160	20,880	20,880	41,760	10,416	4,200	14,616	27,144	7.49	0.49	7 + 1 = 8	25
													1.33		
5	45	10,800	25	12,000	22,800	22,800	45,600	10,416	4,200	14,616	30,984	8.55	0.55	8	33
6	37	8,880	33	15,840	24,720	24,720	49,440	10,416	4,200	14,616	34,824	9.61	0.61	9 + 1 = 10	43
													1.49		
7	27	6,480	43	20,640	27,120	27,120	54,240	10,416	4,200	14,616	39,624	10.94	0 94	10 + 1 = 11	54
													1.43		
8	16	3,840	54	25,920	29,760	29,760	59,520	10,416	4,200	14,616	44,904	12.40	0.40	12	66
9	4	960	66	31,680	32,640	...	32,640	10,416	4,200	14,616	11,478	3.17	0.17	3 + 1 = 4	70
													1.00		
						179.520									

Estudiemos ahora los resultados que se obtendrian si el Fisco contribuyera con una cantidad igual a la reunida por los asociados, es decir, que contribuyera con otros $ 16,800. Se reuniria en todos los años una cantidad doble de la espresada, o sean $ 33,600. Disminuyendo de esta cantidad la anualidad del terreno i los gastos de administracion, que subirian a $ 14,616, quedaria un sobrante de $ 18,984, con los cuales podrian hacerse *cinco càsas i veinticuatro centésimos*. En los nueve años, en los que se concluiria de pagar el terreno, se podrian hacer *cuarenta i siete casas i dieciseis centésimos;* de modo que para terminar las se-

tenta casas, quedarian por hacer *veintidos casas i ochenta i cuatro centésimos;* i como hemos dicho que los fondos acumulados suben a 33 mil 600 pesos, de los cuales, disminuyendo los gastos de administracion ántes dicho, quedarian disponibles $ 29,400, con los cuales podrian hacerse ocho casas i doce centésimos en cada año; para concluir las veintidos casas i ochenta centésimos que faltan se demoraria, haciendo, como se ha dicho, ocho casas i doce centésimos al año, dos años i ochenta i un centésimos de año, o sean tres años mas.

Con este sistema, pues, tendrian los setenta asociados sus casas completamente terminadas a los doce años, plazo que todavía parece largo.

——

Estudiemos ahora los resultados a que se llegaria si el Fisco contribuyera con una cantidad igual al doble de la reunida por los asociados.

Hemos dicho que los setenta asociados reunen $ 16,800 al año. El doble de esta cantidad o sean $ 33,600 seria la cuota fiscal, de modo que al año se reunirian $ 50,400. Si de esta cantidad descontamos la anualidad del terreno i gastos de administracion, que suben a 14 mil 616 pesos, quedaria un sobrante de $ 35,784, con los cuales se construirian *nueve casas i ochenta i ocho centésimos* al año. Para construir las setenta casas se necesitarian siete años i algunos meses.

Se ve, pues, que con la ayuda fiscal de 33 mil 600 pesos al año i durante siete años, o sea con una ayuda de $ 235,200 en todo, i cuando los obreros hubieran tambien ya economizado para ellos la enorme suma de $ 117,600 en los mismos años, puesto que reunen $ 16,800 al año, nos acercamos al ideal. Cierto es que algunos de los asociados tendrian que esperar siete años para obtener su casa; pero hai que considerar que por lo ménos tienen esa esperanza, merced a su constancia i a su economía. ¡Cuántos miles de obreros i empleados habrán que no tienen siguiera esa esperanza!

Creemos que la cantidad de $ 33,600 con que anualmente contribuiria el Fisco, no seria para éste una carga que no pudiera soportar. La creemos, por el contrario, mui exigua, mui pequeña comparada con los grandes resultados que esa ayuda traerá. Ojalá que el Gobierno i el Congreso, posesionados como están de la importancia i trascendencia social de las casas para obreros aumente jenerosamente esa cuota i de este modo disminuya el número de años en que los setenta asociados esperan estar en posesion de sus casas. De este modo tambien se alentará la formacion de nuevas asociaciones entre los mismos obreros i empleados de la Empresa de los Ferrocarriles del Estado, pudiendo el Fisco seguir contribuyendo con las cantidades que se recojan de los pagos que deberán hacer los socios de esta primera asociacion.

——

Veamos tambien el resultado que se obtendria si el Fisco contribuyera con una cantidad mayor, con $ 50,000 al año, por ejemplo: se tendria este resultado: $ 50,000 mas los 16 mil 800 pesos con que contribuyen los asociados dan 66,800 i descontando los gastos de administracion i pago de la anualidad del terreno, o sean $ 14,616, quedaria un sobrante de 52 mil 184 pesos, con los cuales se podrian hacer *catorce casas i cuarenta centésimos* al año, de modo que para hacer las *setenta casas* se emplearian cuatro años i siete meses.

Este resultado sí que es ya halagador. I de ninguna manera podríamos creer que esta cantidad de $ 50,000 seria una carga pesada para el Fisco, sino que seria una pequeña cuota dada en préstamo para contribuir a realizar la grandiosa idea que todos deseamos ver realizada alguna vez.

——

EL SEGURO DE VIDA

Otro de los propósitos que tenemos en vista para no aumentar la cuota, despues de que el socio ha obtenido la casa, es con el objeto de que el asociado pueda asegurarse la vida. El pago de este seguro de vida ocasionará otro pequeño desembolso i el asociado deberá economizar tambien esa cantidad.

Sabemos que el número de años que se demora en pagar la propiedad es considerable i a muchos puede acontecer que no alcancen a tener esta satisfaccion. Viene, pues, en este caso a salvar los intereses de la familia el seguro de vida. El socio se aseguraria por el valor de la propiedad, ántes o despues de tenerla. Si el socio falleciere ántes de tener su propiedad, i sin estar asegurado, la familia solo podria recibir las cuotas que su jefe hubiere impuesto. En cambio, si falleciere asegurado, la familia recibiria la propiedad i el sobrante del seguro. En todo caso, podria ser obligatorio el seguro despues de obtener la propiedad, puesto que sus gastos no son ya tan subidos, no necesitando gastar en otro arriendo de casa. La cuestion es que en ningun caso la familia pierda la casa que para ella destinaba su jefe. I esto, con tanto mayor razon cuanto que, hoi por hoi, ya se abre camino en el Congreso i en los hombres de gobierno la idea de establecer en el pais el *home stead* de los Estados Unidos, es decir, la inembargabilidad de la pequeña propiedad.

Sucede actualmente entre nosotros que, a la muerte del jefe de la familia, cuando en la su-

cesion hai menores, o cuando los mayores quieren la parte que le corresponde por herencia, o cuando el inmueble está hipotecado, hai la obligacion de vender el inmueble ante la justicia. Los enormes gastos de la particion se llevan, casi jeneralmente, la totalidad de los haberes i entónces el cónyuje sobreviviente i la familia se queda sin la propiedad, es decir, sin poder gozar del trabajo, del esfuerzo, de la economía del que fué jefe de ella. La lei, pues, vendria a hacer inembargable ese inmueble hasta la mayor edad del último de los hijos, o miéntras sirva de habitacion comun.

El señor Pérez Canto dice en su obra ya nombrada tratando del seguro de vida: "Esta idea se ha hecho camino i ha recibido numerosas aplicaciones, que son el honor de nuestro tiempo.

"El seguro puede ser un instrumento de prevision familiar i crear recursos para los que sobreviven al jefe de la familia arrebatado prematuramente.

"Dentro de este órden, puede combinarse con la amortizacion para el pago de una casa. De este modo se quita toda contingencia a la operacion i suprime la inquietud que puede tener el obrero i hacerle vacilar en el momento de contraer compromisos por largo plazo.

"La forma de seguro que conviene en este caso particular es la que provee a la vez a la vida i a la muerte, esto es, la que estipula el pago de su capital al asegurado, si vive en cierta época, o a sus herederos, si acaso muere ántes de esta fecha. Esto es lo que se llama *seguro misto.*

"Por ejemplo, un obrero quiere adquirir, en veinte años, a partir de 1893, una casa de $ 6,000. Si toma un seguro misto por esta suma, se compromete a pagar una prima anual, naturalmente, variable segun la edad; la compañía de seguros se obliga, por su parte, a pagar la suma de $ 6,000 cuando hayan trascurrido los veinte años, es decir, en 1913 al asegurado mismo si vive en esta época, o a sus herederos inmediatamente despues de su muerte, aunque llegare a morir al dia siguiente de firmado el contrato.

"Se comprende al instante la seguridad que esta combinacion da a la vez al padre de familia i a la Sociedad que construye para él su casa o le presta fondos."

En el caso que nosotros hemos contemplado i siempre que el Fisco ayudara a la realizacion de la idea, el Fisco reemplazaria a la Sociedad que construye la casa o que presta los fondos El Fisco estaria, pues, completamente garantido de la devolucion del capital prestado.

Sigue diciendo el señor Pérez Canto: "El padre puede mirar con calma la eventualidad de su muerte, pues en vez de legar a sus herederos una carga abrumadora, realizaria entre sus manos la liberacion del inmueble. Si muere, su familia heredará el dia mismo de su muerte una casa enteramente libre i que no deberá nada a nadie. Herida en sus afecciones, no lo será al ménos en sus intereses, i el golpe que la privará de su jefe no será para ella una causa de miseria. Si, al contrario, su vida se prolonga mas allá del plazo de la amortizacion, va a gozar en su vejez del fruto de su ahorro; se libertará de la pesada servidumbre del alquiler i poseerá en paz su casa, la cual constituirá para él la mejor pension de retiro."

——

Una última palabra: los asociados están tambien espuestos a las enfermedades. ¿Qué se haria cuando un socio, por enfermedad, no pudiera cumplir con la obligacion de pagar sus cuotas correspondientes? Cuando esa enfermedad proviniera por efectos del trabajo mismo, parece natural que el patron, que en este caso es el Fisco, se haga cargo del pago de esas cuotas; pero si eso no se consigue, se podria hacer la siguiente combinacion: que los asociados sanos paguen por el enfermo. Así, por ejemplo: cae un asociado enfermo i no puede pagar su cuota de $ 20; entónces cada socio pagaria por él, correspondiendo a cada uno de los sesenta i nueve sanos la pequeña suma de veintinueve centavos ($ 0.29). Si los enfermos fueran dos, le corresponderia a cada uno de los sesenta i ocho sanos la cantidad de cincuenta i nueve centavos ($ 0.59), etc., etc. Se ve, pues, que la carga no seria mui pesada i creemos así resuelto el problema de la falta de pago de las cuotas, que harian paralizar los trabajos.

——

Solo nos resta hacer votos por que estas ideas no se pierdan en el vacío, como tantas otras; que los obreros i empleados de los Ferrocarriles del Estado, para quienes han sido escritas, como cualquier otro gremio o sociedad, aprovechen de ellas sin temor i sin desfallecimientos, sin pensar en el largo plazo que debe trascurrir para hacerse propietarios, porque al fin i al cabo se llegará a la meta; tomando tambien en consideracion que de todos modos hai que pagar, i durante toda la vida, arriendo de casa para vivir, i es claro i natural que será mejor economizar en arriendos, pues no otra cosa va a parecer este pago por largo tiempo, aunque sea por una vida entera, pues de esa economía aprovecharán los padres, esposas e hijos que queden, en tanto que pagar ese mismo arriendo i por el mismo tiempo a propietarios que esquilman por sus casas malsanas, que muchas veces no son otra cosa que antesalas del cementerio, solo sirve para llenar la bolsa de esos propietarios, pero que en nada les servirá a la familia en un caso desgraciado.

El obrero, o el asociado, debe pensar tam-

bien en que se le entregará una casa decente, limpia, bien ventilada, construida segun todas las reglas hijiénicas, que no será ni parecida a las que hoi habita, completamente terminada i en donde no tendrá necesidad de colocar un clavo. I hai todavía la idea de estudiar si convendria entregar la propiedad con los útiles, enseres o muebles necesarios.

Por último, diremos que será para nosotros justa satisfaccion por este trabajo, si sus ideas se aprovechan, i deseamos que sus resultados superen a nuestras aspiraciones.

Santiago, Febrero de 1904.

Isaias Aguila P.,
Arquitecto
Ex-arquitecto de la Direccion de O. Públicas
i del Estado Mayor del Ejército.

BIBLIOTECA NACIONAL SANTIAGO CHILE