



Revista Austral de Ciencias Sociales

ISSN: 0717-3202

revistaustral@uach.cl

Universidad Austral de Chile  
Chile

Almonacid Zapata, Fabián

Ideas y proyectos en torno a la vivienda obrera en la Ciudad de Valdivia, 1900-1941

Revista Austral de Ciencias Sociales, núm. 4, 2000, pp. 81-114

Universidad Austral de Chile

Valdivia, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=45900405>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en [redalyc.org](http://redalyc.org)

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

## Ideas y proyectos en torno a la vivienda obrera en la Ciudad de Valdivia, 1900-1941 \*

**Fabián Almonacid Zapata**

*Universidad Austral de Chile*

\* Este artículo forma parte del proyecto N° S199918, financiado por la Dirección de Investigación y Desarrollo, de la Universidad Austral de Chile.

---

### INTRODUCCION

Las habitaciones o viviendas de las clases populares en Chile ocuparon la atención del país desde fines del siglo XIX. Abundaban los conventillos y ranchos precarios, repletos de personas, tanto en los espacios céntricos como periféricos de las ciudades. La urgencia alcanzada por el tema llevó a que en 1906 se dictara una ley de habitaciones obreras, para controlar la calidad de las viviendas arrendadas y promover la construcción de viviendas dignas, que las familias obreras pudieran comprar o arrendar.<sup>1</sup>

El esfuerzo fue importante pero escaso y sólo permitió cambiar la cara del problema y no resolver la situación, que requería cambios profundos. En algunas ciudades (Chillán, Talca, Santiago, entre otras) se construyeron poblaciones obreras, como modelos para incentivar la acción de los particulares en el asunto. Mientras tanto la población urbana siguió creciendo y la necesidad de habitaciones dignas se hizo cada vez más grave. En las décadas de 1910 y 1920, los conflictos provocados por los arrendatarios de habitaciones fueron considerables, especialmente en Santiago y Valparaíso. Como resultado de ello, el Estado debió asumir un rol más activo en la materia.

Varios factores influyeron en que la vivienda obrera se constituyera en un problema difícil de resolver. En parte, la mantención de las viviendas populares existentes, en escaso número y baja calidad, fue un buen negocio para muchos rentistas y capitalistas. Por el lado del Estado, la renovación urbana necesaria para mejorar las condiciones de vida de la población era enorme, por lo que prácticamente era imposible una solución definitiva. Contar con viviendas urbanas populares suficientes y de buena calidad se convirtió en un sueño difícil de alcanzar. Por el lado de los trabajadores, sus bajos sueldos les impedían arrendar mejores habitaciones o ahorrar para comprar una, debiéndose contentar con las ofrecidas o establecerse precariamente en la periferia.

Paradójicamente, mientras se avanzaba lentamente en la construcción de viviendas populares y en la mejoría de las existentes, las ciudades chilenas principales experimentaban una modernización en otros aspectos. Se las dotaba de agua potable, alcantarillado, pavimentación de calles, tendido eléctrico, puentes, plazas y lugares de paseo, edificios públicos y particulares opulentos, en fin; se construía una ciudad moderna, a partir de los lugares céntricos. Las ciudades ganaban en hermosura.

Esta modernización urbana recibía los recursos negados para las viviendas populares. A lo más, las autoridades gubernamentales y municipales se encargaban de eliminar la insalubridad y hacinamiento más visible, el que existía en los lugares centrales de la ciudad, pero se despreocupaban de los barrios marginales. Extensas zonas periféricas eran ocupadas en condiciones muy precarias por las clases populares.

La llegada de la crisis económica de los años treinta agravó aún más la situación. Los obreros, mayoritariamente arrendatarios de habitaciones, encontraron nuevas dificultades para seguir pagando sus arriendos y surgieron mayores demandas por viviendas dignas y baratas. Se comenzó a imponer como salida para las familias obreras la compra, arriendo u ocupación de sitios urbanos, lo que produjo un nuevo problema urbano.

A pesar de que se construyeron nuevas viviendas para obreros, en estos años la mayoría de la población obrera siguió residiendo en conventillos, piezas y ranchos de mala calidad, incluso en número mucho mayor que antes. Gran parte de la población sumada a las ciudades en las décadas anteriores hizo aumentar este tipo de habitaciones. En Santiago, mientras en 1910 habían 1.909 conventillos, que daban cabida a 72.076 personas, en 1930 eran 3.000 conventillos, donde vivían cerca de 250.000 personas.<sup>2</sup>

En 1936 se creó la Caja de Habitación Popular, que avanzó significativamente en la construcción de viviendas obreras en los años siguientes. La acción del Estado constructor y la demanda de los sectores populares por ser propietarios de terrenos en donde construir, caracteriza la situación hacia la década de 1940, e inicia una nueva etapa en la historia urbana. Son los años anteriores los que ayudan a entender estos cambios.

La situación de las habitaciones urbanas populares en la primera mitad del siglo XX ha dado origen a varios trabajos recientes, los que muestran los numerosos aspectos sociales, políticos, económicos y culturales que confluyen en dicho tema.<sup>3</sup> En ella se aprecia buena parte de la historia nacional y algunos de los más agudos conflictos que han marcado el Chile contemporáneo. Sin embargo, todos esos estudios se concentran en Santiago y Valparaíso, y se echa de menos una atención a otras realidades nacionales. Aún cuando el esquema general es similar, situar el problema en otro espacio permite variar la perspectiva, aumentando y complementando el conocimiento histórico sobre el punto.

Por ello, hemos elegido tratar el caso visto desde la ciudad de Valdivia. No pretendemos en un artículo abarcar toda la amplitud del problema, por lo que nos referimos especialmente a las ideas y proyectos relativos a las viviendas obreras en las primeras décadas del siglo XX. En este período destaca la escasez y mala calidad de las habitaciones y la lenta construcción de viviendas nuevas y adecuadas, por lo que hubo numerosos planteamientos para explicar y resolver dicho fenómeno. De su revisión podemos sacar más de una lección e interrogante para nuestro presente. Asimismo, en las décadas tratadas se produjeron cambios importantes, especialmente por el inicio de la acción del Estado en la materia, el que la asumió como tarea social. Llama la atención que de todas las obligaciones estatales, ésta sea una de las que se mantiene sin mayores variaciones hasta el presente. Entender cómo y por qué surgió un Estado constructor nos obliga a observar más detenidamente lo que actualmente hacemos como país en este campo.

Valdivia, como una ciudad pequeña pero con numerosa población obrera, en términos proporcionales, es un caso significativo. En este aspecto, la explicación de que el gran número de personas demandando habitaciones adecuadas sería la razón de la no solución del problema, se debilita. Un argumento útil para ciudades mayores no resulta aquí tan efectivo: en Santiago, el rápido aumento de población agudizando el problema de la vivienda, es una buena explicación para ocultar otras razones. Dicha relación no nos parece determinante. A nuestro juicio, las malas condiciones de vida de las clases populares urbanas tiene menos relación con el incremento de la población urbana, que con una falta de voluntad política y económica para enfrentar el tema. No era un asunto de conciencia, ni de recursos, sino que de desacuerdos políticos e intereses creados.

A nivel nacional, resalta la ciudad de Valdivia como la con mayor escasez relativa de viviendas adecuadas para el pueblo, considerando su numerosa población obrera, y la baja construcción de viviendas baratas durante la mayor parte de nuestro período.

De este modo, tanto en Valdivia como en otras ciudades, el crecimiento de la población sobrepasó las características urbanas definidas y pensadas por los sectores acomodados y autoridades. A falta de construcciones adecuadas, los obreros se establecieron en zonas marginales o se amontonaron en los conventillos existentes. Fueron un obstáculo o una clara oposición a los proyectos de modernización urbana. En este sentido, las dimensiones del fenómeno generaron cambios políticos, a modo de reacciones, pero cambios que nunca terminaron por comprender claramente las soluciones más adecuadas. Los obreros, proletarios y empleados hacinados en viviendas precarias rompieron los sueños de algunos intelectuales, políticos y burocrátas por crear ciudades ultramodernas, organizadas racional y científicamente, en el Chile del siglo XX.

Además, Valdivia experimentó dificultades económicas considerables en las primeras décadas de la centuria. La importante ciudad industrial del sur de Chile perdió dinamismo y se estancó, por muchas razones.<sup>4</sup> En estas coyunturas económicas la solución del problema de la vivienda obrera se hizo doblemente complicada. Es interesante preguntarse ¿cuánto contribuyeron al deterioro industrial y en general, de las funciones urbanas, las pésimas habitaciones de los obreros valdivianos? ¿Qué atractivo podía tener para un trabajador instalarse en una ciudad que no ofrecía mínimas condiciones de habitabilidad?. Si bien, la situación de la vivienda obrera es el resultado de muchos factores, también puede ser vista como origen de otros, en este caso de la escasez de mano de obra calificada.

#### **Valdivia a comienzos del siglo XX: desarrollo urbano y escasez de viviendas obreras:**

Al igual que en el resto del país, a comienzos del siglo XX la población obrera de la ciudad superaba la disponibilidad de viviendas existentes, por lo que había un grave problema de hacinamiento, insalubridad y precariedad en los lugares habitados por ellos.

Aplicando la ley de habitaciones obreras, de 1906, el Consejo Departamental local se encargó de producir un cambio en las viviendas arrendadas por los obreros en la zona céntrica de la ciudad.<sup>5</sup> Demoliciones y reparaciones fueron ordenadas en los principales conventillos. Sin embargo, la política demostró ser ineficiente: pretendiendo mejorar las habitaciones obreras, al demoler algunas y obligar reparaciones en otras, al poco tiempo los obreros y sus familias estaban peor. Comenzaron a escasear las viviendas, pues no se construyeron nuevos edificios para reemplazar los demolidos, y subió el precio de los arriendos en las casas reparadas, por lo que resultó que las familias que antes podían pagar un bajo arriendo después no pudieron costear el alza. Rápidamente, el Consejo local cayó en la cuenta que por ese camino no conseguiría nada favorable para los obreros.

Esta paradoja de la política inaugurada con la ley de 1906 era vista por el Consejo Superior como un problema transitorio, ya que en algún momento habrían interesados en construir viviendas adecuadas y baratas, y por último -con una inspiración ilustrada- se confiaba en la fuerza racional de los fines perseguidos, los que terminarían por dar mayores beneficios que los problemas presentados.

Por otro lado, a partir de 1910, la ciudad de Valdivia experimentó una renovación de su sector céntrico, después de un incendio (diciembre de 1909) que lo destruyó completamente, mediante la construcción de una nueva red de agua potable y alcantarillado, nivelación, cambios en el trazado y pavimentación de calles, construcción de edificios sólidos públicos y privados, y rediseño de la plaza de la República. De este modo, mientras la ciudad se modernizaba en algunos aspectos al costo de varios millones, la población obrera se mantuvo ajena a los beneficios del progreso urbano.

La contradicción no pasó desapercibida en la época. El diario La Aurora, conservador, publicaba el 3-8-1910, un artículo sobre la habitaciones obreras, destacando que en las principales ciudades del país se construían y proyectaban nuevos barrios obreros, entendiendo que con ellos se mejoraba la sociedad. Además señalaba: "Las observaciones precedentes son dignas de especial atención y de aplicación urgente en nuestra ciudad, donde no hay menos de cuatro mil obreros (la ciudad tenía unos 18 mil habitantes) que, en su mayoría, se ven obligados a establecer modestos hogares en miserables viviendas... Es urgente procurar que desaparezcan de los barrios apartados de la población esos conventillos que por su aspecto exterior y su deplorable estado interior no parecen sino detestables madrigueras, ranchos inmundos... Está planteado el problema de la reconstrucción del barrio incendiado... No puede darse ocasión más propicia para que la Municipalidad y los grandes propietarios, inspirándose en sentimientos de humanidad y de civilización se propongan imitar la laudable iniciativa de otras ciudades, y se aboquen al urgente y necesario problema de mejorar las condiciones de vida de nuestro pueblo".<sup>6</sup>

En Valdivia, como en muchas partes, la modernización urbana no incorporó como uno de sus elementos la existencia de viviendas adecuadas para los grupos populares. No era parte, definitivamente, del concepto de moderno.

El mismo diario se quejaba más tarde, el 15-8-1910, por la falta de construcción de viviendas obreras en Chile. Recogiendo acuerdos de un Congreso Social Católico, destacaba que en parte la razón de la poca acción de las autoridades y particulares era el desconocimiento de la misma ley, tarea que debía asumir la prensa, y por otro lado, no olvidaba la dificultad de obtener capitales para formar sociedades de construcción. Calculaba el columnista que en ese momento no se podía tomar capital a menos del 8%, por lo que cualquiera que construyera debía cobrar una renta cercana al 12% de la propiedad; a este precio las casas dejaban de ser baratas y no se beneficiaba al obrero. Se sugería que la salida (que nosotros conocemos hoy en día) sería utilizar materiales muy baratos, pero por este camino se perpetuarían los males presentes, con viviendas de mala calidad. Conducía que antes del problema político se debía resolver el económico.<sup>7</sup>

Aunque el problema económico era crucial para hacer funcionar los objetivos de la ley de 1906, evidentemente su solución requería voluntad política, tanto de las autoridades como de la sociedad.

El 27-10-1910, en La Aurora se llamaba la atención sobre el escaso resultado práctico de la ley de 1906 en todo el país. A juicio del articulista, además de buenas leyes y recursos había que hacer una activa propaganda para interesar a los particulares a invertir en la construcción de viviendas baratas y convencer al público de la necesidad de resolver un grave problema social.<sup>8</sup>

El malestar generalizado en parte se debía a la inactividad del gobierno. Desde 1907, el Consejo Superior contaba con el permiso para contratar un empréstito de 6 millones de pesos, pero el reglamento para usar esos fondos recién se elaboró a comienzos de 1910.<sup>9</sup> Los recursos otorgados sólo fueron utilizados para adquirir algunos sitios y construir un pequeño número de casas. El resto de los fondos se mantuvieron sin ocupar, por la poca rentabilidad que generaría su uso. El sentido de la acción estatal había sido dar un ejemplo a los particulares, esperando que ellos asumieran la construcción de viviendas, sin embargo éstos no se interesaron.

A fines de 1910, el Consejo Superior hizo llegar al Consejo local los documentos necesarios para estudiar la construcción de casas, con dineros que se tenían para ese fin, destacándoles que el sentido de este proyecto era palear en parte la falta de viviendas y estimular a los particulares y empresas para que imitaran al Consejo.<sup>10</sup>

La cantidad asignada fue de 75 mil pesos, pero después de las quejas del Consejo local por lo escaso del monto se aumentó el presupuesto a 200 mil pesos. Con estos dineros, durante 1911 se escogieron tres terrenos en Valdivia, de un valor de 105 mil pesos. Recién a fines de 1912 se pudieron comprar los sitios, por la demora en el envío de los fondos: sumaban cinco

hectáreas ubicadas en las calles Arica, Aníbal Pinto y Carlos Cousiño. La lentitud de los trámites fue insólita, pues todavía en mayo de 1914 los planos y presupuesto enviados a Santiago no eran aprobados.<sup>11</sup>

A comienzos de 1913, el Consejo local de Habitaciones Obreras realizaba una escasa, casi nula, acción de control de los conventillos. En este momento se produjo la venida de representantes del Consejo Superior, los que insistieron en la necesidad de asumir una política activa contra las malas habitaciones, la que no debía detenerse a pesar de la escasez de viviendas.<sup>12</sup> El 6-4-1913 se noticiaba en La Aurora que el Consejo local pensaba pedir al de Santiago un inspector (decisión que por su parte ya había tomado el Superior), para que denunciara los conventillos insalubres. El diario rechazaba la timidez del Consejo local, destacando que en la ciudad el conventillaje era de pésima calidad (tanto en la zona céntrica como en la periferia) y que había sido repetidamente denunciado por muchos. Reconocía sí, que siendo riguroso habría que cerrarlos todos, lo que crearía una situación más grave a los obreros, los que podían llegar a carecer de habitaciones. Recomendaba sentar precedentes, cerrando los peores inmediatamente. De esta manera los demás aprenderían.<sup>13</sup>

Hacia esta época, al menos los conventillos de la zona céntrica de la ciudad habían accedido al agua potable. Según la Memoria del Intendente de Valdivia, del año 1912, 65 conventillos gozaban de este beneficio.<sup>14</sup> Lo que no se dice allí es el número de llaves que tenía cada edificio: a partir de otras fuentes, sabemos que esto bien podía ser una llave ubicada en un patio interior para todos los ocupantes de un conventillo.

La actividad del Consejo local mejoró algo después del abandono en que tuvo sus ocupaciones. El 8-6-1913, La Aurora informaba que el Consejo había mandado demoler un conventillo y dos mediaguas, que en otro se colocara piso y cielo raso y que en otras casas de arriendo se pusiera agua potable.<sup>15</sup>

La visita del inspector del Consejo Superior dió rápidos frutos. Desde Santiago, el 8-7-1913, se mandó a la Intendencia declarar inhabitables (los que se debían demoler) 22 conventillos ubicados en la zona céntrica de la ciudad, y otros 2 eran declarados insalubres, por lo tanto debían ser reparados. Todos ellos pertenecían a connotados vecinos valdivianos (industriales, abogados, comerciantes y artesanos).<sup>16</sup> Por su parte, el Consejo local ordenó en fecha posterior reparar tres conventillos: a uno, cambiar las tablas de 13 piezas, colocar tragaluces móviles y hacer veredas; a otro levantar el piso de las piezas, colocar tragaluces móviles y hacer veredas; y al otro, cambiar las tablas de una muralla, colocar tragaluces móviles, cambiar el canal que recibía las aguas lluvias y hacer veredas en el patio.<sup>17</sup>

Las normas existentes (dispuestas por el Consejo Superior) sobre inhabitabilidad e insalubridad eran muy estrictas en algunos aspectos, como en las características materiales de las habitaciones, pero en otros no lo eran: por ejemplo, se consideraba adecuado que hubiera un escusado por cada sexo, por cada 20 piezas y un urinario por cada 25 piezas. Respecto al agua potable, se exigía que hubiera una proporción mínima de 5 litros diarios por cada habitante que la ocupe, pero no se mandaba tener un número determinado de llaves.<sup>18</sup> Un aspecto que evidentemente estaba descuidado por estas normas era el número máximo de habitantes por pieza o por conventillo: nada se decía de este asunto tan fundamental. De este modo podían haber conventillos que cumplieran con los requerimientos materiales e higiénicos y, sin embargo, fueran insalubres por el uso de un número excesivo de habitantes. Al parecer, el grado de hacinamiento era visto como relativo y podía ser tan alto como soportaran los convivientes.

Como este factor no era resguardado por las autoridades y es obvio que el deterioro de las viviendas se incrementaba con un mayor número de habitantes, los ocupantes concluyeron muy rápido que una destrucción voluntaria de los conventillos era el camino para mejorar la calidad de las viviendas ocupadas. Los propietarios se quejaban de este comportamiento y hacían ver que los ocupantes provocaban la inhabitabilidad e insalubridad de las viviendas. Era una lucha diaria entre arrendatarios y administradores o propietarios.

En septiembre de 1913 se informaba en La Aurora de un próximo motín en Santiago de las sociedades de artesanos para exigir al gobierno la construcción de habitaciones obreras. El diario consideraba inútil seguir insistiendo en la necesidad de estas obras y proponía: "Declarar guerra a muerte al conventillaje es una de las formas prácticas y eficaces de abogar por el bienestar del pueblo; y cooperar al gran movimiento obrero organizado con el objeto de pedir al Supremo Gobierno la construcción de habitaciones para el artesano, es realizar una obra de verdadero amor a las clases oprimidas y contribuir a su prosperidad".<sup>19</sup>

Dada la falta de interés de los chilenos por invertir, el gobierno estuvo llano a permitir la inversión de extranjeros en la construcción de viviendas para obreros, lo que fue discutido por el mes de septiembre en el Consejo Superior. Sin embargo, esta posibilidad quedó estancada por la no definición del Estado sobre la garantía que se daría a los extranjeros.<sup>20</sup> Al final, el gobierno ofreció una garantía muy escasa y estos proyectos no se concretaron.

El problema de la construcción de viviendas populares baratas era por este tiempo una preocupación mundial. A comienzos de 1913 se había realizado en La Haya un Congreso Internacional de Habitaciones Baratas: según noticia de La Aurora, del 10-11-1913, el secretario del Consejo Superior de Habitaciones para Obreros, Alejo Lira Infante, había participado y aprovechado de conocer la situación de los países europeos. El diario comentaba que en Italia, Austria, Alemania, Inglaterra y Suiza, el tema estaba muy avanzado, mientras en París o algunas ciudades españolas, visitadas por Lira, el problema era tan serio como en Santiago. De regreso, Lira pasó por Buenos Aires y conoció los proyectos de construcción realizados allí por la Municipalidad.<sup>21</sup>

Hacia 1915, Valdivia contaba con servicio de agua potable y alcantarillado en sus calles principales, por lo que se comenzaron a ofrecer piezas para obreros con estos servicios. Un aviso en el diario La Aurora, de enero, decía "Arriendo departamentos para obreros, compuestos de dos piezas, cocina, agua potable y con patios, parte muy central". Otro de octubre del mismo año, decía: Habitaciones obreras con alcantarillado, doy en arriendo en calle Camilo Henríquez. Dichas habitaciones tienen alcantarillado, baño de ducha y w.c.". <sup>22</sup>

#### **Diferencias frente al tema en la prensa valdiviana:**

La imagen que presentaba la parte central de la ciudad, remozada durante cinco años, ocultaba al visitante la pobreza de muchos. La Aurora, el 10-12-1915, citaba palabras de El Mercurio de Santiago, sobre la ciudad: "El aspecto que presenta Valdivia, desde su entrada, es de una ciudad europea. Calles anchas y bien pavimentadas, edificios públicos y particulares de tres y cuatro pisos, de construcción lujosa y sólida, y como complemento de esta belleza moderna, un aseo extraordinario".<sup>23</sup>

Efectivamente, llegando a la ciudad por el río Valdivia, se podía ver la costanera, lugar de ubicación del comercio y la industria principal, y al bajar en el muelle de pasajeros, ingresar al centro de la ciudad, observando la parte reconstruida, con sus nuevos edificios y calles niveladas y pavimentadas. Sin embargo, alejándose un poco de la plaza de la República se encontraban los conventillos, a una cuadra de la ciudad moderna en cualquier dirección. Un observador no muy agudo podía haber visto el contraste. Más allá, en las partes bajas al sur de la ciudad, tras las industrias de la Isla Teja y en torno a la estación de ferrocarriles había otro Valdivia. Construcciones precarias, calles sin pavimentar, barrios sin luz eléctrica ni alcantarillado, faltos de policía y de cualquier atención oficial.

Pasaron los años y aún el Consejo local no construía una sola vivienda obrera en la ciudad. Por 1915, aún no se tenían fondos para construir en los terrenos comprados.<sup>24</sup>

Las malas condiciones de vida en los barrios obreros marginales se fueron haciendo cada vez peores. Ya que no se construían viviendas populares adecuadas y las existentes eran escasas o muy caras, el pueblo se iba estableciendo en terrenos desocupados en las zonas más bajas de la ciudad o en lugares muy alejados del centro. La autoridad municipal era incapaz de controlar

esta situación. A medida que la ciudad fue aumentando en población, a fines de la década de 1910 superaba los 20.000 habitantes, el asunto se hizo grave.

En enero de 1919, el diario El Correo de Valdivia comentaba el hecho, a propósito de que se había conocido la noticia de que el Consejo Superior de Habitaciones obreras pensaba construir en Valdivia. Cito: "Quienquiera que haya salido de la parte céntrica de Valdivia, que se haya alejado un poco de las calles comerciales y de aquellas en que vive la gente pudiente, y se haya acercado a las viviendas de los obreros, habrá tenido que admirarse de que puedan vivir en ellas ciudadanos como los demás. En efecto, las habitaciones destinadas a nuestro pueblo, se edifican sin consultar en lo menor las más elementales reglas de confort, la estética y el aseo y sólo se tiene en cuenta obtener el mayor provecho con el mínimo de gastos. Para hacerlo así se piensa que nuestro pueblo no tiene hábitos de limpieza y que no está acostumbrado al confort, de modo que es dinero perdido el que se invierta en darle habitaciones cómodas."<sup>25</sup>

Esta realidad era foco permanente de infecciones para la población valdiviana. El Correo de Valdivia, en febrero de 1919, preocupado por el surgimiento de epidemias en la ciudad, llamaba a la municipalidad a impedir la construcción de casas (ranchos) por los obreros en las zonas pantanosas, valorando más la salud pública de la ciudad que la necesidad de habitaciones para los obreros. Recordaba que la población Aguirre, a dos cuadras al sur de la plaza de la República, no tenía desagües y sus habitantes vivían en medio del barro y de las emanaciones infectas. Decía: "Harto triste obsequio se hace a los moradores pobres con permitir esas construcciones que a ellos les resultan baratas. Es nada menos que facilitarles el camino hacia la nada".<sup>26</sup>

El asunto era complejo. Por un lado, la ciudad crecía en habitantes, los que eran atraídos por las industrias y comercio; y por otro, nada se hacía para enfrentar la demanda de vivienda, a lo más, permitir que se siguieran estableciendo ranchos en la periferia de la ciudad.

La falta de viviendas en Valdivia era dramática. Ante la escasez de ellas y con las mejoras producidas en los conventillos céntricos (con agua potable y alcantarillado), el costo de los arriendos había crecido mucho. La Aurora, el 2-2-1919, señalaba que en los últimos dos años el canon de los arriendos se había duplicado y hasta triplicado, sin que los arreglos en las habitaciones hubieran sido proporcionales al alza, salvo los indispensables servicios higiénicos. A juicio del diario, Valdivia superaba en el valor de los arriendos a casi todas las ciudades del país. Por cualquier cuartucho se cobraban 30, 40 y hasta 50 pesos mensuales. El diario preguntaba: "¿Y se ha preocupado alguien de este interesante problema?".<sup>27</sup> Respondiendo que nadie lo había hecho, destacaba la avaricia ilimitada de algunos propietarios de casas de arriendo.

Por la misma fecha, El Correo de Valdivia, relataba una visita hecha a la población Aguirre. Este era el cuadro descrito: "Calles en mal estado, falta de desagües, habitaciones estrechas, bajas, anti-higiénicas y mal olientes; charcos de aguas estancadas y pútridas; falta de alumbrado público (excepto una); ausencia completa de policías; niños desaseados y semidesnudos". Más adelante continuaba: "La casi totalidad de las casas y conventillos son estrechos e insalubres y han sido construidos sin consultar otra finalidad que el mayor lucro con el menor desembolso posible de parte de sus propietarios". Habiendo consultado a una mujer cuánto pagaba por la pieza, les dijo que 12 pesos, pero que cuando el dueño le hiciera reparaciones, le subirían a 15.<sup>28</sup>

El cuadro anterior contrastaba con el del barrio Estación, al este de la ciudad, donde se encontraban muy buenas habitaciones obreras. El Correo de Valdivia, el 9-2-1919, decía: "La (calle) Hettich posee las mejores habitaciones obreras, habitaciones construidas especialmente por un acaudalado vecino del barrio de que nos ocupamos, quien ha invertido parte de su fortuna con el propósito de proporcionar casas baratas e higiénicas a empleados y obreros de esta parte de la ciudad"<sup>29</sup>. La referencia corresponde a don Federico Hettich, ex-industrial y ex-agricultor valdiviano, quien ahora vivía entre otras cosas de las rentas dadas por esas casas.

Para dimensionar la importancia que podía tener el negocio inmobiliario: en 1934, Hettich tuvo un juicio por deudas con un Rudloff y se le embargaron sus bienes: por ese hecho sabemos que Hettich arrendaba a un total de 67 personas y sus familias. Tenía 90 casas, valoradas en 1 millón de pesos.<sup>30</sup>

Las visitas a los barrios por El Correo de Valdivia continuaron después con la población Cousiño, ubicada cerca de la calle Picarte, al este de la ciudad. En este sector coexistía gente acomodada con otras muy pobres. De ello decía el diario aludido: "Casas, conventillos y ranchos se aglomeran unos en pos de otros mostrando a las pupilas del forastero el doloroso contraste del capital y de la miseria". En el mismo artículo se citaban palabras de un propietario de departamento y casas en el lugar, del que no se da nombre. Les dijo que los obreros se quejaban de que los departamentos eran incómodos y caros, y que la municipalidad le pedía reparaciones e instalaciones de servicios. De los obreros dijo que mantenían las habitaciones en completo desaseo, que casi nunca pagaban sus arriendos o que escapaban de la noche a la mañana adeudando varios meses y que destruían las paredes, ocupando las tablas para hacer fuego. El propietario le llamó la atención al periodista diciéndole: "No se figura Ud. La manera como vive esta gente".<sup>31</sup>

La posición de los propietarios rara vez aparece en la prensa de la época. Aunque el entrevistado hacer ver las dificultades del negocio y culpa a los propios arrendatarios del estado de las viviendas, la sola mantención de tantas casas de arriendo hace suponer que el negocio no era malo y que, por lo mismo, había un grupo de personas que se lucraban con la escasez de viviendas y eran los más interesados que eso se mantuviera.

Hacia 1919, la demanda de viviendas higiénicas y baratas se estaba convirtiendo en una exigencia perentoria y los afectados por la escasez comenzaban a perder la paciencia en todo el país. La presión llegaba a las autoridades y a la prensa.

El Correo de Valdivia, el 20-2-1919, señalaba: "A pesar de que lleva ya varios años de vigencia la ley de habitaciones obreras, su acción constructiva ha sido poco menos que nula, por la carencia de fondos. Especialmente los Consejos Departamentales, no han podido disponer hasta hoy de ninguna clase de recursos, esterilizándose toda labor, reduciéndolos a la impotencia."<sup>32</sup> Aunque para ellos estaba claro que el Estado debía destinar recursos a este fin, seguían creyendo que la acción principal la debían tener los particulares. Proponían que se crearan sociedades anónimas y cooperativas destinadas a la construcción, con la participación de distintos sectores sociales.

El mismo diario, el 30-3-1919, cambiaba de estilo a uno más provocador y dramático, incorporando un artículo de Agustín García, en ese momento Rector del Liceo de Hombres de la ciudad. El autor, relatando una visita a los conventillos de la población Aguirre, en la parte baja al sur de la ciudad, escribía de la pobreza, la estilencia y la miseria de las viviendas. Cito: "Y si pasamos más adelante y penetramos a otras habitaciones veremos que lo más frecuente es encontrarlas constituidas por un sólo cuarto, el clásico cuarto redondo, isepulcro de vivos! En donde están agrupados los padres con los hijos que casi siempre son numerosos... Las paredes de estos cuchitriles agujereadas, escurren humedad; en el suelo, protegido por tablas destrozadas y sucias, juegan mientras tanto los perros y gatos... En una pieza que no media cinco metros, llegamos a contar 7 habitantes: el padre, la madre y 5 niños".<sup>33</sup>

Yendo a los orígenes de esta situación, García culpaba, primero, a la indiferencia de los políticos y "figurones" sociales. Los acusaba de sarcásticos, irónicos, fantasiosos y mentirosos. El segundo lugar en responsabilidad se lo adjudicaba a los "usureros", los propietarios de los inmundos barrios obreros, los que por ganarse unos pesos mantenían al pueblo en la miseria. Finalmente, con energía demandaba a los dirigentes políticos asumir su responsabilidad en el futuro.

En cuanto a la responsabilidad de las autoridades, más allá de las diferencias políticas frente al tema, hasta el propio Consejo Superior creía que en Valdivia la acción del Consejo Local

(encabezado por el intendente) era pésima. El 26-3-1919, Francisco Subercaseux, presidente del Consejo Superior, le escribía al intendente de Valdivia exigiéndole que variara su política. Le decía que había sabido que en Valdivia, a pesar de que exigía orden judicial de demoler dos conventillos y denuncios en contra de seis más por inhabitables, el Consejo Local había decidido, por la escasez de habitaciones, no cumplir la sentencia y no había acogido los denuncios. Subercaseux manifestaba: "Este Consejo no acepta, ni por un momento, el proceder de el de ése, y estima que al no darse cumplimiento a la ley, las habitaciones obreras serán cada día peores, por cuanto los dueños de conventillos explotarán a su antojo a los obreros".<sup>34</sup>

Además, le decía que no era excusa el temor de que con las demoliciones hubieran menos viviendas, ya que si el terreno era valioso el propietario siempre preferiría construir. Le aclaraba que si los propietarios de conventillos sabían que el Consejo era enérgico, solos harían reparaciones antes de ver clausuradas sus propiedades. Agregaba, que tal vez si se demolía y cerraba todo en un día se produciría la crisis temida, pero eso no ocurriría si se actuaba con orden y regularidad. Aún-decía Subercaseux- la crisis si venía sería rápidamente superada por la oferta y la demanda. Concluía amenazando con quitarle su apoyo y no favorecer, cuando hubieran recursos, a los consejos que no trabajasen adecuadamente.

Para las autoridades valdivianas el problema no se resolvía como se planteaba desde Santiago, por lo que a pesar de la reprimenda la inacción local se mantuvo. Para ellos, en Valdivia no se podía demoler o clausurar un conventillo más.

En este ambiente, la prensa local (La Aurora, diario conservador, y El Correo, de corte liberal) discutía permanentemente sobre el tema. Respecto a los orígenes de la situación de la vivienda obrera, molestó a La Aurora que El Correo haya tratado a los propietarios de conventillos como usureros. El 3-4-1919, decía creer que más bien era negligencia y falta de fondos, que una mala intención. Además, llamaba la atención de que la campaña de El Correo no decía nada de una cuestión fundamental; que se debían crear barrios obreros con dinero fiscal para terminar el problema. Era el Estado quien podía resolver el problema, tal como se mostraba en las ciudades donde se habían construido habitaciones higiénicas, confortables y baratas. En Valdivia, a pesar de tener el terreno adecuado, las autoridades no querían gastar en edificar más que lo que se obtendría por arriendo o venta a plazo. No discutía La Aurora que Valdivia era una ciudad cara, pero enfatizaba la necesidad trascendental de darle casas al pueblo, por sentimientos patrióticos y por la salud pública. Concluía escribiendo: "Valdivia, con el florecimiento fabril que tiene y los miles de obreros que impulsan su progreso y su riqueza, necesita, como ninguna otra ciudad del país, barrios obreros amplios e higiénicos. Si el dinero fiscal no consigue erigir esos barrios...deben construirlos los dueños de fábricas y talleres, los comerciantes y personas de capital, es decir los más directamente interesados en el progreso de esta rica ciudad y en el prestigio económico de todas sus empresas".<sup>35</sup>

El Correo de Valdivia, el 5-4-1919, recordaba que desde 1906 no se había construido nada por acción del Consejo local y que tampoco se hacía cumplir a los dueños de conventillos las normas vigentes, tal como había quedado en evidencia con el llamado de atención que llegó desde Santiago. Creía que Valdivia estaba igual que 13 años antes, a diferencia de otras ciudades. Proponía que se regulara el monto de dinero pagado por arriendo, tal como estaban pidiendo varias asociaciones obreras de la ciudad, el que debería estar relacionado con la calidad de la vivienda. No era posible -agregaba- que se pagaran 21 pesos mensuales por un cuarto en un barrio apartado, que no valía por sus materiales e intereses del valor del suelo, más de 4 pesos. Además, que se aplicara la ley vigente, demoliendo los conventillos inhabitables y se vería que rápidamente los propietarios deberían construir o vender sus terrenos. De esta manera se podría tener pronto viviendas adecuadas para los obreros. Sentenciaba que nada se podía esperar de la propia voluntad de los propietarios de conventillos.<sup>36</sup>

La Aurora también daba acogida al tema de los arriendos, pero en un sentido mucho más amplio, el 25-4-1919, señalando que el mal del país era el arriendo de tierras y el de habitaciones, actividad manejada por administradores y corredores de propiedades, los que

ponían a los ricos propietarios lejos de la dura realidad de los agricultores y obreros arrendatarios. Proponía eliminar a los intermediarios y regular las condiciones y el canon de arriendo.<sup>37</sup>

Una interesante información sobre la situación de la vivienda obrera por este año y lo ocurrido en años anteriores, la da el ingeniero del Agua Potable y Alcantarillado, José L. Léniz, quien comentaba en La Aurora, del 28-10-1919, la elevada mortalidad en la ciudad de Valdivia, con un promedio de 46 por mil en los últimos años. Sobre las causas de ella decía: "En Valdivia es donde he visto los conventillos más infames. Muchos han desaparecido en los últimos cuatro años, pero sólo para agravar el problema. En efecto, algunos dueños de conventillos para evitarse el gasto de construcción de los respectivos alcantarillados, los demolieron, y otros debieron hacer lo mismo obligados por el Consejo de Habitaciones para obreros, pero nadie o casi nadie, construyó habitaciones nuevas que vinieran a reemplazar a las demolidas. De este modo la población de los conventillos que quedaron existentes aumentó con el perjuicio consiguiente. Otra parte de esos habitantes desalojados se fue a levantar ranchos a la población Aguirre donde encontró terreno a bajo precio, pero sin fijarse en que en el invierno esos terrenos se convierten en un lago de fango pútrido y pestilente que justifica plenamente el nombre de "matadero humano" con que se le califica".<sup>38</sup>

#### **La asamblea de la Habitación Obrera y la situación posterior:**

Un cambio importante a nivel nacional en la materia se dió a partir de la Asamblea de la Habitación Obrera, realizada en Santiago, en septiembre de 1919, con la asistencia de autoridades provinciales y departamentales del país, de representantes de los consejos de habitación, del gobierno y de instituciones preocupadas por el tema. Fue una importante reunión de los principales actores y especialistas, que permitió un diagnóstico y definición de los desafíos y caminos de solución del problema que planteaba la construcción de viviendas. Claramente, el enfoque del tema no fue higienista sino político y económico.

Uno de los resultados de la Asamblea fue la creación de una revista mensual, llamada Revista de la Habitación, con el fin de impulsar todos los medios adecuados para la solución del problema de la habitación, estimulando la acción del Estado y los particulares.<sup>39</sup> La revista, que circuló entre octubre de 1920 y octubre de 1927, se transformó en un aporte fundamental para avanzar en la solución del problema, y hoy en día es una excelente fuente para conocer la realidad existente, los estudios y progresos en la materia.

En la Asamblea de 1919, el senador Juan Enrique Concha Subercaseux planteó que el Estado debía fomentar la construcción favoreciendo a los particulares, dando capitales a bajo interés para hacer construcciones. Dijo que el problema no había sido la falta de interés de los particulares, sino que el Estado se negara a dar su garantía a esos capitales. Señaló que en los años anteriores habían llegado propuestas particulares al Consejo Superior por cerca de 100 millones de pesos. Planteó que se autorizara a la Caja de Crédito Hipotecario y a las Cajas de Ahorros a organizarse para construir viviendas.<sup>40</sup>

En una postura distinta, el intendente de Valdivia, Carlos Bennett, señaló que a falta de acción privada en materia de edificación barata, era necesario que se produjera una labor oficial. No era partidario que el Estado, por medio del Consejo o los municipios se hiciera arrendador, pero creía que temporalmente debía construir para solucionar el problema. Si el particular no construye -señaló- el Estado debía proporcionar habitaciones para mejorar las condiciones en que vive el pueblo. Además, que se estimulara a los particulares para construir y a los que iban a ser favorecidos con las viviendas. Mientras tanto, el Consejo Superior y los departamentales debían construir, haciendo que esas casas pasaran a manos de particulares. Advertía que esto funcionaría si se mejoraban los sueldos de los obreros o se les daban otros apoyos para que pudieran cumplir las obligaciones que se les impondrían.<sup>41</sup>

En la misma reunión, Julio Pérez Canto,<sup>42</sup> en representación de la Sofifa, y uno de los que más conocía del tema, propuso que los ahorros del pueblo favorecieran al mismo pueblo,

permitiendo que la Caja Nacional de Ahorros pudiera invertir fondos en préstamos para la construcción de casas baratas para empleados y obreros. Estos créditos debían ser hipotecarios y con bajo interés (no más del 6%), y entregados a grandes empresas, sociedades anónimas o cooperativas organizadas con ese fin.<sup>43</sup>

Por su parte, Luis Casanueva, ingeniero, planteó no estar de acuerdo con la idea de un Estado constructor. Esto solamente debía hacerse para mostrar a los particulares un ejemplo de solución. El Estado debía ayudar a la iniciativa privada, dándoles préstamos a bajo interés y a largo plazo, pues ésta debía ser la que resolviera el problema.<sup>44</sup>

El diagnóstico hecho en la reunión fue que: el estado actual de la habitación obrera en Chile era pésimo: que la alta mortalidad infantil tenía entre sus causas las malas viviendas: que no eran posible vida ni salud para una familia agrupada en una sola pieza: y que las enfermedades contagiosas se propagaban fatalmente en esos lugares.<sup>45</sup>

Las soluciones que se aprobaron mayoritariamente fueron: concesión por el gobierno de garantía fiscal a los capitales destinados a construcciones de habitaciones sanas y baratas: autorización legal a las cajas de ahorros para ocupar parte de sus capitales en este objeto, prestándolos a empresas o sociedades: dictar una ley para que el Consejo Superior tuviera fondos para dar préstamos a bajo interés: que el Consejo Superior pudiera prestar dinero a pequeños propietarios para reparar sus casas insalubres: destinar herencias yacientes y especies rematadas no reclamadas al fomento de la habitación barata: que el Estado debía destinar no menos de 10 millones de pesos para que el Consejo Superior construyera habitaciones baratas.<sup>46</sup>

A corto plazo, los acuerdos alcanzados en esa reunión fueron definiendo la acción estatal en esta materia.

Hacia 1920 el ambiente nacional se hizo favorable a una acción más efectiva. Habían dos frentes: uno el mejoramiento de las habitaciones obreras existentes, principalmente los conventillos, y otro, construir viviendas. El primero había sido el que más atención había tenido, aunque no en todas las ciudades por igual. El segundo era el desafío mayor, ya que la escasez de viviendas era muy grande en todas las ciudades importantes.

El propio Presidente de la República estaba interesado en el asunto. Arturo Alessandri, en el discurso de aceptación de su candidatura a la presidencia de la República, definiendo su programa de gobierno, el 25-4-1920, planteó en relación al pueblo: "Nadie puede desconocer la eficacia del proletariado como factor económico irreemplazable, y por el Estado, representado por el gobierno, debe tener los elementos necesarios para defenderlo, física, moral e intelectualmente. Debe exigirse para él habitaciones higiénicas, cómodas y baratas que resguarden su salud y que tengan el atractivo necesario para alejarlo de la taberna y para generar su espíritu los sentimientos de hogar y de familia...".<sup>47</sup>

No fue una definición política novedosa la planteada por el candidato y, más bien, repetía las opiniones más conocidas sobre el tema. No había allí una propuesta concreta, ni un compromiso expreso con la solución del problema. Más tarde, una vez asumido como Presidente, en una entrevista concedida a la Revista de la Habitación, pudo precisar su visión sobre el problema. Recordaba que: "Desde joven me han interesado los problemas que se relacionan con las clases trabajadoras, y especialmente éste de la habitación, al cual he atribuido siempre tanta importancia, que lo elegí como tema de mi memoria de abogado. Puedo, pues, asegurarles, sin falsa modestia, que en esta materia me he adelantado, lejos de quedarme a la zaga, y que en las diversas giras que he hecho por el país, he tomado nota de lo mucho que hay que hacer al respecto".<sup>48</sup> Creía que el problema estaba suficientemente estudiado y lo que había que hacer ahora era resolverlo. Le daba igual quien construyera, si el Estado, las municipalidades o los particulares, sí resaltaba que el Estado no debía competir con los particulares, sino dejarlos actuar solos, pues en estas empresas son mejores administradores. La autoridad debía fijar una cuota en el presupuesto nacional para construir habitaciones baratas y apoyarlos. Concluía diciendo que el Estado sólo debía construir donde no lo hicieran los particulares.

Por todo lo anterior, se aprecia que habían distintas soluciones para enfrentar el problema de la construcción de viviendas. Mientras no hubo acuerdo en esos puntos, los avances fueron escasos. Los hechos demostraron que las construcciones particulares eran pocas e insuficientes y que debía ser el Estado el que asumiera un rol activo y permanente, no sólo auxiliar y temporal. La presión social fue creciendo y el Estado debió asumir una tarea que por varias décadas había postergado.

Estas diferencias y la evolución producida se aprecian en los años de existencia de la Revista de la Habitación.

Zenón Torrealba, senador por Santiago y miembro del Consejo Superior de Habitaciones Obreras, veía muy claro las dificultades existentes a fines de 1920. En la revista mencionada escribía: "En Chile se ha creído por muchos, incluso el Estado, que debían construirse habitaciones "higiénicas y baratas", pero con sujeción a un curioso criterio comercial, mediante el cual el Estado debía reembolsarse íntegramente de todos los gastos hechos en la compra de terrenos y la construcción de casas, incluyendo también los subidos intereses y amortizaciones de los bonos emitidos con tal objeto. El resultado lógico fue que se construyó casas con regulares materiales y con un precio de venta que resulta enormemente alto para los escasos jornales que gana el proletario nacional. Aun cuando se nota una saludable reacción al respecto, que permite esperar que el gobierno variará de rumbos y mirará el problema con fines de beneficencia pública, creemos que tardará tal vez más de lo que sería de desear, en acometerse la empresa en la forma amplia que el progreso y el ejemplo de otras naciones señalan como urgente e indispensable".<sup>49</sup>

En el caso valdiviano, el pretender que el Estado debía recuperar los recursos invertidos había hasta la fecha impedido construir una población obrera. Existían terrenos adquiridos por el Consejo local, pero los costos de construcción detuvieron el proyecto.<sup>50</sup>

A estas alturas estaba claro, como decía Torrealba, que el Estado había errado el enfoque, pues no se podía ver sólo con un criterio económico la construcción de casas para obreros.

Hacia 1920, la escasez de viviendas obreras afectaba a las principales ciudades del país, por lo que la labor de los Consejos departamentales, en la demolición y clausura de conventillos, era impracticable. Por el mismo hecho, los cánones de arriendos habían crecido.<sup>51</sup> En noviembre de 1920, la editorial de la Revista de la Habitación señalaba: "Se puede afirmar que esta crisis data desde comienzos de la guerra. Y como la población urbana va en aumento a consecuencia de la concentración de los habitantes en las ciudades, hay un enorme déficit de viviendas así en esta capital como en los centros más importantes del país, como lo prueba el alto precio que alcanzan hoy los arriendos, los cuales contribuyen en fuerte proporción al general encarecimiento de la vida".<sup>52</sup> Para la revista, la única solución a la crisis era construir en gran escala, sin embargo la acción se detenía por las diferencias existentes en la forma cómo hacerlo.

Uno de los muchos aspectos no resueltos en materia de vivienda, era si los favorecidos debían arrendar o comprar las propiedades. En la Revista de la Habitación, en noviembre de 1920, apareció un artículo escrito por Ernesto Arteaga, que defendía con energía el hacer propietarios a los obreros, por los muchos beneficios que tenía para ellos el contar con una casa propia.<sup>53</sup> Esta propuesta fue la primera de su tipo, en las fuentes revisadas, y marca un cambio significativo. Uno de los reparos a la posibilidad de un Estado constructor era que éste se podía transformar, como arrendatario, en el nuevo explotador del pueblo. No faltaba quien se preguntara cómo iba a actuar la autoridad pública con los que no pagaran sus arriendos. ¿Iba a expulsarlo tal como lo hacían los particulares?. Ante estas posibilidades, la venta de las viviendas era la salida más adecuada.<sup>54</sup>

**Labor realizada por el Consejo Departamental de Habitaciones Obreras. La reacción de los arrendatarios:**

Entre 1906 y 1920, los Consejos de Habitaciones Obreras de todo el país habían declarado higiénicas cerca de 9.800 piezas construidas, de las que sólo 830 habían sido hechas por acción directa de los consejos. La magna labor estatal estaba compuesta por 239 casas en Santiago, 70 en Chillán y 16 en Talca.<sup>55</sup> Por otro lado, se habían aprobado refacciones a cerca de 9.500 piezas, la mayoría ubicadas en Santiago. En este aspecto, de Valdivia se decía en un informe del Consejo Superior: “acción escasa porque es muy temible el provocar una crisis muy aguda de la habitación”.<sup>56</sup> Respecto a las demoliciones, excepto en Santiago, en el resto del país la labor había comenzado recién unos años antes y se había hecho muy poco. En el país se habían demolido 15.147 piezas, de las que 12.191 estaban en Santiago. En Valdivia, ésta labor fue también poco importante.<sup>57</sup>

Considerando estos datos, la situación a nivel nacional era grave. La falta de habitaciones para arrendar era mayor en 1920 que a comienzos del siglo, ya que sólo parte de las demolidas fueron reemplazadas por nuevas; ahora habían unas 5 mil piezas menos.

Por otra parte, junto con la escasez aumentó a nivel nacional el valor de los arriendos. La Oficina del Trabajo calculaba que sólo entre 1912 y 1914, los cánones subieron entre 50% y 100%.<sup>58</sup> En Santiago, la demolición de conventillos fue reemplazada por edificios de arriendo más caros, por lo que los antiguos ocupantes debieron ir a otras partes de la ciudad.<sup>59</sup> Una consecuencia importante de la demolición de conventillos fue el aumento notorio de los “mejoreros”, sujetos que arrendaban sitios para construir su propia vivienda: un problema que en todas las ciudades irá adquiriendo mayor envergadura en los años siguientes. Hacia la década de 1930 aparecía como uno de los principales conflictos populares urbanos.<sup>60</sup> En Valdivia, los mejoreros también tendrán cada vez mayor protagonismo.

La poca actividad del Consejo local se justificó con la escasez de viviendas. En la Memoria del Consejo Departamental, del año 1919, se decía que a pesar de que hubo ese año resoluciones judiciales que ordenaron demoler 23 propiedades denunciadas como inhabitables, con 94 piezas, que ocupaban 335 personas, no se cumplieron esas medidas. Se explicaba que había una gran falta de habitaciones, por lo que: “...se hace imposible seguir demoliendo las propiedades inhabitables, y que no obstante la demanda excesiva y el precio exorbitante que cada día adquieren los arriendos, esta situación no se ha modificado de siete años a la fecha y sí, por el contrario, se está haciendo cada vez más crítica. Se ha notado, también, que los propietarios de conventillos aumentan el precio del arriendo cada vez que se demuele una propiedad, y ello se comprende desde que sus habitaciones son requeridas con insistencia por las personas desalojadas de la propiedad demolida. Por otra parte, la edificación se ha paralizado notándose que no se construye ni reconstruye lo existente debido al alza considerable de los materiales. Y si a lo anterior agregamos la circunstancia de ser Valdivia una ciudad industrial y centro de atracciones obrero; hay que concluir lógicamente que continuar en la tarea de destruir las escasas habitaciones importa ahondar el mal y provocar una situación cuya gravedad no es posible desconocer”.<sup>61</sup>

Finalizaba la memoria de 1919, informando que el consejo había decidido vender un terreno de su propiedad para construir algunas casitas baratas, cómodas e higiénicas, que sirvieran de estímulo y ejemplo a los particulares.

La labor de los consejos fue un excelente argumento para quienes no creían que era papel del Estado construir viviendas. Luis Casanueva, en enero de 1921, calculaba que sólo en Santiago se necesitaban unos 100 millones de pesos para resolver el problema de las habitaciones y seguramente se requería cinco veces más para hacerlo en todo el país. Recursos que difícilmente el Estado podría gastar. Además, creía que incluso si reuniera esos fondos no lo debía hacer, pues era un mal empresario e inhibiría al capital particular. La acción de los consejos demostraba que más se hubiera ganado fomentando a los particulares. Así, el rol del Estado debía reducirse a prestar capitales y a construir donde los privados no lo hiciesen.<sup>62</sup>

El proyecto del consejo valdiviano de construir un grupo de casitas para obreros terminó concretándose en el año 1921. En una sesión del Consejo Superior, del 30 de agosto de 1921,

se dió cuenta de una comunicación del intendente de Valdivia, que informaba que la construcción de una población modelo estaba en pleno desarrollo.<sup>64</sup>

En la Memoria del consejo departamental del año 1921, se informaba que se habían demolido 6 propiedades y reparado otras 10 insalubres, en las que habitaban un total de 721 personas, en 312 piezas. Además, nuevamente el consejo había decidido no dar curso a sentencias judiciales para demoler otras 31 propiedades, donde vivían 495 personas, dada la escasez de viviendas en la ciudad. Se explicaba que la edificación estaba paralizada en Valdivia en los últimos 8 años y no se había construido ni un solo edificio para habitaciones obreras, principalmente por la baja rentabilidad que presentaba este negocio, en las que no se ganaba más del 5% de lo invertido. Insistían que el procedimiento de demoler sólo terminaba agravando la situación, por lo tanto habían preferido exigir reparaciones antes que demoler.

Recordaba el consejo, que en la última década la población de la ciudad había aumentado de 16 mil a 30 mil personas. De este modo, mientras la población se había duplicado, las viviendas disponibles siguieron siendo las mismas y debieron soportar un mayor número de personas. Este grave problema los llevó a la construcción de un conjunto de 14 casitas, las que estaban por terminarse y sólo faltaba la instalación del agua potable. Concluían, señalando al Consejo Superior: "Comprenderá Ud. que si bien es cierto que esta obra no resuelve el problema de la habitación en esta ciudad, contribuye a atenuar, siquiera en pequeña parte, su gravedad, estimula la edificación y educará al pueblo haciéndole sentir la satisfacción que produce la vivienda higiénica y relativamente confortable".<sup>65</sup>

A fines de 1921 las casitas estuvieron listas. El proyecto había costado 103.053,30 pesos, de los que 63.053,30 pesos correspondían a fondos dados por el Consejo Superior, recurriendo a una ley de enero de 1916, que permitía ocupar los excedentes de las casas de préstamos que no eran cobrados. El resto del dinero fue aportado por el consejo local con la venta de uno de sus terrenos.<sup>66</sup>

Las 14 casitas estaban construidas en parejas. Tenían un tipo chalet, contaban con un jardincito y patio, y eran -según la Revista de la Habitación- de muy buena calidad. Ubicadas junto a la calle Aníbal Pinto, en la época no estaban en lugar muy apto, teniendo problemas de comunicación con el centro de la ciudad, por los malos caminos. En un principio el interés por habitarlas no fue muy alto y hubo algunas que permanecieron desocupadas un buen tiempo.<sup>67</sup>

En una sesión del Consejo Superior, del 3-1-1922, se leyeron actas del consejo valdiviano de diciembre de 1921, que trataban de la inauguración de la población y se informó de la forma en que iban a ser distribuidas, dándolas en venta a plazo a obreros. El intendente de Valdivia, presente en la sesión, manifestó la necesidad de construir otros barrios para obreros, lo que quedó de atenderse en la primera oportunidad que fuera posible.<sup>68</sup>

Difiere de la versión entregada por la Revista de la Habitación, la opinión del diario La Aurora. El 8-3-1922, resultado de una visita hecha al lugar, calificaba las casas de pequeñas, incómodas y mal construidas. Asimismo, criticaba el alejado lugar en que fueron hechas, dejando a sus futuros ocupantes sin el contacto con el resto de sus semejantes.<sup>69</sup> El mismo diario incluyó en días siguientes un informe del arquitecto de la Dirección de Obras Públicas, J. L. Mosquera, sobre los aspectos que debía incorporar una correcta política habitacional, el que implicitamente dejaba ver las falencias de la "población modelo". Mosquera rechazaba la creencia que los barrios obreros debían hacerse lejos del centro de las ciudades, pues ello impedía el contacto regular entre diferentes clases sociales y perpetuaba la separación social entre trabajadores y patrones. Por otra parte, respecto a la distribución de las piezas en las casas para obreros, señala que debían contar con suficientes habitaciones para padres, hijos e hijas; no respetar esto sería afectar la decencia de la familia obrera. Tampoco creía adecuado construir casas pareadas, ya que eso era no hacer verdaderos propietarios: sólo era tolerable la igualdad y continuidad de las viviendas en las casas que edificaba una fábrica para alojamiento de sus obreros, pues se las entregaban gratuitamente.<sup>70</sup>

A nivel nacional, un nuevo avance en el tema de la vivienda se dió con la reunión en septiembre de 1922, de una Exposición de la Habitación Económica, en la que participaron especialistas, profesionales y empresarios interesados por el asunto. La oportunidad sirvió para que se reafirmara la voluntad del país por resolver este problema. En la inauguración, Julio Pérez Canto, como presidente de la exposición, manifestó que no era posible que la cuarta parte de la población de Santiago, 100 mil personas, vivieran en habitaciones insalubres e impropias de seres humanos. 100 mil personas que vivían en ranchos, cuartos redondos e inmundos conventillos, de a cuatro y hasta ocho por cada habitación. 100 mil personas para las que la palabra hogar no tenía sentido. Pérez llamó en esa oportunidad a mejorar la situación de estas personas, pues en ello descansaba la posibilidad de la paz social.<sup>71</sup>

En la Memoria del Consejo valdiviano, del año 1922, se insistía en los mismos planteamientos ya señalados; en la ineeficacia de las demoliciones y reparaciones para resolver el problema de la escasez y calidad de las viviendas obreras. Estaban convencidos que había que avanzar en el camino iniciado con la población modelo de 1921. Cito: "Si se quiere resolver el problema de la habitación en nuestra ciudad, no hay que esperar la ayuda o cooperación de los particulares. Siendo esta una cuestión que afecta a la vida de los ciudadanos, incumbe al fisco intervención directa en el asunto y debe ésta venir sin demora antes que el mal adquiera mayores proporciones y tengamos que lamentar consecuencias desagradables".<sup>72</sup>

Por ese momento, la ciudad de Valdivia, según datos de la Oficina del Trabajo del año 1921, tenía los costos de arriendos más altos del sur, entre Talcahuano y Ancud, y sus valores también superaban los cobrados en Concepción, Chillán y Talca, entre otras de más al norte. Dos piezas a la calle podían llegar a costar hasta 40 pesos mensuales, mientras que en el interior podían valer hasta 30 pesos. En promedio, la pieza al interior, la más barata, costaba casi 14 pesos.<sup>73</sup>

El alza de los arriendos de habitaciones terminó provocando graves conflictos en Chile. Ya en 1914 surgieron en Valparaíso y Santiago, Ligas de arrendatarios exigiendo rebajas. Desde 1921 la situación se hizo más aguda. A comienzos de 1922 comenzaron a producirse huelgas de arrendatarios en Valparaíso y Santiago. Valdivia no estuvo al margen de estos problemas.<sup>74</sup>

Hacia junio de 1922, tanto por la cruda situación local como por efecto de lo ocurrido en el centro del país, las organizaciones obreras relacionadas con la Federación Obrera de Chile (FOCh),<sup>75</sup> comenzaron una campaña para obtener el mejoramiento de las habitaciones populares y la disminución de los valores de los arriendos.<sup>76</sup> A comienzos de julio se creó un comité encargado del asunto, para relacionarse con las autoridades y propietarios de habitaciones.<sup>77</sup> En los mismos días, la FOCh de Valdivia envió una carta a los dueños de viviendas ocupadas por obreros, señalándoles que habían comprobado en terreno el estado de las habitaciones arrendadas, que los cánones de arriendo no guardaban relación con los capitales invertidos y la mala actuación de todos los subarrendadores o administradores, que subían los arriendos a voluntad. Los invitaban a tomar medidas contra ello.<sup>78</sup>

Rápidamente se impuso entre un grupo de arrendatarios la idea de una huelga, no pagando los arriendos. Hacia fines de julio, 12 conventillos se habían sumado a la propuesta.<sup>79</sup> Al igual que en Santiago, las huelguistas valdivianos no se coordinaron, sino que cada conventillo actuó independientemente.<sup>80</sup> Por ejemplo, en un conventillo de propiedad de Otto Lang, los arrendatarios pedían: rebaja del 50% de valor del arriendo, que se colocaran dos baños y dos llaves de agua potable, que se arreglaran todas las habitaciones, que se eliminara al subarrendador, que se construyera una cocina para cada habitación y que el pago del arriendo fuera mensual y no semanal, ya que con este sistema habían meses más caros.<sup>81</sup>

Las respuestas de los propietarios fueron las esperadas: negativa de cualquier cambio, a veces en forma prepotente, peticiones de abandono de las habitaciones, e incluso algunos prefirieron demoler su conventillo antes que aceptar las presiones. El diario La Aurora, el 30-8-1922, informaba que la sucesión Born, dueña de un conventillo en calle General Lagos, había clausurado su propiedad, cito: "... y no queriendo molestar ante las exigencias de sus

arrendatarios optó por clausurarlo y al efecto, de acuerdo con la Alcaldía...”. Un mes dieron a sus ocupantes para el desalojo.<sup>82</sup>

Como se ve, los arrendatarios no tuvieron muchas posibilidades de exigir nada. Sin embargo, en agosto la huelga seguía. A comienzos de ese mes, se reunieron cerca de 500 personas en la Plaza de la República para quejarse contra los propietarios de conventillos.<sup>83</sup> En ese mismo mes, ya sea por lograr algunos acuerdos o bajo amenaza de expulsión, las huelgas llegaron a su fin.

Más allá de los escasos resultados, la huelga generó cambios: los arrendatarios demostraron que no iban a seguir aceptando las condiciones que se les ofrecían, y quedó claro que el negocio de los arriendos era muy rentable, por lo que era posible que la autoridad exigiera rebajas. A propósito de estas huelgas, se dieron a conocer algunos cálculos de las utilidades que generaba la actividad: una comisión del partido demócrata visitó un conventillo en la calle O’Higgins, de propiedad de la sucesión de Ramón Leiva. Estaba compuesto por 31 piezas, en dos pabellones de 14 departamentos y una casita de 3 departamentos. El terreno en que estaba era pantanoso y no tenía servicios higiénicos funcionando. A pesar de estar calificado como insalubre por la autoridad, no había sido reparado. Allí vivían unas 200 personas. La comisión calculaba que la propiedad rendía unos 6.893 pesos, teniendo gastos por 2.767,56 pesos, por lo que dejaba una utilidad de 4.216,04 pesos. Considerando que el avalúo era de 21.920 pesos, el conventillo producía en un año el 20% de su valor.<sup>84</sup>

A comienzos de 1923, se realizó en Santiago la V Conferencia Panamericana, en la que hubo una comisión de Higiene, que trató el tema de la vivienda. Por las discusiones realizadas, estaba claro que a esas alturas nadie rechazaba la intervención del Estado en la materia, pero se manifestaron claras diferencias sobre cómo ejercer dicha acción: hubo quienes propusieron que el Estado construyera, otros que lo hicieran las instituciones de ahorros, otros que el Estado sólo diera facilidades a los particulares, otros que se crearan fondos cooperativos de construcción. Según recordaba la Revista de la Habitación, el punto que producía tales discrepancias en Chile era la enorme cuantía de recursos que se necesitaban para construir viviendas higiénicas en todas las ciudades del país, unos 500 millones de pesos.<sup>85</sup>

Existía acuerdo en el país que había que variar la política oficial de los consejos de habitaciones obreras, que en vez de resolver el problema lo habían agravado aún más. Según relataba la Revista de la Habitación, a comienzos de 1923, el senador por Concepción, Luis Enrique Concha había recordado en el Congreso que los obreros pagaban mucho menos por una pieza de conventillo antes, que después de la acción de los consejos. Recordaba las palabras del intendente de Valdivia, en la Asamblea de 1919, cuando manifestó que en Valdivia los arriendos habían subido de 4 hasta 30 pesos. Con el alza de arriendos tras la escasez de habitaciones, las familias obreras se vieron obligadas a vivir más personas en menos piezas. Con estos recuerdos, el senador llamó a sus colegas a resolver la situación de esa gente.<sup>86</sup>

El criterio anterior era plenamente compartido en Valdivia. Año a año, los valdivianos insistían al Consejo Superior que su acción se debía a la falta total de nuevas habitaciones, debiendo dejar sin cumplir numerosas sentencias de demolición. En la memoria del año 1923 volvían a reiterar que: “No hay que esperar de la acción de los particulares su solución, sobre todo si ésta es lenta e imperceptible. Incumbe al gobierno encarar luego y con toda la rapidez que la urgencia del caso reclama, la pronta y definitiva resolución que ponga inmediato término al actual estado de cosas”.<sup>87</sup>

#### **La ley de habitaciones baratas de 1925. La situación habitacional a fines de la década de 1920:**

El contexto político y social de los años 1924-1925, reavivó las quejas contra los valores de los arriendos en Santiago y Valparaíso.<sup>88</sup> En Valdivia hubo algunas tímidas acciones. Esta vez el gobierno decidió tomar algunas medidas legales.

En febrero de 1925 apareció un decreto ley de la vivienda, que tenía por objeto regular la situación de los arrendatarios de habitaciones y promover la higienización de ellas. Se crearon tribunales unipersonales de vivienda, para resolver los conflictos entre propietarios y arrendatarios. Además, se permitía una rebaja del 50% del valor del arriendo si la propiedad estaba en malas condiciones. Esto fue un acicate para los arrendatarios en todo el país, quienes comenzaron a destruir sus habitaciones para optar a la rebaja. Los conflictos entre propietarios y arrendatarios se hicieron importantes, por lo que el gobierno debió reformar la ley, permitiendo que la rebaja fuera de un 25% o 50%, según el caso. También, los tribunales de la vivienda quedaron reducidos a conocer de la higienización, mientras que los conflictos entre civiles quedaron en manos de los jueces ordinarios.<sup>89</sup>

Un cambio legal que nos interesa más fue la aparición en marzo de un decreto ley de habitaciones baratas. Con él se buscó sentar las bases para una mejoría efectiva de las habitaciones obreras, fomentando la construcción de nuevas casas y la renovación de las existentes. Se creó un Consejo Superior de Bienestar Social, el que asumiría las funciones del anterior consejo. Con el fin de obligar a la construcción en los límites urbanos, de ciudades de más de 30 mil habitantes, se gravaban con mayores impuestos los sitios eriales. El Estado comprometía su garantía a los capitales invertidos por sociedades o empresarios de construcción, por grupos no menores a 50 casas, prefiriendo aquellas que se construyeran para vender a plazo. La Caja de Crédito Hipotecario daría créditos a los interesados en construir habitaciones baratas (para Santiago y Valparaíso, las que valían menos de 30 mil pesos, o pagaban menos de 300 pesos mensuales de arriendo). Las Cajas de Ahorro, de Previsión y de Seguro Obrero deberían invertir de preferencia en los bonos de construcción emitidos por la anterior, garantizados por el Estado. Por el primero año, la Caja de Crédito Hipotecario podría invertir hasta 50 millones y en los años futuros el gobierno decidiría el monto. El Consejo Superior de Bienestar Social podría optar a los préstamos señalados para construir o cumplir sus demás fines. Las Cajas de Ahorro y otras asociaciones de obreros y empleados serían preferidos para préstamos de construcción. La ley planteaba como construcción preferente, la de edificios colectivos para 10 familias. El Consejo Superior sería el encargado de aprobar todos los planes de construcción, debiendo exigir prioritariamente la urbanización de los lugares en que se construyera y promover la creación conjunta de servicios básicos y lugares de esparcimiento. Además podría declarar expropiables todos los sitios urbanos necesarios para cualquiera de las obras señaladas y solicitar la liberación de impuestos a los materiales sanitarios utilizados en las construcciones. Para los efectos de la aplicación de la ley de 1906, que seguía vigente, era habitación obrera la que valía menos de 15 mil pesos o era arrendada por menos de 150 pesos.<sup>90</sup>

El reglamento de la ley, dictado en junio de 1925, precisó que los conventillos (reunión de cuartos con patio y servicios sanitarios comunes) no podían acogerse a los beneficios de esta ley, por lo que los departamentos o casitas por construir debían tener patio, baño y cocina independientes. En el mismo texto se precisaban con detalle las condiciones higiénicas y características técnicas que debían tener las nuevas construcciones y el entorno.<sup>91</sup>

El giro potencial que se produjo con estas disposiciones era enorme. Por primera vez se planteaba un camino claro para resolver la falta de capitales para construir viviendas para la clase baja y media. El Estado se comprometía a apoyar las nuevas construcciones y se ordenaba hasta el último detalle sobre los futuros proyectos. Destaquemos que en ésta ley se incluye, a diferencia de la ley de 1906, la necesidad de viviendas para los sectores medios.

En el párrafo anterior anotamos “giro potencial”, ya que si bien las posibilidades estaban dadas, se requirió avanzar unos cuantos años más, antes que se produjera un cambio significativo en la construcción de viviendas.

Una transformación provocada por las decisiones gubernativas de 1925 fue que a partir de esta fecha el arriendo de habitaciones dejó de ser un buen negocio, por lo menos el destinado a los sectores más pobres. El Estado comenzó a controlar los valores de arriendo y continuó con esta práctica durante varias décadas.<sup>92</sup> La falta de incentivo para la construcción y mantención de viviendas en arriendo, hizo que la salida para las familias obreras fuera cada vez más, la

adquisición de lotes de tierras o de viviendas propias. En los años siguientes éstos serían los problemas urbanos principales para los sectores populares.

En Valdivia, el Consejo Superior de Bienestar Social acordó el 7-8-1925, dar al intendente Carlos Bennett, 250 mil pesos con el fin de que construyera casas similares a las ya hechas.<sup>93</sup>

El diario La Aurora informaba el 25-9-1925 sobre la medida. Decía que con ese dinero se proyectaban construir 50 casas para obreros, a un costo no superior a 5 mil pesos cada una. De paso, se lamentaba el diario de la condición en que vivía el pueblo en varios puntos de la ciudad. Proponía que las nuevas casas no fueran iguales a las ya construidas, pues éstas resultaron muy caras e incómodas para los trabajadores y de ningún provecho para el fisco.<sup>94</sup>

Possiblemente por la razón manifestada por el diario, hubo discrepancias entre el intendente y el arquitecto local encargado, pues el primero deseaba que se construyera una población modesta. El Consejo Superior apoyó la opinión del intendente, en sesión de marzo de 1926, permitiéndole construir 10 casas solamente y después se resolvería si se continuaba la edificación.<sup>95</sup>

Por esta época, Valdivia seguía siendo una ciudad con un importante número de personas viviendo en conventillos. Según datos de 1925, habían 10 conventillos, con 200 piezas, que ocupaban 699 personas. Tenía la segunda densidad nacional, con casi 70 personas en promedio en cada uno, después de Valparaíso con 79, y superaba a Santiago, que tenía un promedio de 56. En número promedio de personas por pieza superaba a todas las ciudades del país, con 3,5 personas.<sup>96</sup> Si a ello se sumaban los que vivían en piezas y ranchos, la situación era muy dramática.

Por lo mismo, la actuación del intendente fue rápida. En octubre de 1926 ya estaban listas las 10 nuevas casitas, las que serían dadas en arriendo y más tarde se venderían. Fueron construidas junto a las hechas en 1921, en la calle Aníbal Pinto. El Consejo Superior al tomar conocimiento de este avance acordó autorizar al intendente para construir 20 casas más.<sup>97</sup>

Una excelente descripción de la situación en que se encontraba Valdivia apareció en la Revista de la Habitación en mayo de 1927. Allí, Carlos Silva escribía de cómo vivía el pueblo: "Por una anomalía que estoy tentado a calificar de animal, se ha permitido desde muchos años que la masa obrera se establezca en ciertas partes bajas, verdaderas vegas pantanosas que quedan entre las pequeñas lomas. En los tiempos en que nadie cuidaba de estas materias, se fueron haciendo casuchas de tablas sobre el suelo pantanoso de lo que hoy se llama Población Aguirre y las calles del Toro y el Manzanito.

"No existe en Chile nada más horrible como habitación humana que estas casuchas de la clase trabajadora de Valdivia. El conventillo santiaguino y los tugurios de los cerros de Valparaíso son menos mortíferos y repugnantes. Por lo menos, están sobre suelo seco. Aquí las habitaciones que ocupa una gran parte de la población obrera de esta ciudad de fábricas están hechas sobre partes enterradas en el barro permanentemente de una vega en que brota el agua por todas partes...Aún ahora, con tiempo frío y mucha lluvia, aquello huele a pobredumbre. No hay pavimento alguno. Las gentes caminan por tablones, tirados sobre el barro, bajo los cuales se advierte la materia pútrida. Todo está lleno de aguas servidas, resto de cocina. Las casas mismas no son más que cabañas de tablas mal unidas y medio podridas.

"Y no es posible mandar a demoler esa ignominia, porque no hay donde alojar a algunos miles de personas que allí viven. No hay habitaciones. Los alquileres son ya bastantes elevados y la declaración de insalubridad no haría más que aumentar su precio".<sup>98</sup>

Después Silva comentaba la labor realizada por el intendente Bennett. De las primeras casitas construidas en 1921, decía que aunque en un principio la gente consideró que estaban muy lejos, por los malos caminos, después del arreglo de calles ahora se las disputan. Señala que costaron, incluyendo todos los costos, unos 8.500 pesos cada una. De las construidas en 1926,

dice que son de un tipo diferente a las anteriores. Recordando que el intendente desciende de ingleses, señala que éstas viviendas se asemejaban a las suburbanas inglesas. Estaban unidas por parejas y cada una tenía un hall o sala común, cocina y baño en el primer piso y dos dormitorios en el otro. Contaban con un pequeño jardincito y patio trasero. Las consideraba bien construidas, con sencillez extrema y adecuadas a las características de la región. Cada una había costado 9.500 pesos y se arrendaban a 60 pesos mensuales. Señala que la autoridad proyectaba construir otras a un costo de 8.000 pesos cada una. La idea del intendente era que se les vendieran las casas a los ocupantes, para lo que deberían abonar mensualmente entre 80 a 100 pesos.

Silva urgía a enfrentar la escasez de viviendas en Valdivia. Se preguntaba: ¿Cómo era posible dejar sin habitaciones a los millares de obreros de las fábricas de calzado, maestranzas, astilleros y otras industrias que aumentaban día a día?. Llamaba al Consejo Superior a preocuparse de la ciudad, llevando a cabo un plan rápido. Criticaba la ley de habitaciones baratas pues ella requería obreros con capacidad de ahorro y organizados, mientras que en Valdivia habían muchas personas sin recursos, que no podían aspirar a préstamos, que en el mejor de los casos podía comprometerse a pagar un arriendo igual al que estaba pagando.<sup>99</sup>

La acción del intendente valdiviano continuó siendo un paliativo al problema. En la Memoria de la Intendencia de Valdivia, del año 1927, se señalaba que la falta de viviendas continuaba, por lo que nada se podía hacer contra las numerosas habitaciones insalubres de la ciudad. Para la autoridad: "Debería acometerse por el gobierno la edificación de poblaciones para obreros, ya que nada puede esperarse de la iniciativa privada en esta materia".<sup>100</sup> Informaba, además, que se estaban concluyendo 20 casitas más edificadas bajo su control.

#### **La labor municipal a partir de 1929:**

Un gran ausente en la solución del problema señalado había sido la municipalidad, exclusivamente preocupada de la conformación de las calles y construcción de edificios públicos. A pesar de que estaba por ley, desde 1891, obligada a velar por la urbanización de los barrios urbanos y por la existencia de viviendas higiénicas, y que en 1914, por ley se aclaró que las municipalidades debían pedir los planos de las nuevas poblaciones que se formasen en la zona urbana, velando por la existencia de servicios básicos, su tarea había sido casi nula.<sup>101</sup>

En febrero de 1929 el gobierno decretó que las municipalidades debían prestar atención preferente a los barrios pobres, mejorando sus servicios higiénicos, pavimentación y alumbrado. Asimismo, una ley de fecha cercana mandó a los municipios no permitir nuevas construcciones o reparaciones en aquellos barrios que fueran considerados insalubres.<sup>102</sup>

Frente a la falta de acción municipal, el diario La Aurora demandaba, el 26-10-1929, que no se permitiera construir cualquier tipo de vivienda y que se exigiera fueran de las del tipo que la ciudad necesitaba. En este tema la municipalidad tenía las facultades necesarias.<sup>103</sup>

Después de las nuevas atribuciones y de los recuerdos hechos por la prensa de sus funciones, la municipalidad comenzó a ser más activa. A fines de 1929, inspectores municipales realizaron una campaña para conseguir mayor higiene en los conventillos, procediendo a denunciar al juez de policía local 8 conventillos de la parte céntrica de la ciudad, por falta de aseo o luz en las viviendas.<sup>104</sup> Recurriendo al Reglamento de Aseo municipal, en noviembre de 1929 se denunciaron otros 16 conventillos por antihigiénicos.<sup>105</sup> El 27-11-1929, La Aurora noticiaba que más de 50 propietarios de conventillos habían sido citados a la municipalidad para tratar sobre la salubridad de la población. En la reunión, del 2-12-1929, hubo un acuerdo para mantener el aseo en las viviendas.<sup>106</sup>

Quizás por la falta de recursos o por indiferencia, por algunos años más la labor municipal no pasó de allí.

Con el fuerte desarrollo de la temática urbanista en Chile, el papel de las municipalidades adquiriría nuevo sentido. Una ley de enero de 1929 les mandó crear planes de edificación en

las ciudades de más de 2.000 habitantes, definiendo los lugares y tipos de construcción al interior de los límites urbanos. En octubre de 1929, el gobierno supremo creó la sección de urbanismo en la Dirección General de Obras Públicas, a la que se incorporaría como consejero técnico el urbanista vienes Karl Brunner.<sup>107</sup>

A fines de 1929, el diario Chile Austral (órgano oficial de las municipalidades de la provincia de Valdivia) hizo un recuento de lo que se había avanzado desde 1925 a la fecha en materia de construcciones. Decía que en 1926 se presentaron en Valdivia cuatro propuestas para construir, la mayoría de particulares, por un total de más de 3 millones de pesos. Por una u otra razón sólo prosperó la oferta de Pedro Ugalde, por 166.000 pesos, para construir 15 casas, las que en ese momento se estaban terminando (calle Guillermo Fritz esquina Phillips). En 1928 se pasó todo el año insistiendo ante las autoridades de Santiago sobre la necesidad de construir en Valdivia, incluso se llegaron a tener elegidos los terrenos y se acordaron los precios de compra. Hasta la fecha, a pasado todo el año 1929, la autorización definitiva no había llegado, a pesar de que se habían enviado los estudios necesarios y hecho trabajos previos en los cuatro terrenos proyectados. El intendente recientemente había vuelto a insistir en el tema, sin respuesta.<sup>108</sup> En total, habían proyectos para construir unas 400 casas en Valdivia.<sup>109</sup>

Casi ironizando, en el diario Chile Austral, del 20-12-1929, aparecía una pequeña crónica firmada por Miguel de Aldea, que destacaba el deseo del obrero de tener su hogar propio, a pesar que no cuenta con los ahorros necesarios y que seguramente morirá antes de ser dueño absoluto de su propiedad (por las ventas a plazo). Agregaba: "Y sin embargo, sigue anhelando casa propia, como una contradicción de su vida. Nuestro obrero es pesimista; pero no tiene mala suerte. El gobierno lo quiere ver propietario a toda costa; y al efecto, va a construir - ¡ahora es cierto! - centenares de viviendas higiénicas, soleadas, amables. Los obreros las pagarán con lo mismo que hoy pagan por vivir en cuartos que nunca serán suyos, y en los cuales muchas veces sólo adquiere el derecho a una enfermedad incurable".<sup>110</sup>

A comienzos de los años treinta, tanto en Valdivia como en el resto del país el asunto no sólo no se había resuelto sino que era aún más grave. En la ciudad de Valdivia aún existían numerosos conventillos insalubres repletos de familias, piezas y ranchos como la vivienda obrera principal. El problema se agudizaría por la crisis económica que afectaría fuertemente a la actividad industrial y comercial valdiviana. A saber, a lo largo de una década la población de la ciudad no creció nada, por el contrario Valdivia comenzó a perderla. Mientras en 1930 habían 34.296 habitantes, en 1940 la población llegaba a 33.298 personas. Una situación similar a la que experimentaron las ciudades del norte del país.<sup>111</sup>

En el contexto de la crisis económica, el gobierno de Ibañez dió un paso importante en pos de hacer propietarios a los obreros, con el decreto ley 33, de mayo de 1931. Este favorecía a los compradores de sitios a plazo y mejoreros, permitiendo que adquirieran la propiedad definitiva de ellos.<sup>112</sup>

Aprovechando las mismas dificultades económicas, los ocupantes de las casas construidas en Valdivia por el Estado manifestaron al gobierno, el 14-1-1932, su preocupación por estar morosos en el pago de sus mensualidades. Con el temor de perder las casas que ocupaban, pidieron al ministro de Bienestar Social se les reconociera como propietarios de dichas viviendas. Al parecer, nunca se había resuelto sobre la calidad en que habitaban. Señalaban que el intendente les había prometido que sus pagos serían considerados como una compra a plazo y no como valores por arriendo, pero nunca se habían extendido las escrituras definitivas.<sup>113</sup> Aunque desconocemos cómo terminó la petición, es interesante constatar la falta de cuidado de la autoridad por un asunto tan relevante, que no era definido a pesar de haber transcurrido cerca de 10 años de la entrega de las primeras casas.

Hacia comienzos de 1932, las autoridades de la ciudad se encontraban preocupadas por planificar el desarrollo urbano, siguiendo las directrices urbanistas enviadas desde Santiago. En febrero de 1931 había llegado a la municipalidad de Valdivia, un anteproyecto de transformación urbana, elaborado por Karl Brunner, el que fue aprobado en julio por la

corporación sin introducirle ninguna modificación. A principios de 1932, el plano definitivo de la ciudad de Valdivia era enviado a Santiago para su aprobación final. El plan de Brunner contemplaba la apertura de calles en la parte baja al sur de la ciudad, ocupada por población obrera, con el fin de lograr una mejor comunicación con el centro de la ciudad y la creación de jardines en dos puntos de esa zona. La misma apertura de calles y creación de áreas verdes era propuesta para el resto de las partes bajas de la ciudad. Asimismo, proponía subir el nivel de las calles en las zonas bajas, para evitar inundaciones. El sentido de las calles proyectadas era a modo de cortes transversales en donde fuere necesario comunicar distintos puntos de la ciudad.<sup>114</sup> Aunque, al parecer, el plano definitivo no fue aprobado en Santiago, la idea de Brunner de abrir calles diagonales en esa zona se concretó.

Paralelamente, la municipalidad continuaba persiguiendo las malas construcciones de la ciudad. En abril de 1932 ordenó bajo amenaza de demolición, reparaciones a cinco propietarios de conventillos, la mayoría ubicados a escasa distancia de la plaza de la ciudad.<sup>115</sup>

En julio de 1932, la Dirección de Obras Municipales, recientemente creada, presentó un estudio sobre la habitación obrera en Valdivia y su mejoramiento. F. Schmohl, director de la repartición, clasificaba las poblaciones obreras existentes en dos tipos: uno, los edificios discontinuos con habitaciones que ocupaban de una a tres familias, en su mayoría de propiedad de los mismos obreros y que, en general, no eran deficientes en seguridad y salubridad (poblaciones Aguirre, Avila, Miraflores y Seiter). Allí había que mejorar las calles de acceso, los desagües y otros servicios públicos: el otro tipo, y el verdaderamente preocupante, eran los conventillos donde residía la mayoría de los obreros de la ciudad. Estos eran los edificios destinados a arriendo, ocupados por tres o más familias.

En la ciudad, decía Schmohl, se lucra con casas ruinosas no aptas para la habitación. Agregaba: "Y los propietarios, a pesar de que muchos de los arrendatarios no están en condiciones de poder pagar un arriendo subido, hacen buenos negocios con la adquisición de estos conventillos con fines de explotación por arriendo, aumentando el valor del arriendo a las personas que cumplen sus compromisos para recuperar lo que pierden de las familias que no pueden pagarla, sin tener sin embargo contemplación con los morosos y lanzándolos sin consideración alguna".<sup>116</sup>

A su juicio, se debían declarar ruinosos todos los edificios de mala calidad y aconsejar su demolición, permitiéndose reparaciones sólo en los que quedaran en buenas condiciones. La municipalidad debería dar viviendas temporales a los que debieran abandonar las construcciones demolicibles. Además, de acuerdo con las diferentes reparticiones públicas competentes se debía producir una "colonización urbana" en Valdivia, formando nuevos barrios, ubicando los nuevos conventillos higiénicos en lugares cercanos a las industrias. Se debían instalar servicios higiénicos de bajo costo (pozos sépticos y desagües naturales). Asimismo proponía una serie de medidas, como censar a todos los obreros y sus habitaciones, crear un mediador para conflictos entre arrendatarios y arrendadores, aunar las voluntades de los diferentes organismos competentes, elegir sitios adecuados para el poblamiento urbano, etc.. Los planteamientos de Schmohl suponían la necesidad de planificar el desarrollo de la ciudad de Valdivia, lo que era un avance respecto a propuestas anteriores, pero topaba en que varios de los caminos propuestos (como demoler las construcciones de mala calidad) se habían probado impracticables. Una cosa era la teoría urbanista y otra muy distinta la práctica.

Por la crisis económica la situación de los arrendatarios fue muy complicada. Un caso llegado a la prensa local nos muestra una situación normal, pero que a hora se hacía más difícil de aceptar. Jorge Rosas, seguramente un personaje ficticio creado por el diario, empleado cesante, escribió el 15-7-1932, al Ministro del Trabajo, que por estar 4 meses adeudando el pago del arriendo del departamento en que vivía con su familia, fue lanzado a la calle por orden judicial. Recurriendo al intendente sólo había conseguido un nuevo plazo de 8 días para desocupar el departamento. Rosas se quejaba ante el Ministro de la falta de apoyo del intendente y agregaba: "debo decirle que la señora a quien yo le arriendo, es una persona rica; posee varias casas en arriendo, como asimismo tiene fondos".<sup>117</sup> Finalizaba, pidiendo se le permitiera seguir ocupando la vivienda.

Que para muchas familias el pago del arriendo era un gran sacrificio lo comprueba un estudio hecho en 1934, por María Barrientos Andrade. Ella entrevistó a cerca de 400 familias obreras, averiguando sobre la cantidad y calidad de su alimentación diaria. El estudio, que abarcó a hogares de sectores medios y bajos, que en su mayoría habitaban en conventillos y trabajaban en actividades vinculadas a la industria, concluye que los gastos de alimentación absorbían generalmente sobre el 80% de los ingresos (los que iban de 120 a 240 pesos mensuales). Los alimentos consumidos eran en su mayoría inferiores a los necesarios y de baja calidad. La situación más grave la presentaban los niños, que en su mayoría no consumían alimento adecuado, sino que a partir de los primeros meses de edad recibían "comida de adulto". Evidentemente, quienes apenas tenían para sobrevivir no podían costear arriendos elevados, menos en un momento de crisis.<sup>[118](#)</sup>

A fines de 1932, un grupo de habitantes de conventillos del callejón Seiter, a escasas cuadras del centro de la ciudad, demandaban de la municipalidad mayor preocupación por su situación. En carta dirigida al diario El Correo de Valdivia, el 10-11-1932, exponían: "En la calle Seiter Nº 950 al 952, existe un conventillo, en el cual viven más de 35 personas, sin tener siquiera el más mínimo servicio de desagüe; durante todo el año se botan a la calle las aguas servidas, lo mismo los orines y demás inmundicias, formándose en el invierno grandes lodazales y en verano ya puede Ud. imaginarse el olorcito que han de emanar en esta época de todas esas inmundicias. Lo mismo pasa en las casas Nº 922 y 924 de la misma calle; y creyendo que todos los habitantes de este barrio tenemos derecho a que se nos atienda en alguna forma por parte de la Ilustre Municipalidad, nos permitimos dirigirnos a Ud. para que se sirva publicar lo que le hemos relatado...".<sup>[119](#)</sup>

Pasaron los años y los remedios a estas situaciones no llegaron más que parcialmente. La llegada de los servicios de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica a los barrios obreros y periféricos recién se comienza a producir después de 1935. En diciembre de ese año, la municipalidad acordó ampliar la pavimentación de calles y veredas, así como el alumbrado a las calles de distintos barrios periféricos de la ciudad.<sup>[120](#)</sup>

Además, a partir de 1936 la municipalidad se obsesionó con sacar a la población urbana ubicada en los terrenos bajos y húmedos de la ciudad, pero sin éxito y creando un serio conflicto con los ocupantes.

#### **Pasos importantes en la construcción de viviendas para obreros:**

Por fin, a principios de 1936 comenzaron a producirse avances en la construcción de poblaciones obreras. Por esa fecha ya existía un acuerdo de la Caja de Seguro Obrero Obligatorio de construir cerca de 200 casitas en la isla Teja. Ya estaban listos los trámites para hacer unas 100 en terrenos adquiridos a la familia Rudloff, cerca de su industria de curtiembre y calzado, sin embargo el proyecto estaba estancado por la falta de agua potable en la isla Teja, aunque la Dirección de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado tenía el compromiso de realizar la obra. Igualmente, la Caja de Seguro Obrero tenía proyectado construir una gran población cerca del Hospital Regional, en terrenos que ya estaban elegidos y sólo faltaba formalizar la compraventa.<sup>[121](#)</sup>

Dado que el fisco no había contemplado en el presupuesto d el año 1936 fondos para las obras de agua potable en la isla Teja, la Caja señalada decidió prestar al fisco gran parte de los recursos necesarios, siendo colocado el resto por tres industrias de la isla, las que pedían desde hace muchos años tal obra. La Caja puso 89.500 pesos, de un total necesario de 98.500 pesos, y el resto la Refinería de Azúcar de Viña del Mar, Rudloff Hnos. y Cía., y la Sociedad Anónima Industrial y Comercial Hoffmann Hnos.. De este modo, se resolvió la falta de recursos.<sup>[122](#)</sup>

De esta manera se dieron inicio a los primeros trabajos para construir la población obrera de isla Teja, hacia mayo de 1936.<sup>[123](#)</sup> Sin embargo, la extensión de la red de agua potable no se realizó en ese momento.<sup>[124](#)</sup> El proyecto era partir construyendo 52 casitas, de tres tipos

distintos, las más pequeñas para tres personas y las más grandes para 6 personas, de un piso las primeras y de piso y medio las más amplias. Se contemplaba ordenar las casas en torno a dos calles y crear plaza de juegos, jardines y un terreno que sería para construir futuros servicios.<sup>125</sup> Sin embargo, como no se podía realizar la ampliación del agua potable, en julio la Caja de Seguro Obrero decidió paralizar sus trabajos.<sup>126</sup>

El Correo de Valdivia, el 15-8-1936, informaba que el Consejo de la Caja de Seguro Obrero Obligatorio había acordado construir 100 casitas para obreros en la calle Bueras, las que se comenzarían a fines de año. El terreno que se iba a adquirir era de 7 hectáreas y permitía construir un total de 250 casas.

En 1936 se produjo otro cambio legal importante. Hasta aquí, al amparo de la ley de 1925, se había avanzado bastante pero no al ritmo necesario: se habían construido 6.426 viviendas nuevas, distribuidas en 29 poblaciones en Santiago y 14 en provincias.<sup>127</sup>

Desde comienzos de 1936 estaba en discusión un proyecto de ley, elaborado por el senador Alejo Lira Infante, para crear la Caja de Habitación Popular, faltando sólo su tratamiento en la Cámara de Diputados.<sup>128</sup> Finalmente, en octubre de 1936 se aprobó la ley que establecía tal organismo. Su misión sería fomentar la edificación de viviendas salubres y de bajo precio, tanto en zonas urbanas como rurales, sucediendo en esta materia al organismo existente. Se le entregaba un capital de 25 millones anuales por el Estado, 30 millones anuales que debía entregarle la Caja de Seguro Obligatorio, en calidad de préstamo hasta completar 510 millones, cuyo pago en cuotas sería descontado de sus fondos anuales, con 50 millones que le daría la Tesorería, con dineros que pondría el Presidente de la República y con dineros prestados por la Caja Nacional de Ahorros, además de otros ingresos que tuviera por inversiones propias de sus fondos y de una parte de los impuestos cobrados a los bienes raíces. La Caja tendría facultades para definir planes de construcción, comprar y urbanizar terrenos, asesorar al Presidente de la República, definir requisitos de las viviendas para optar a los beneficios de la ley, clasificar las habitaciones obreras en higiénicas, insalubres e inhabitables, coordinar la labor de los organismos fiscales que tuvieran competencia en la materia y procurar el saneamiento de las viviendas populares. En cada departamento habrían Consejos similares, compuestos por el intendente, municipalidad, especialistas, empresarios y obreros. La ley encargaba a las municipalidades la posibilidad de construir viviendas baratas, pudiendo optar a los fondos de la Caja creada. Asimismo, las municipalidades podrían contratar préstamos, sin autorización del Congreso, con el fin de construir casas para empleados y obreros. Tanto el Estado como las municipalidades, deberían proceder a vender lotes de terrenos urbanos propios que fueran destinados a construir viviendas. La nueva Caja estaba obligada con sus recursos tanto a construir por sí misma como a prestar dinero con tal fin. En las construcciones que hiciera directamente la Caja debería en un plazo breve dar en venta a plazo la casa otorgada al ocupante.

La misma ley regulaba las condiciones que deberían tener las casas o departamentos que se construyeran al amparo de la ley y los valores máximos que se podían cobrar por arriendo de ellas.<sup>129</sup>

La Caja de Habitación Popular enfrentó los dos temas más urgentes: el de los mejoreros y compradores de sitios a plazo, y el de las construcciones directas de poblaciones. En el segundo aspecto se avanzó como nunca antes, especialmente entre 1937 y 1941: se manejaron recursos por cerca de 200 millones de pesos y se construyeron en todo el país 5.378 casas. La creación de la Corfo, en enero de 1939, dio nuevo impulso a la Caja: la primera le entregó, por mandato de la ley que la formara, a partir de 1940, cuantiosos recursos. En nuestra ciudad, la mayoría de los terrenos y casas construidas en esos años, fueron resultado de los aportes dados por la Corfo a la Caja.<sup>130</sup>

En Valdivia, los proyectos existentes hacia 1936 eran los de la Caja de Seguro Obrero Obligatorio, los que continuaron, después de llegar a un acuerdo con la Caja de la Habitación Popular, con todos los retardos imaginables, en los años siguientes. Las demoras se explican por las normas legales que obligaban a la municipalidad a no autorizar una nueva población

que no estuviera previamente urbanizada. La lenta ampliación de la red de agua potable fue la causa de que a pesar de que existían fondos y terrenos disponibles, las nuevas poblaciones obreras no pudieran terminarse sino que un par de años más tarde.

A comienzos de 1937, El Correo de Valdivia reclamaba contra las autoridades y todos aquellos responsables de mantener todos los proyectos existentes paralizados, llamando a concretar rápidamente esas construcciones.<sup>131</sup>

Este mismo año, la Caja de la Habitación Popular solicitó el ofrecimiento de terrenos donde poder construir, mientras la municipalidad de Valdivia estudiaba la posibilidad de solicitar un empréstito de 1 millón de pesos para construir poblaciones obreras.<sup>132</sup>

A fines de 1938, la construcción de la población de isla Teja todavía estaba paralizada, por la falta de agua potable, al igual que la población que se proyectaba junto a la calle Bueras. En el caso de esta última, el proyecto estaba ahora en manos de la Caja de la Habitación Popular y todavía se estaba en la etapa de confección de los planos. En noviembre de 1938, el Alcalde de Valdivia, Jorge Bustos, viajó a Santiago para solicitarle al director de la Caja de la Habitación mayor celeridad en los proyectos.<sup>133</sup> Después de las peticiones del alcalde, la Caja informó a la municipalidad de Valdivia, que se habían dispuesto 2.600.000 pesos para la construcción de 150 casitas de obreros en Valdivia.<sup>134</sup> El destino de esos fondos sería la construcción de tres poblaciones en la calle Baquedano.<sup>135</sup>

Criticando la lenta labor realizada, El Correo de Valdivia comentaba en su editorial del 20-12-1938: "La Caja de la Habitación Popular no ha cumplido la función social que se le confiara y sólo ha prodigado su atención en porcentaje reducidísimo al centro del país donde también es objeto de críticas amargas y fundadas, pero que no alcanzan nunca el tono dolorido del clamor de las clases populares del sur... En Valdivia hay descontento profundo e indignación por tantas promesas no cumplidas, contra un criterio burocrático y odioso que ahonda la desesperación de la ciudad".<sup>136</sup>

Recién en julio de 1939 se hizo un acto simbólico de inauguración de la primera de las 48 casas que se construirían en la isla Teja. El diario El Correo de Valdivia comentaba, el 21-7-1939, que las casas eran pareadas, de madera, de dos pisos: en el primero, dos dormitorios, sala de vida o living, cocina, baño y lavadero, y en el segundo, una amplia sala taller. El costo del proyecto se calculaba, para las 48 casas, en 1.500.000 pesos, considerando todos los gastos. La inauguración se hizo con la presencia del administrador general de la Caja de Seguro Obrero Obligatorio, Luciano Kulczewsky.<sup>137</sup>

La visita del administrador general de la Caja permitió conocer otro proyecto que tenían para Valdivia. Informó al diario El Correo, que se contemplaban construir un total de 56 casas en la isla Teja y un centro social.<sup>138</sup>

El 22-10-1939, El Correo informaba sobre el avance de esos trabajos y el proyecto global de barrio obrero que se pretendía.<sup>139</sup>

A fines de 1939, la situación comenzó a mejorar. El Director de la Caja de la Habitación Popular, entrevistado por El Correo, el 8-11-1939, señalaba que en ese momento ya estaban en construcción 21 casitas en las calles Toribio Medina y González Bustamente, junto a las viviendas construidas con anterioridad. El director reafirmó la voluntad de la Caja de construir unas 200 casas en la calle Bueras, ahora más posible dado el arreglo de los caminos de acceso al lugar. Además, recordó que la ley que creó la Corfo, obligaba invertir en habitaciones obreras, mandando que en Valdivia se gastarán 6.400.000 pesos.<sup>140</sup> El 1-11-1940 fueron entregadas 18 casas en la población "José Toribio Medina", que correspondían a 36 departamentos. Cada uno contaba con un living, un baño, un dormitorio y un comedor.<sup>141</sup> Estas nuevas viviendas fueron ocupadas por 144 habitantes y costaron 867 mil pesos.

Por otro lado, en febrero de 1940 fue inaugurada la población de la isla Teja, pero en un hecho digno de antología la población no se pudo entregar a sus moradores por estar incompleta (le faltaban las estufas en las cocinas). El 20-7-1940, aparecía en el Correo petición dirigida por el intendente de Valdivia al ministro de salubridad, del 18-7-1940, pidiéndole que dada la escasez de viviendas se resolviera el pequeño detalle que las tenía sin ocupar.<sup>142</sup> Según comentaba El Correo más tarde, el 11-10-1940, el problema principal que impedía su habitación era que el agua potable no funcionaba por problemas en las cañerías.<sup>143</sup> Hasta fines de 1940, la población de la Teja se mantuvo sin ocupar.

Hacia mediados de 1940, la Caja de Habitación Popular inició los trabajos de una nueva población en calle Baquedano, junto a la calle Picarte. Allí se construían 3 blocks de edificios en altura sólidos, de tres pisos, para destinarse a almacenes el primero y para habitaciones los superiores, así como veinte casas de dos pisos. En total se proyectaban construir 200 viviendas.<sup>144</sup> Según informaba el Correo del 26-8-1940, en marzo próximo serían entregadas esas casas y almacenes.<sup>145</sup>

En definitiva, en diciembre de 1941 se entregaron 36 viviendas y 16 almacenes en ese lugar, y estaba proyectado hacer inmediatamente otras 40 casas más e iniciar trabajos preparatorios para otras poblaciones.

Comparando algunas estadísticas de la época, se observa que los ocupantes de las casas construidas por la Caja de la Habitación fueron los obreros de mayores ingresos. Las casas eran dadas en arriendo por dos años y si demostraban merecer la propiedad (puntualidad en los pagos), asumían una deuda hipotecaria por 35 años, con un interés del 2%. Para Valdivia, los cánones de arriendo de las casas fueron de 171 pesos, mientras que la renta promedio de los favorecidos era de 721 pesos. La relación entre ambas cantidades era del 24%, considerada alta a nivel nacional, lo que indicaba bajos sueldos en la zona. Por otra parte, los datos de la Caja de Seguro Obrero, que tenía por miembros a los sectores populares medios y bajos, en la provincia de Valdivia (1940) el promedio de sueldos de sus asegurados era de 256 pesos mensuales para los hombres y 128 pesos para las mujeres. Considerados por sector, la industria tenía sueldos promedio de 272 pesos mensuales para los hombres y 124 pesos para las mujeres. De este modo, los beneficiados con estas viviendas fueron más bien los sectores medios y no los bajos.<sup>146</sup>

Sea como sea, en la primera mitad del siglo XX se produjeron cambios profundos en materia habitacional. Llegamos a la década de 1940 con un Estado que ha asumido como tarea urgente la construcción de viviendas. Para Valdivia, después de varias décadas de escasa actividad, los años cuarenta marcan un hito en la construcción de casas para obreros. Sin embargo, como se ve, la acción estatal no favoreció a todos los sectores populares por igual. Muchos trabajadores buscaron salidas diferentes, pues cada vez un menor número aceptaba las condiciones ofrecidas por arrendatarios inescrupulosos. La ciudad siguió creciendo "desordenadamente" para algunos, con la ocupación de terrenos no urbanizados y la construcción de viviendas precarias, pero para las familias obreras fue preferible vivir en lo propio, no importando las condiciones, que seguir en el conventillo o esperar la "vivienda digna" fabricada por el Estado.

## NOTAS

<sup>1</sup> La expresión "obrero" se utiliza de modo genérico y alude a todos quienes viven de su trabajo. Reconocemos dentro de ella a diferentes sujetos, sin considerar su grado de calificación y la regularidad de su trabajo. Caben aquí los trabajadores de las más diversas actividades urbanas, desde el obrero industrial calificado o no, hasta el chofer, el cargador, el mozo de tienda, la empleada doméstica, etc.. Aunque el uso que hacemos del término es amplio, las situaciones estudiadas en su mayoría se refieren al obrero de menor rango social.

<sup>2</sup> Gonzalo Cáceres Q. (1995): " Santiago de Chile: antes, durante y después de la modernización autoritaria, 1927-1945", en Pedro Bannen Larrata, ed., Santiago de Chile.

Quince escritos y cien imágenes, Ediciones ARQ, Escuela de Arquitectura, Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie Arte/Colección Arquitectura, vol. 6, p. 119.

<sup>3</sup> Los principales estudios recientes son los de Isabel Torres D. (1986): "Los conventillos en Santiago (1900-1930)", en Cuadernos de Historia, Nº 6, julio, Depto. de Ciencias Históricas, Fac. de Filosofía, Humanidades y Educación, Universidad de Chile, pp. 67-85; Vicente Espinoza E. (1988): Para una historia de los pobres de la ciudad, Ediciones Sur, Colección Estudios Históricos, Santiago; y Mónica Chaparro B. (1992): La propiedad de la vivienda y los sectores populares, Santiago de Chile 1900-1943: una primera aproximación, Tesis para optar al grado de Licenciado en Historia, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago.

<sup>4</sup> Ver Fabián Almonacid Z. (1999): Industria, industriales y propiedad agrícola en el Departamento de Valdivia, 1870-1914, Tesis para optar al grado de Magíster en Historia, Universidad Católica de Valparaíso, Valparaíso.

<sup>5</sup> Sólo las viviendas urbanas arrendadas eran objeto de la ley de 1906, por lo que quedaron fuera de la acción del Consejo las viviendas cedidas y las propias. Para el punto, Jorge Munita Infante (1921): El problema de la habitación barata, Memoria de prueba para optar al grado de Licenciado, Fac. de Leyes y Ciencias Políticas, Universidad de Chile, Imprenta Chile, Santiago, p. 21.

<sup>6</sup> Diario La Aurora, 3-8-1910, Archivo Ilustre Municipalidad de Valdivia (en adelante AMV).

<sup>7</sup> Idem, 15-8-1910, Las habitaciones para obreros, como aprovechar la ley, AMV. El término "particulares", de uso frecuente en la época estudiada, lo entendemos como se utilizaba en ese contexto: sujetos con capital. La palabra no se aplica a los trabajadores, sino a los rentistas, capitalistas, empresarios, etc.

<sup>8</sup> Idem, 27-10-1910, Las Leyes sobre habitaciones para obreros y sobre ahorros, AMV.

<sup>9</sup> Idem, 17-4-1910, Promulgación de la ley, AMV.

<sup>10</sup> Idem, 18-12-1910, Nota del Consejo Superior a la Intendencia del 14-12-1910, AMV.

<sup>11</sup> Los datos fueron obtenidos de diversos documentos: Memoria del Intendente de Valdivia del año 1911, vol. 3981, Providencias 1912, noviembre; Decretos 1912, octubre-noviembre, vol. 3943; Memoria del Intendente del año 1913, vol. 4186. Todos en Colección Fondos Ministeriales, Catálogo Ministerio del Interior, Archivo Nacional de la Administración.

<sup>12</sup> Diario La Aurora, 5-3-1913, Memoria del Consejo Superior, AMV.

<sup>13</sup> Idem, 6-4-1913, Habitaciones Obreras, AMV.

<sup>14</sup> Idem, 16-5-1913, Los servicios públicos de Valdivia durante 1912, AMV.

<sup>15</sup> Idem, 8-6-1913, Habitaciones obreras, acertadas determinaciones, AMV.

<sup>16</sup> Idem, 17-7-1913, Se manda demoler varios conventillos inhabitables, AMV. Isabel Torres, op. cit., pp. 79-80, destaca que en Santiago personas adineradas eran importantes propietarios de conventillos en la década de 1920.

<sup>17</sup> Idem, 20-8-1913, Reparación de conventillos, AMV.

<sup>18</sup> Idem, 22-8-1913, Sobre demolición de conventillos, disposiciones legales en vigencia, AMV.

<sup>19</sup> Idem, 10-9-1913, Habitaciones obreras, AMV.

- <sup>20</sup> Idem, 29-9-1913, Exposición del Ministro del Interior en el Consejo Superior, AMV.
- <sup>21</sup> Idem, 10-11-1913, La Habitación popular barata, AMV.
- <sup>22</sup> Idem, 29-1-1915 y 27-10-1915, AMV.
- <sup>23</sup> Idem, 10-12-1915, AMV.
- <sup>24</sup> Idem, 5-9-1915, Consejo Obrero, y 28-10-1915, Consejo Obrero, AMV.
- <sup>25</sup> El Correo de Valdivia, 4-1-1919, Barrio Obrero, AMV.
- <sup>26</sup> Idem, 8-2-1919, Los barrios, AMV.
- <sup>27</sup> La Aurora, 2-2-1919, Los cánones de arrendamiento, AMV.
- <sup>28</sup> El Correo de Valdivia, 8-2-1919, En la población Aguirre, AMV.
- <sup>29</sup> Idem, 9-2-1919. El barrio Estación, AMV.
- <sup>30</sup> Causa 32.173, Juzgado de Letras de Valdivia, Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.
- <sup>31</sup> El Correo de Valdivia, 12-2-1919, La población Cousiño, AMV.
- <sup>32</sup> Idem, 20-2-1919, De las viviendas para el pueblo, AMV.
- <sup>33</sup> Idem, 30-3-1919, La raza chilena degenera, AMV.
- <sup>34</sup> La Aurora, 29-3-1919, El problema de las habitaciones obreras, AMV.
- <sup>35</sup> Idem, 3-4-1919, Las casas del pueblo, AMV.
- <sup>36</sup> El Correo de Valdivia, 5-4-1919, Habitaciones obreras, AMV.
- <sup>37</sup> La Aurora, 25-4-1919, Arriendos y alquileres, AMV.
- <sup>38</sup> Idem, 28-10-1919, La mortalidad en Valdivia, AMV.
- <sup>39</sup> Revista de la Habitación, órgano del Consejo Superior y de los Consejos Departamentales de habitaciones obreras, secretaría del Consejo Superior de Habitaciones, año I, Nº 1, octubre 1920, Imprenta Cervantes, Santiago, p. 3 .
- <sup>40</sup> Idem, año I, Nº 2, noviembre 1920, p. 62.
- <sup>41</sup> Idem.
- <sup>42</sup> Julio Pérez Canto había escrito en 1898, Las habitaciones para obreros, Imprenta y Librería Ercilla, Santiago, que hasta ese momento seguía siendo uno de los mejores estudios del asunto.
- <sup>43</sup> Revista de la Habitación, idem nota 40.
- <sup>44</sup> Idem, p. 63.
- <sup>45</sup> Jorge Munita Infante, op. cit., p. 12.

<sup>46</sup> Revista de la Habitación, idem nota 40, p. 65.

<sup>47</sup> Arturo Alessandri P. (1952): "Administración, 1920-1925", en Recuerdos de gobierno, tomo I, Editorial Universitaria, Santiago, p. 435.

<sup>48</sup> Revista de la Habitación, año I, Nº 3, diciembre 1920, p. 133. La memoria de Alessandri era del año 1892 y se titulaba Habitaciones obreras. Ver Gonzalo Vial (1981): "La sociedad chilena en el cambio de siglo (1891-1920)", en Historia de Chile (1891-1973), vol. I, tomo II, Editorial Santillana, Santiago, p. 501.

<sup>49</sup> Idem, año I, Nº 1, octubre 1920, p. 16-17.

<sup>50</sup> Idem, año I, Nº 2, noviembre 1920, p. 86. Se informaba que en Valdivia se habían gastado 103 mil pesos en comprar tres terrenos, de los cuales uno se había posteriormente vendido por estar en la parte baja y húmeda de la ciudad.

<sup>51</sup> Opiniones del senador Enrique Concha Subercaseux en el Congreso, citadas por la Revista de la Habitación, idem, pp. 21 y sgtes..

<sup>52</sup> Idem, año I, Nº 2, noviembre 1920, p. 59.

<sup>53</sup> Idem, Cuestión interesante ¿venta o arrendamiento?, p. 67.

<sup>54</sup> Las mismas dudas las repite Jorge Munita Infante, op. cit., pp. 28-29.

<sup>55</sup> Revista de la Habitación, Idem nota 53, p. 14.

<sup>56</sup> Idem, El saneamiento de habitaciones, p. 108.

<sup>57</sup> Idem, pp. 107-112.

<sup>58</sup> Citado por Mónica Chaparro B., op. cit., p. 79.

<sup>59</sup> Isabel Torres D., op. cit., p. 81.

<sup>60</sup> Vicente Espinoza E., op. cit., p. 45.

<sup>61</sup> Revista de la Habitación, año I, Nº 3, diciembre 1920, pp. 205-206.

<sup>62</sup> Idem, año I, Nº 4, enero 1921, pp. 245-251.

<sup>63</sup> Idem, año I, Nº 10, agosto 1921, p. 556.

<sup>64</sup> Idem, año I, Nº 12, octubre 1921, p. 698.

<sup>65</sup> Idem, año II, Nº 13, enero 1922, oficio del intendente de Valdivia, leído en sesión del Consejo Superior del 20-12-1921, p. 87. Los datos del costo del proyecto aparecen en Idem, año II, Nº 14, febrero 1922, p. 106.

<sup>66</sup> Idem, año II, Nº 24, diciembre 1922, p. 827. Aquí se menciona que en sesión del Consejo Superior, del 28-12-1922, se dió cuenta del informe del inspector del consejo superior que visitó Valdivia, quien señalaba que la población obrera había resistido muy bien el último invierno, y que aún habían 4 casas deshabitadas.

<sup>67</sup> Idem, año II, Nº 14, febrero 1922, p. 154.

<sup>9</sup> Diario La Aurora, 8-3-1922, AMV.

<sup>10</sup> Idem, 11 y 12-3-1922, AMV.

<sup>11</sup> Revista de la Habitación, año II, Nº 21, septiembre 1922, p. 558.

<sup>12</sup> Idem, año II, Nº 24, diciembre 1922, p. 796.

<sup>13</sup> Idem, pp. 807-811.

<sup>14</sup> Ver Espinoza, op. cit., pp. 54-59 y 62-77.

<sup>15</sup> La FOCh surge en septiembre de 1909, vinculada en su origen a los trabajadores ferroviarios, pasando a ser desde septiembre de 1917 una federación sindical de los obreros chilenos. A fines de 1921 reunía a 102 consejos federales, con no menos de 60 mil afiliados. Ver Jorge Barria S. (1971): El movimiento obrero en Chile, síntesis histórico-social, Ediciones de la Universidad Técnica del Estado, Santiago, pp. 50-52.

<sup>16</sup> Diario La Aurora, 15-6-1922, AMV.

<sup>17</sup> Diario El Correo de Valdivia, 1-7-1922, AMV.

<sup>18</sup> Idem, 7-7-1922, AMV.

<sup>19</sup> Idem, 15 y 22-7-1922, AMV.

<sup>20</sup> Ver Espinoza, op. cit., p. 68.

<sup>21</sup> Diario El Correo de Valdivia, 23-7-1922, AMV.

<sup>22</sup> Diario La Aurora, 30-8-1922, AMV.

<sup>23</sup> Diario El Correo de Valdivia, 7-8-1922. AMV.

<sup>24</sup> Idem, 3-9-1922, AMV.

<sup>25</sup> Revista de la Habitación, año III, Nº 1, marzo 1923, pp. 3-5.

<sup>26</sup> Idem, año III, Nº 3 y 4, mayo-junio 1923, pp. 102-104.

<sup>27</sup> Idem, año IV, Nº 13, noviembre-diciembre, 1924, p. 169.

<sup>28</sup> Vicente Espinoza E., op. cit., pp. 79 y sgtes.

<sup>29</sup> Diario La Aurora, Ley de la vivienda, 21-6-1925, AMV. Idem, 9-10-1925, AMV. Idem, 8-10-1925, AMV. Idem, 17-12-1925, AMV.

<sup>30</sup> Idem, 24, 25 y 26-9-1925, AMV.

<sup>31</sup> Idem, 28, 29 y 30-9, 1, 2, 4, 6 y 7-10-1925, AMV.

<sup>32</sup> Ver Espinoza, op. cit., pp. 120, 198-230. Desde 1932 hasta 1947, el Comisariato de Subsistencias y Precios fue el encargado de controlar los precios de los arriendos, pues se les consideró bienes de primera necesidad.

- <sup>93</sup> Memoria del Consejo Superior de Bienestar Social, Revista de la Habitación, año I, Nº 15, julio-agosto 1926, segunda época, p. 35.
- <sup>94</sup> Diario La Aurora, Habitaciones obreras, 24-9-1925, AMV.
- <sup>95</sup> Revista de la Habitación, año I, Nº 15, julio -agosto, 1926, p. 35.
- <sup>96</sup> Revista de la Habitación, año I, Nº 16, septiembre -octubre 1926, p. 45.
- <sup>97</sup> Idem, año I, Nº 17, noviembre-diciembre 1926, Sesión del Consejo Superior, 8-10-1926, p. 153.
- <sup>98</sup> Idem, año III, Nº 19-20, abril-mayo 1927, pp. 54-55.
- <sup>99</sup> Idem, pp. 57-59.
- <sup>100</sup> Memoria enviada al Ministro del Interior, el 5 -5-1928, en vol. 4823, Intendencias y gobernaciones 1928, Fondo Ministerio de Hacienda, Archivo Nacional de la Administración.
- <sup>101</sup> Revista de la Habitación, año II, Nº 22, octubre 1922, p. 645.
- <sup>102</sup> Diario La Aurora, 27-2-1929, AMV. Idem, 11-6-1929, AMV.
- <sup>103</sup> Idem, 26-10-1929, AMV.
- <sup>104</sup> Idem, 10-11-1929, AMV.
- <sup>105</sup> Idem, 12-11-1929, AMV.
- <sup>106</sup> Idem, 27-11 y 3 -12-1929, AMV.
- <sup>107</sup> Cáceres, op. cit., p. 119.
- <sup>108</sup> Diario Chile Austral, 4-12-1929, AMV.
- <sup>109</sup> Idem, 18-12-1929, AMV.
- <sup>110</sup> Idem, 20-12-1929, AMV.
- <sup>111</sup> Carlos Hurtado Ruiz-Tagle (1966): Concentración de población y desarrollo económico. El caso chileno, Instituto de Economía, Universidad de Chile, Santiago, pp. 167-171.
- <sup>112</sup> Mónica Chaparro B., op. cit., pp. 89-90.
- <sup>113</sup> Diario El Correo de Valdivia, 15-1-1932, AMV.
- <sup>114</sup> Idem, 4-2-1932, AMV.
- <sup>115</sup> Idem, 19-4-1932, AMV.
- <sup>116</sup> Idem, 20-7-1932, La Habitación obrera, AMV.
- <sup>117</sup> Idem, 22-7-1932, AMV.

<sup>118</sup> María Barrientos Andrade (1934): Observaciones sobre alimentación obrera en Valdivia, Memoria de prueba para optar al título de Visitadora Social, Escuela de Servicio Social "Elvira Matte de Cruchaga", Santiago.

<sup>119</sup> Diario El Correo de Valdivia, 11-11-1932, AMV.

<sup>120</sup> Idem, 1-1-1936, AMV.

<sup>121</sup> Idem, 10 y 11-1-1936, AMV.

<sup>122</sup> Idem, 16-1-1936, AMV.

<sup>123</sup> Idem, 18-5-1936, AMV.

<sup>124</sup> Idem, 15-7-1936, No tendrán agua potable este año, decía el diario, en la isla Teja, pues se han privilegiado otros trabajos, AMV.

<sup>125</sup> Idem, 26-9-1936, AMV.

<sup>126</sup> Idem, 16-7-1936, AMV.

<sup>127</sup> A. Alcaíno (1941): Labor de la Dirección de la Caja de la Habitación durante la administración del Excmo. Sr. Dn. Pedro Aguirre Cerda, Imprenta Sudamérica, Santiago, p. 4.

<sup>128</sup> Diario El Correo de Valdivia, 28-1-1936, AMV.

<sup>129</sup> Idem, 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 10-11-1936, AMV.

<sup>130</sup> A. Alcaíno, op. cit., pp. 7, 8, 19 y anexos. Sólo en 1940, con dineros dados a la Caja por Corfo, se compraron en Valdivia 36 mil metros cuadrados, por 776 mil pesos s.

<sup>131</sup> Diario El Correo de Valdivia, 27-1-1937, AMV.

<sup>132</sup> Idem, 7-6 y 10-11-1937, AMV.

<sup>133</sup> Idem, 5-11-1938, AMV.

<sup>134</sup> Idem, 22-11-1938, AMV.

<sup>135</sup> A. Alcaíno, op. cit., pp. 49-50.

<sup>136</sup> Diario El Correo de Valdivia, 20-12-1938, AMV.

<sup>137</sup> Idem, 21-7-1939, AMV.

<sup>138</sup> Idem, 23-7-1939, AMV.

<sup>139</sup> Idem, 22-10-1939, AMV.

<sup>140</sup> Idem, 8-11-1939, AMV.

<sup>141</sup> Idem, 1-11-1940, AMV.

<sup>142</sup> Idem, 20-7-1940, AMV.

[143](#) Idem, 11-10-1940, AMV.

[144](#) Idem, 4-7-1940, AMV.

[145](#) Idem, 26-8-1940, AMV.

[146](#) A. Alcaíno, op. cit., p. 21 y Caja de Seguro Obligatorio (1942): Estadísticas 1941, Imprenta y Librería Colón, Santiago, p. 11.