

Especulación inmobiliaria y formación de poblaciones. La venta de sitios a plazo en el sector poniente de la ciudad de Santiago, 1907-1940: el caso de la población Morandé¹

Real estate speculation and formation of populations. The term sale of sites in the western sector of the Santiago city, 1907-1940: the case of the Morandé population

Hernán Venegas Valdebenito², Matías Alfaro Bravo³

Recibido: 5 de enero de 2022 · Aceptado: 27 de marzo de 2022

Received: January 5, 2022 · Approved: March 27, 2022

Resumen

Este artículo busca ilustrar acerca de una de las modalidades de mayor difusión utilizadas en la ampliación territorial de la ciudad de Santiago hacia los sectores suburbanos: la formación de poblaciones a través de la venta de sitios a plazo. Integrados a través de este mecanismo, los sectores suburbanos, en este caso del sector poniente de la ciudad, estimularon la especulación inmobiliaria y, por otra parte, posibilitaron nuevas formas de habitación precaria pero esta vez en los extramuros de la capital. La investigación considera como estudio de caso uno de aquellos espacios: la población Morandé.

Palabras clave: Espacio suburbano, Especulación inmobiliaria, Venta de sitios, Población Morandé

Abstract

This article seeks to illustrate about one of the most widespread modalities used in the territorial expansion of the city of Santiago towards suburban sectors: the formation of populations through the sale of installment sites. Integrated through this mechanism, the suburban sectors, in this case the western sector of the city, stimulated real estate speculation and, on the other hand, made possible new forms of precarious housing, but this time **outside the capital's walls**. The research considers one of those spaces as a case study: the Morandé population.

Keywords: Suburban space, Real estate speculation, Site sales, Morandé population

1 Artículo desarrollado en el marco del proyecto FONDECYT N° 1191411.

2 Chileno, Doctor en Historia, Universidad de Huelva, España, Santiago, Chile, correo electrónico:hernan.venegas@usach.cl.

3 Chileno, Licenciado en Historia, Universidad de Santiago de Chile. Maestrando en Historia, Universidad de Santiago de Chile. Copiapó, Chile. Correo electrónico: matias.alfaro.b@usach.cl.

Introducción

El crecimiento de la ciudad de Santiago de Chile fue un proceso sostenido desde el último tercio del siglo XIX, momento en que lentamente rompió los estrechos límites del río Mapocho y la Alameda, proyectándose hacia los cuatro puntos cardinales (Romero, 1997, pp.123-131; De Ramón, 2007, pp.188-193). El resultado siempre mezquino al que se habituaron los inmigrantes rurales hizo que, en el inicio del siglo XX, la mayoría conviviera con la pobreza y la marginalidad, en conventillos y cuartos redondos (Hutchinson, 2014, pp.46-53; De Ramón, 1984, pp.69-70), aunque a lo largo del siglo también defendieron “su” derecho a tomar un “sitio” mediante la autoconstrucción de viviendas en la ciudad (Espinoza, 1988, pp.271-312; Garcés, 2002). En ese contexto, se gestó una forma de habitar surgida de iniciativas autónomas de construcción pero mediadas por especuladores inmobiliarios⁴.

Para avanzar en el estudio de aquella experiencia, esta investigación se sitúa en el cruce de la historia social y la historia urbana. Para esta última, el hábitat construido, referido a las viviendas y al barrio específico en que se inscriben, es un soporte del habitar, categoría que ha servido para analizar aquellas prácticas surgidas de la apropiación, uso y resignificación de los espacios físicos e imaginados por la sociedad (Martínez, 2014, p.33). Considerando esto, el interés primordial de este trabajo examina las condiciones del hábitat construido concentraremos en una de las formas en que se fue constituyendo el espacio suburbano, esto es la venta de sitios, y la formación de poblaciones. Se examinará el tipo de transacciones económicas que se usaron y cuáles fueron sus resultados.

Las temáticas históricas aludidas se inscriben en una época de transformaciones de la capital chilena, por una parte, la instalación de iniciativas desde las instituciones de beneficencia como una medida de profilaxis social. Muchos de estos proyectos estuvieron inspirados en la experiencia europea que diseñaron y pusieron en práctica modelos de soluciones habitacionales, tal como sucedió en Bélgica, Francia, Inglaterra o Alemania, y consignaron el arquitecto Ricardo Larraín Bravo (1901, pp.8-12) o el secretario de la Sociedad de Fomento Fabril Julio Pérez Canto (1898, pp.30-112). Un segundo aspecto tiene que ver con los afanes transformadores de la capital siguiendo los patrones también europeos, pero en relación a la circulación, la creación de arquitectura monumental y el emprendimiento de obras de infraestructura tendientes a mejorar la salud pública como los sistemas de alcantarillado y distribución de agua potable, la iluminación y la canalización del Mapocho. Ambos fenómenos coincidentes con procesos de cambio regional derivados de la norteamericanización de la cultura urbana, la modernización de los servicios públicos y la masificación de la ciudad (Rinke, 2013; Subercaseaux, 2011; Almandoz, 2018, pp.172-178). Los cambios se proyectaron, del mismo modo, en la esfera estatal (compelida a intervenir en lo social para mitigar el conflicto) y una débil planificación urbana que se desplegó

4 La categoría de especulador inmobiliario se utiliza para reconocer a involucrados en la compra de terrenos, subdivisión y posterior venta a plazo, beneficiándose de sus vínculos con entidades financieras públicas o privadas. Una actividad legítima que se enturbia por la falta de cumplimiento de compromisos asociados a la dotación de servicios básicos (electricidad, agua potable, alcantarillados y pavimento) con los que fueron promovidas sus ventas, así como otras irregularidades relacionadas con los mecanismos legales para concretar los traspasos de la propiedades.

al tiempo que se difundían nuevos discursos científicos sobre la ciudad. Así fue que a contar de inicios de siglo y hasta los años cuarenta en áreas específicas de Santiago, convergieron la labor disciplinadora del Estado a través de sus distintas instituciones diseñadas para enfrentar el problema de la habitación e inducir nuevas formas de comportamiento social consideradas adecuadas como la consolidación de la familia y la aceptación de los roles de hombres y mujeres dentro de ellas (Roseblatt, 1995, pp. 70-71; Henríquez, 2014, pp. 152-162; Zárate, 2015, p.28). A esto deben sumarse los esfuerzos sistemáticos realizados por empresarios industriales empeñados en construir un nuevo hábitat con el que se esperaba incidir en la forma de vivir de los trabajadores (Venegas y Morales, 2015, pp. 124-130, Venegas, Morales y Videla, 2020). En circunstancia de tales procesos transformadores, la ciudad de Santiago fue objeto de la acción especulativa de vendedores de terrenos que se fueron sumando a lo largo de tres décadas en prácticamente toda la periferia del área suburbana. Estos no solo contribuyeron a la extensión de la capital, sino también orientaron el tipo de la morfología que desarrolló y las dinámicas sociales que la caracterizaron en relación a los sectores más empobrecidos. La venta de sitios, si bien eran una experiencia existente en el siglo XIX (De Ramón, 1985, pp. 210-214), adquirió una dimensión y celeridad inusitada a partir del segundo lustro de la primera década del siglo XX.

En las grandes ciudades como Santiago y otras capitales latinoamericanas, la expansión de la ciudad también estuvo asociada con las posibilidades de reproducción del capital. La compra y venta de la propiedad de la tierra se incrementaba cuando otras vías estaban o bien vedadas o habían alcanzado solo niveles iniciales de desarrollo, como ocurrió con el crecimiento industrial. Si bien, en muchas ciudades la población había crecido enormemente, la ampliación de un mercado de consumo suficiente para estimular la reproducción del capital por la vía industrial todavía encontraba en la desigual distribución del ingreso y la precarización de los recién llegados una limitación casi insuperable. De allí que la especulación en otras áreas encontró eco por ejemplo en las transacciones bursátiles, creación y venta de compañías mineras fantasmas, o simplemente blufando con el sistema monetario en lugar de asumir los riesgos propiamente industrializantes (Nazer, 2017, pp.154-155; Salazar, p.697).

Otra de las áreas atractivas fue la especulación inmobiliaria que se vio potenciada, por el aumento de la población, desastres naturales como el terremoto de Valparaíso de 1906 que derribó un alto número de viviendas de uso colectivo y, por último, la dictación de leyes como la de *habitaciones para obreros*, promulgada a inicios de ese mismo año que, más que construir viviendas, permitió que se dictaran órdenes de demolición para cientos y miles de habitaciones insalubres (Córdova, 1926, pp. 10-12, Hidalgo, 2005). Con esto, el crecimiento de la demanda provocó varios efectos, primero un aumento del valor de los arriendos, que afectó a los sectores medios y populares al punto de suscitarse sendas huelgas de arrendatarios en el transcurso de una década, así como formas de organización de sectores populares y medios en torno a la vivienda y el arriendo de ellas (Cerón, 2017)⁵. Por otro lado, se produjo un aumento de la oferta de sitios en las afueras de la ciudad, a familias que los consideraron como primera opción para resolver sus problemas de

5 El problema de los arrendamientos de pisos. Memorial presentado al S.E. el Presidente de la República. Talleres de "El Diario Ilustrado", Santiago de Chile, 1928.

habitación, o alentó a sectores con mayores ingresos, que vieron en la compra de sitios (muchas veces más de uno) una oportunidad para especular a otra escala (tal como se examinará más adelante), arrendando sitios a piso, construyendo nuevos conventillos o simplemente revendiendo a mejores precios. Todo ello con la complicidad de una legislación municipal que hasta 1914 no establecía requisitos mínimos para llevar adelante proyectos “inmobiliarios” de esta naturaleza⁶.

La especulación inmobiliaria en un marco de economía capitalista ha estado presente a lo largo de todo el proceso de urbanización y se ha hecho más ostensible en la medida que otras alternativas de reproducción del capital han entrado en caminos sin salida, como la industrialización latinoamericana (Harvey, 2013; Lefebvre, 2020, pp.29-31). Los capitales se han refugiado en el sector inmobiliario que sostuvo su rentabilidad mientras la demanda por vivienda se mantuvo a niveles atractivos dado los desequilibrios en la distribución de la población en favor de las ciudades capitales (Lefebvre 1972, pp.28-30).

Lo que se busca examinar en este texto, es cómo la grilla de la ciudad de Santiago de Chile fue extendiéndose en distintas direcciones, reconociendo el ritmo extraordinariamente dinámico hacia el sector poniente de la ciudad y el rol que en ello jugó la especulación embrionaria que tuvo un amplio campo de operaciones en un mercado inmobiliario prácticamente desregulado. Se trata de reconocer el papel jugado por una modalidad específica que actuó en la transformación de los espacios suburbanos a través de la subdivisión de la propiedad y la venta de sitios, caracterizar sus mecanismos y evaluar sus efectos.

En ese sentido, interesa dar respuestas a interrogantes tales como ¿Cuál fue el origen de ese fenómeno? ¿Quiénes protagonizaron la extensión de la ciudad? ¿Cuáles fueron los mecanismos económicos que se utilizaron? y ¿Qué condiciones de vida tuvieron las familias que ocuparon poblaciones en áreas suburbanas de Santiago?, específicamente en el sector poniente de la ciudad.

La ciudad se expandió hacia territorios suburbanos, primero como obra de especuladores inmobiliarios, apoyados por los bancos y otras instituciones crediticias (Caja de Crédito Hipotecario) y, más adelante, como una forma de solucionar los problemas de habitación por parte de instituciones recientemente creadas en función de la seguridad social que las movía el doble interés de reeditar con los recursos reunidos y al mismo tiempo colaborar con el problema de la vivienda barata en Chile, como ocurrió con el Consejo Superior de Habitaciones, la Caja del Seguro Obrero, y finalmente la Caja de Habitación Popular.

El foco de análisis estará en torno a la primera fase, es decir la venta de sitios y se profundizará como estudio de caso en la llamada Población Morandé, una de las poblaciones emblemáticas del período, pues condensa las transformaciones de los territorios suburbanos que pasaron a integrar la cuadrícula de la ciudad y ejemplifica los agentes que las llevaron a cabo, reflejando los fenómenos ya enunciados. Se trata de una actividad que contribuyó más a la especulación

6 Ver: Ley s/n, 24 de diciembre, 1891, sobre Organización i atribuciones de las municipalidades, y Ley 2960, que modifica la anterior, promulgada el 18 de diciembre de 1914, y publicada el 23 de enero del año siguiente.

financiera (en distintos niveles) y reproducción del capital, que a brindar posibilidades reales y adecuadas a los compradores de sitios. Presionando además a las instituciones edilicias que fueron incapaces de proveer los servicios adecuados para una vida digna de los nuevos pobladores.

El énfasis metodológico coloca su acento en el análisis pormenorizado de las ventas de terrenos, las formas de pago y la magnitud de las transacciones efectuadas. Traduciendo esa revisión a interpretaciones cualitativas que permiten reconocer el carácter especulativo que tuvo la formación de los barrios suburbanos de la capital de Chile en el primer tercio del siglo XX. Por lo mismo, la pesquisa de la información ha descansado en el examen de archivos notariales que al igual que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS) registran una parte importante de las compras y ventas de terrenos en la periferia suburbana. También han sido consultados el Archivo de la Intendencia de Santiago, el Boletín de la Municipalidad de Santiago, así como la prensa barrial y nacional. De capital importancia ha sido el hallazgo de cartografía de los negocios inmobiliarios puestos en venta en las primeras décadas del siglo, que ha permitido ilustrar desde el punto de vista territorial la configuración de la ciudad a través de la especulación inmobiliaria.

Santiago en el cambio de siglo

En 1927 las poblaciones de la comuna Quinta Normal estaban en proceso de consolidación. Estructurada a partir de la venta de terrenos a plazo, en la primera década del siglo XX, la silueta de la comuna se fue dibujando en el plano de una ciudad circunscrita prácticamente, hasta entonces, al camino de cintura diseñado por Vicuña Mackenna casi 30 años antes, demarcada, además, por el trazado del Ferrocarril de Circunvalación, que, con su camino de hierro, encerraba a la ciudad en un círculo casi perfecto (Romero, 1997; Pizzi, Valenzuela y Benavides, 2009; De Ramón, 1985).

La especulación con los terrenos rurales ubicados en la periferia poniente de la ciudad alcanzó (subdelegación 14, para el caso de Barrancas) ritmos notables desde fines del siglo XIX, pero con mayor intensidad a partir del segundo lustro de la primera década del siglo XX. Pionera en ese sentido fue la iniciativa de Salvador Gutiérrez, que puso en venta sitios en la población Mapocho, sin mucho éxito inicial, seguramente porque, a mediados de la década de 1890, era demasiado difícil para los potenciales habitantes conectarse con el resto de la ciudad (De Ramón, 1985, p.288). Sin embargo, casi dos décadas después, la tarea fue reemprendida por uno de sus hijos que se asoció con José Manuel Garín y continuaron con éxito la venta de sitios, ahora en una población que cambió su nombre por la de Buenos Aires. Con todo, dichas iniciativas, que se multiplicaron en los suburbios de la ciudad de Santiago, contribuyeron a modificar la traza de una ciudad que, a pesar de crecer en términos poblacionales, solo a partir de entonces comenzaba “la expulsión” de cientos de sus moradores a los extramuros de la ciudad capital, ampliándose considerablemente la superficie ocupada⁷.

7 En 1885, la ciudad de Santiago albergaba a 189.332 habitantes, mientras que una década después esa población se empinaba a 256.403 y en 1907 a 332.724 personas. El espacio urbano en tanto pasó de 1.500 hectáreas en 1891, a 2.000 en 1895 y de 3.000 en 1915, datos: (De Ramón, 1985, pp. 199-289 y p. 209).

Especuladores en terrenos iniciaron sus pingües negocios y tapizaron el territorio poniente de la ciudad con poblaciones que muchas veces llevaron inscritos sus propios nombres en los nuevos planos de la malla urbana, mientras que algunas de sus calles vieron aparecer los de sus parientes más cercanos. Tanto en los planos ensayados por el Estado Mayor del Ejército, como en el detallado registro gráfico de Nicolás Boloña en la segunda década del siglo (c) se da cuenta de la metamorfosis de la ciudad. Si bien ambos ejercicios cartográficos no están datados temporalmente, ilustran las mutaciones urbanas de una ciudad que como muchas otras en América y en el mundo expandieron su territorio a partir de la especulación territorial y la escasa fiscalización y proyección de las autoridades gubernamentales (Romero, 1997; Gorelik, 1998; Scobie, 1977). Juan de Dios Morandé, José Víctor Besa, José Manuel Garín, Salvador Gutiérrez, Ramón Bañados, Antonio Ebner y al menos una docena de otros especuladores inmobiliarios vendieron cientos de sitios a plazo y contribuyeron con ello a extender la cuadrícula de la ciudad en el papel y precariamente en la realidad del territorio.

Los planos de la ciudad dibujaban calles y amplias avenidas, incluyendo escasas plazas, que en la realidad correspondían a trazados hechos solo para hacer más clara la distribución de los cientos de sitios, que en su mayoría fueron vendidos entre cinco y hasta diez años plazo, aunque la resolución final de la compraventa pudo extenderse más allá de dicha temporalidad o reversarse como lo indican muchas escrituras. Las ventas hechas por Garín suman 1.600 transacciones, correspondientes a la Población Buenos Aires (ex Mapocho), Garín y Vargas, mientras que los sitios vendidos por Morandé sumaron otras 754 unidades, con cifras bastante menores en los casos de Bañados, Besa y Ebner (ARNAD. Registro Conservatorio de Propiedad, volúmenes 117 a 608, años 1894-1926). Proyectadas sobre el mapa, el conjunto de las nuevas poblaciones representaba, hacia el poniente, aproximadamente, un cuarto de la superficie de la vieja ciudad. La mayor parte de las ventas de sitios a plazo se hizo entre los años 1906 y 1912, aunque las ventas de terrenos por los propietarios ya nombrados y la reventa hecha por especuladores de menor monta se proyectó como fenómeno hasta mediados de los años treinta (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, 1906-1935), tal como lo discutió en su momento María Núñez en una detallada tesis para licenciarse en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile (1942, pp.10-12).

Después de casi dos décadas desde la redistribución de terrenos y su transición de rural a urbano, los cambios fueron manifiestos. La venta especulativa no dotó adecuadamente a dichos espacios de las medidas de confort mínimas, así es que el reclamo del título de “urbanistas” de los especuladores inmobiliarios mencionados debe ser revisado. La mayor parte de los terrenos ofertados fue adquirida por actores que en un esfuerzo notable se embarcaron a partir de sus exiguos ahorros e ingresos en una aventura que los mantuvo casi una década, y a veces más, afanados para comprar solo el terreno. En todos los casos se trataba de espacios no urbanizados, es decir sin acceso a electricidad, agua potable y alcantarillado, aunque algunas veces estaban surcados por acequias que venían desde aguas arriba. Este no es un tema que se pueda soslayar, pues dichos cursos de agua contenían además desechos del resto de la ciudad y con ello focos infecciosos provocadores de dramáticos resultados entre la población popular. Por otra parte, caracterizaron los nuevos “barrios” calles muchas veces intransitables y medios de locomoción precarios (tranvías a sangre), que también formaron parte de la especulación y, por lo tanto, del problema que significaba vivir en los apartados sectores de la nueva comuna

de Yungay o de Quinta Normal como finalmente fue bautizada. Carlos Carvajal, un destacado arquitecto, miembro del Consejo Superior de Habitaciones, criticaba ácidamente la creación sin límites de un cordón de poblaciones en la periferia suburbana:

“La formación de tantas poblaciones alrededor de Santiago i otras ciudades revela también que todos deseen tener su propiedad en la medida de sus fuerzas i muchos fracasan como se ha hecho presente en la prensa en repetidas ocasiones, porque no tienen el capital necesario ya sea para concluir de pagar su sitio o para construir una casita para su familia i como tiene que pagar al mismo tiempo el arriendo de la casa en que viven no les alcanza para el pago del sitio o de la casita propia para vivir” (Carvajal,1913, p.43).

Como ya se dijo, la Población Morandé nació de la especulación inmobiliaria como muchas de las que aparecen consignadas en el plano trazado por el cartógrafo Nicolás Boloña (Boloña, s/f). El especialista, listó 63 nuevas poblaciones que su prolijidad lo llevó a ordenarlas meticulosamente de acuerdo con cada punto cardinal. Así, en el sector poniente surcaron el mapa las calles correspondientes a las poblaciones Morandé, Villasana, Diego Portales, Buenos Aires, Vargas, San Antonio (Ebner), Vicuña Guerrero, Miranda, Lourdes, Quidora, Santa Filomena, Ecuador, dispuestas de norte a sur, o si se quiere, desde la ribera del río Mapocho hasta el eje de la avenida Ecuador, actual Víctor Jara.

Se trataba de grandes extensiones de terreno, que podían ir desde unas pocas manzanas hasta cuarenta o sesenta de estas subdivisiones, lo que significaba disponer de importantes recursos para la realización del negocio. Las poblaciones fueron presentadas en su trazado básico al municipio, por lo que la cuadrícula debía respetar en la realidad algunas dimensiones, por ejemplo, el ancho de sus calles y avenidas, diagramación de los sitios y de los espacios de uso común como las escasas plazas que fueron consideradas⁸.

Quienes se hicieron parte de estos negocios estuvieron relacionados con las elites políticas y sociales, y es probable que hayan estado al tanto de las transformaciones urbanísticas que estaban siendo consideradas para la expansión de la ciudad de Santiago. De igual modo, posiblemente conocieran los potenciales efectos de la aplicación de la ley no. 1.838 de Habitaciones para Obreros de 1906, que establecía algunos beneficios económicos y urbanos para quienes se adecuaban a las disposiciones de la ley, pero por sobre todo, los efectos también potenciales de la fiscalización de los, a esas alturas, tradicionales conventillos ubicados al interior de la malla urbana (aun en los barrios más conspicuos como los de República, Campo de Marte, Ejército y San Ignacio) considerados fuente de propagación de enfermedades que, como la tuberculosis, viruela y el cólera, hacían presa de la población popular, en especial de la población infantil (Ministerio del Interior, Ley N° 1.838, 1906)⁹. La recomendación de la demolición de muchas de estas

8 Ley s/n. “Proyecto de ley sobre organización y atribuciones de las municipalidades”. Artículo 25. 24 de diciembre, 1897.

9 Una muy buena evaluación del fenómeno se encuentra en Fernández, E. *El alcantarillado de Santiago (1870-1910)*. *La Historia urbana de un Estado Nación*. (inédito).

habitaciones abrió la necesidad de ampliar los espacios de la ciudad más allá de sus límites tradicionales y también el apetito especulativo de algunos “empresarios” que vieron la posibilidad de capitalizar con la venta de terrenos. Como ya se dijo, algunos de estos especuladores venían del viejo tronco oligárquico, formaban parte del Estado, como representantes en el Congreso Nacional o tenían parientes en él. Otros, en cambio, estaban ligados a negocios industriales y vieron en la venta de terrenos una actividad extremadamente rentable¹⁰. No se debe olvidar que el afán de especulación acompañó a buena parte de las actividades económicas de principios de siglo XX. Esta conducta no fue privativa de las transacciones bursátiles, sino que formó parte de los fenómenos criticados por los intelectuales del centenario (Venegas, 1910).

El caso Morandé

Tal es la situación de Juan de Dios Morandé Vicuña, descendiente de una vieja familia aristocrática que estaba asociada a la esfera del poder y sin duda se había beneficiado de ella. Hijo de Juan de Dios Morandé Portales y Dolores Vicuña Mackenna, su padre fue miembro de la Cámara de Diputados, primero representando a Quillota (1861-1864) y luego a Santiago (1870-1873), aunque su principal forma de ganarse la vida era en las actividades agrarias. Su madre, notable por su labor filantrópica como directora de la institución del Perpetuo Socorro (destinado a ayudar a las viudas e hijos de soldados muertos en la Guerra del Pacífico), además redactó, a través de la prensa, interesantes críticas al sistema hacendal cuyos argumentos seguramente hicieron mella en los propietarios agrarios (Vicuña, 1883).

El propio Morandé Vicuña, que había nacido en 1873, compartió su vida de agricultor con la vida política vinculada al Partido Conservador. Al igual que su padre, fue elegido diputado (1912-1915) por el mismo Partido y además actuó como presidente de la Junta de Vecinos que dirigió la recién creada comuna de Yungay en 1916 (Cámara de Diputados de Chile. *Sesión 20ª. extraordinaria*, 12 de mayo de 1922), en la que se situaba su principal proyecto inmobiliario y en el cual reunió los mayores recursos que incrementaron su patrimonio personal. El perfil de Morandé Vicuña no corresponde a un caso extraordinario, algunas de las características de sus atributos socioculturales cruzan el espectro de quienes se vincularon a este tipo de negocios. Como parte de la elite se educó en el Colegio San Ignacio de la Compañía de Jesús, aunque no cursó educación superior. Su familia, incluyendo a sus numerosos hermanos y su madrastra Luisa Dávila Vicuña vivió en una casona de la calle Compañía con Manuel Rodríguez, próxima al centro de la ciudad. Todos los hermanos y hermanas se entrelazaron a través del matrimonio con miembros de la elite, mientras que el propio Morandé Vicuña contrajo nupcias con Ana Larraín Lecaros, hija de una familia de notables de la capital.

La primera oportunidad en que aparece asociado al negocio inmobiliario es a través de la compraventa de sitios en la población El Salvador, una iniciativa nacida en los años ochenta

10 Es el caso de Antonio Ebner, que al igual que su hermano Andrés, dedicados al negocio cervecero a gran escala incurrieron en la venta de sitios en poblaciones organizadas por cada uno de ellos en las comunas de Quinta Normal e Independencia.

del siglo XIX y que Julio Prado trató de reflotar a mediados de 1891 en el naciente sector oriente de la capital (De Ramón, 1985, p. 279). Se trató de un proyecto de menor envergadura pues involucra, de acuerdo con los antecedentes recabados en el Conservador de Bienes Raíces, al equivalente de una manzana urbana en la comuna de Providencia, siendo adquirida en un remate público a Javier Infante, por el valor de 16.700 pesos el año 1897 (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, Vol. 140, Núm. 1785, 1897)¹¹. En estos documentos Morandé aparece vendiendo 14 de ellos por un valor de 35.297 pesos. Las operaciones las inició en 1897, es decir con un Morandé que recién se empinaba a los 24 años. Esta primera experiencia, sin duda le sirvió de apresto para incorporarse a la actividad inmobiliaria en un espacio destinado a sectores de mayores recursos y probablemente más atentos al pago de sus deudas. Allí ensayó formas de pagos, plazos, garantías en caso de mora, así como tipos de escritura. También adquirió experiencia en la distribución y dimensión de los espacios. La mayor parte de estas propiedades fueron vendidas entre el año recién señalado y hasta 1903.

Un notable progreso en su emprendimiento especulativo vino en enero de 1907. En su calidad de agricultor Morandé, un conocedor del mercado de tierras, adquirió un extenso paño de terreno en la comuna rural de Barrancas, al poniente de la ciudad (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, Vol. 215, Núm. 346, 1907)¹². Se trata de una propiedad que tuvo una larga trayectoria de traspasos. Perteneciente originalmente a José Joaquín Fuenzalida, el Fundo Lo Franco fue adquirido por el militar independentista Enrique Campino Salamanca en 1864 y, a raíz de su fallecimiento, los herederos del terreno lo vendieron a Cándido Lagos en 1890. Nueve años después, Lagos vende el paño en \$83.350 pesos al carpintero francés Alfredo Sicamois, obrero llegado al país como el encargado de ensamblar el pabellón chileno usado en la Exposición Universal de París (1889) (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, Vol. 154, Núm. 1731, 1899) (Bazaes y Amadori, 1989, p.66). Para 1902, el sitio fue traspasado a Renato Sánchez García de la Huerta, por entonces diputado de Temuco, por la suma de \$105.000 (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, Vol. 147, Núm. 2893, 1902). Finalmente, terminó en manos de Morandé a través de escritura firmada en la notaría de Eduardo Reyes en 1907 por la cifra de \$165.000 (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, Vol. 215, Núm. 346, 1907), es decir, dos años antes de que empezara la venta de pequeños lotes. En ese lapso de tiempo, Morandé logró trazar el diseño de su población, presentar dicho plano ante la Municipalidad e iniciar rápidamente la venta en competencia con otros empresarios inmobiliarios que, como él, promocionaban sus propiedades. Aunque algunos, como Ramón Bañados o la sociedad de José Manuel Garín y Salvador Segundo Gutiérrez, se habían adelantado con las ventas de sitios de la Población Villasana o la Población Buenos Aires, respectivamente, y ubicados en mejor posición respecto del centro de la ciudad.

11 Para efectuar la operación, Morandé se hizo cargo de una deuda en favor del Banco Comercial Hipotecario de 7.963 pesos, mientras que de la suma restante paga la mitad al contado y la otra mitad en un plazo de seis meses, con un interés del 9%. La propiedad adquirida alcanzaba una superficie de casi tres hectáreas, que son las que vendió en forma de sitios.

12 La compra de Lo Franco se suscribió ante el notario Eduardo Reyes el día 25 de enero de 1907. Otro caso de especulación realizado por Morandé fue la adquisición del predio "El Castillo" en enero de 1906, ubicado en San Bernardo, por la suma de \$41.000, el que rápidamente fue vendido en diciembre del mismo año a cambio de \$100.000 (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, San Bernardo, Vol. 55, Núm. 13, 1906).

La población Morandé, un salto adelante en la especulación inmobiliaria

El diseño y venta de la población Morandé fue uno de los mayores logros, al menos en el plano inmobiliario, de Juan de Dios Morandé Vicuña. Aunque oficialmente figuraba como agricultor, desempeñó cargos en el aparato central del Estado, y también en los gobiernos locales como alcalde comunal. Esta forma de intervenir por parte de las elites fue algo común, y tanto José Manuel Garín, José Víctor Besa, y el propio Morandé participaron de los avatares de una política que estaba estrechamente asociada a los intereses personales y al negocio inmobiliario. La creación de la Población Morandé y la posterior venta de sitios por más de dos décadas formó parte central de esta asociación que estuvo siempre al límite de la legalidad (Cámara de Diputados de Chile, sesión 20ª extraordinaria, 12 de mayo de 1922)¹³.

El plano inscrito de la población estuvo compuesto por 17 manzanas representadas desde la letra A a la R (omitiendo la letra J), además de otras 17 subdivisiones de diferentes magnitudes y morfologías, pero que genéricamente también denominaremos manzanas y que aparecen marcadas en el plano con números árabes. Sus límites generales son por el poniente el Camino de Lo Espinoza y por el oriente la Avenida Morandé que buscaba auto homenajear al propietario vendedor como una suerte de benefactor urbanístico, cuestión que se repite en otras de estas unidades territoriales. Por el sur el límite estaba señalado por el camino al Resbalón (después Avenida Carrascal), una pequeña localidad ubicada en el corazón de la comuna rural de Barrancas (a la que, originalmente, pertenecían los distritos que dieron origen las nuevas municipalidades de Yungay y Quinta Normal), mientras que por el norte el límite era el impredecible río Mapocho, que ponía la cuota de inseguridad a terrenos que fueron potencialmente inundables, sobre todo antes de que se construyeran las defensas fluviales que existen en la actualidad.

Tal como se aprecia en el plano, la distribución de los sitios se adaptó a la morfología del territorio. Las manzanas mejor diseñadas son aquellas que se ubicaron al centro de la figura, mientras que las del norte se recortan siguiendo las márgenes del curso fluvial. Las manzanas D, E, K, I, H, N, O, P y Q, mantienen un esquema que establece dos hileras de 10 sitios, cuyos frentes se proyectaron a las calles que corrían de norte a sur, mientras que otros cuatro sitios de mayor magnitud, ocupan la parte central de las mismas. Las unidades ubicadas hacia el norte del territorio y que deslindan con el río presentan una forma determinada por el cauce, por lo que resultan irregulares, pero en las que de todos modos se busca ocupar hasta el último espacio en la subdivisión, manteniendo el frontis de 20 varas¹⁴, al igual que el conjunto de las propiedades, cualquiera sea su ubicación. Las tres hileras de manzanas ubicadas en el oriente de la propiedad (y alineadas en un eje norte - sur) se organizan en forma distinta. Yendo de poniente a oriente en las manzanas signadas con los números 1 al 11 desaparecen las cuatro

13 En una bullada discusión parlamentaria, seguida además por la prensa, Morandé fue acusado de erigirse en “señor de horca y cuchillo” como presidente de la Junta de Vecinos que se hizo cargo de la Municipalidad de Yungay creada en 1916. Se le acusó también de falsificar las actas de las elecciones del año 1921, suplantando las firmas de algunos municipales encargados de calificar a los miembros del nuevo municipio. Cámara de Diputados, sesión 20ª extraordinaria de 12 de mayo de 1922.

14 Equivalente a 16,7 metros. Ver equivalencias en: (De Ramón y Larraín, 1979).



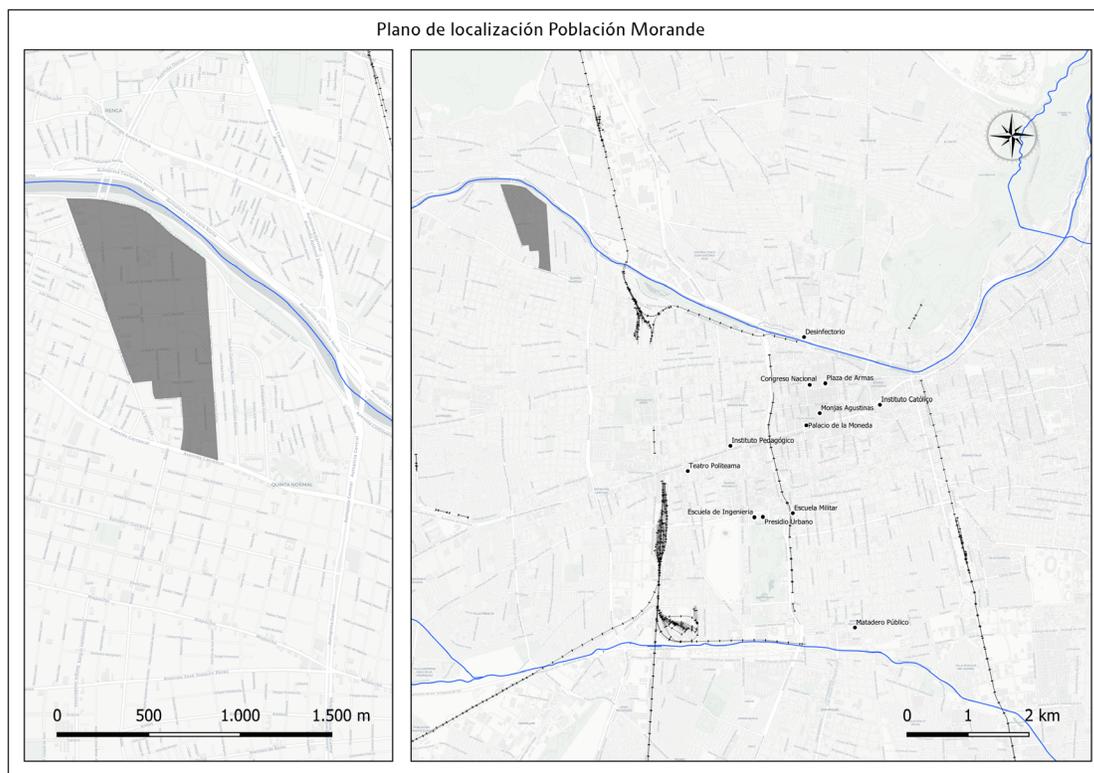
Fuente: elaboración propia a partir de plano de Población Morandé original, inscrito en el CBRS

subdivisiones interiores por los que las hileras de sitios que tienen sus frentes hacia calles o avenidas en su parte trasera deslindan directamente. La última corrida de “manzanas” (es decir de la 12 a la 17) hacia el oriente corresponde a una sola hilera de subdivisiones de 14 sitios cada una, salvo las de los extremos que se reducen a 12 por cuadra.

Un negocio lucrativo

El propósito de la venta de terrenos en términos especulativos era alcanzar las mayores utilidades en un corto período de tiempo. Tal cometido, en la iniciativa impulsada por Morandé, se vio parcialmente cumplido, pues se trata de ventas de terrenos que, si bien se extendieron en el tiempo al menos hasta 1934, en el corto plazo se enajenó un gran número de propiedades.

Ubicación de la Población Morandé en el Plano General de la ciudad de Santiago



Fuente: elaboración propia a partir del Plano de la población Morandé original inscrito en el CBRS y cartografía actual de la ciudad de Santiago.

El negocio inmobiliario de Morandé consistió en la compra de un gran predio en enero de 1907 ubicado en la margen norte de la, hasta entonces, comuna de Barrancas, que luego loteó y comenzó a vender como sitios a partir de los meses finales de 1908 (el primer registro es de diciembre de 1908). Aunque la mayor parte de esas ventas se hizo en el transcurso de los tres años siguientes, con énfasis en 1911.

El examen de ventas de la manzana H y E de la población arroja luces del desenvolvimiento del negocio.

Como varias otras, la manzana se dividió en 24 sitios (equivalentes a 40.000 varas cuadradas)¹⁵, y se ubicó a una cuadra de las principales arterias y de la plaza central de la “población”, que además hacía de punto de llegada del tranvía de sangre formado por el propio Morandé para hacer más atractivas sus ventas. Los sitios individuales se vendieron entre 1909 y 1921¹⁶. Aunque el mayor número se adjudicó en 1911, con 13 unidades, cada uno con una dimensión de 1.600 varas

¹⁵ Equivale a 27.955,84 metros cuadrados.

¹⁶ Todos los datos referidos a la Población Morandé han sido reunidos a partir del examen de documentos preservados en el Archivo Nacional de la Administración de Santiago. CBRS, 1907-1934.

Población Morandé. Esquema Manzana H

Sitio 22	Sitio 22	Sitio 20	Sitio 19	Sitio 18	Sitio 17	Sitio 16	Sitio 15	Sitio 14	Sitio 13
Nemesio Guerrero	Cipriano Morales	Nicolás Caulier	Nicolás Caulier	Marcelino Albornoz	Marcelino Albornoz	Juan de la Cruz Díaz	Juana Céspedes	Custodio Bustos	Pedro Céspedes
Precio: 1600	Precio: 1600	Precio: 1800	Precio: 1800	Precio: 1800	Precio: 1800	Precio: 1920	Precio: 1950	Precio: 1600	Precio: 1600
(1909)	(1912)	(1911)	(1911)	(1911)	(1911)	(1910)	(1921)	(1909)	(1909)
0/20	100/50	25/30	25/30	30/30	30/30	30/30	30/30	30/30	30/30
Sitio 23 Manuel Soto Precio: 2250 (1919) 25/25					Sitio 12 Pedro Pablo Parra Precio: 2200 (1911) 0/30				
Sitio 24 Manuel Soto Precio: 2250 (1919) 25/25					Sitio 11 Juan del Carmen Parra y Agustina González Precio: 2200 (1911) 0/30				
Sitio 1	Sitio 2	Sitio 3	Sitio 4	Sitio 5	Sitio 6	Sitio 7	Sitio 8	Sitio 9	Sitio 10
Rafael Mardones	Rafael Mardones	Belisario Gutiérrez	Julio Aranda	Julio Aranda	Julio Aranda	Manuel Osorio	Herminio Parra	Manuel Opazo	Manuel Opazo
Precio: 1600	Precio: 1600	Precio: 1700	Precio: 1834	Precio: 1834	Precio: 1834	Precio: 1900	Precio: 2240	Precio: 1600	Precio: 1600
(1909)	(1909)	(1911)	(1911)	(1911)	(1911)	(1911)	(1912)	(1911)	(1911)
50/25	50/25	0/30	500/85 por los tres sitios			0/25	150/40	20/20	20/20

Fuente: Archivo Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Cifras expresadas en Pesos.

cuadradas¹⁷. Los compradores fueron 15 ya que muchos de ellos, de acuerdo a su condición de pago y entusiasmo, compraron más de un sitio. Las propiedades vendidas en 1909 y que estaban ubicadas en los bordes de la manzana alcanzaron un precio de 1.600 pesos cada una, mientras que algunos de la misma dimensión enajenados cuatro años después llegaron a costar 2.240 pesos, alza determinada seguramente por la depreciación de la moneda y por el incremento del interés de los compradores (Boletín de Estadística, Municipalidad de Santiago, julio-septiembre de 1937, p. 10)¹⁸. Los sitios interiores de la manzana, de mayor dimensión (2.000 varas cuadradas), se traspasaron en 1911 y 1919 y su precio bordeó los 2.200 pesos. De esta manera el conjunto de propiedades se vendió íntegra y la suma del total de los ingresos generada por el negocio de esa única manzana representó 43.990 pesos, lo que ayuda a entender lo lucrativo del negocio. El carácter provisorio del dato tiene que ver con que la modalidad de pago fue a plazo, lo que significó que se escrituraron compromisos a cinco o más años, bajo hipoteca de la propiedad. Contrato que

¹⁷ Equivale a 1.118,2336 metros cuadrados de la actualidad.

¹⁸ En todo caso, si bien el precio del metro cuadrado subió cerca de 9 veces entre 1907 y 1934 en la subdelegación 13 - que correspondía al espacio más cercano a la ubicación de la Población Morandé-, seguía siendo de los más baratos, en comparación con la situación de las demás subdelegaciones que componían la comuna. Ello se habría debido a su falta de equipamiento aún en época muy tardía. Boletín de Estadística, Municipalidad de Santiago, julio-septiembre de 1937.p.10.

consideraba un pequeño pago inicial y luego cuotas mensuales hasta la extinción de la deuda, lo que varió mucho de caso a caso. Esto porque, efectivamente, muchos adquirentes pagaron en el tiempo estipulado, otros alargaron el compromiso y finalmente varios de ellos también reversaron la compra o fueron llevados a los tribunales, embargándose las propiedades, las cuales fueron nuevamente vendidas. Las escrituras de compraventa estipularon tasas de interés de 6 o 7% anual, además de un interés penal, por atraso de tres cuotas, del 1%, a la usanza de lo que Morandé había aprendido en su anterior iniciativa inmobiliaria y se había hecho común en las transacciones de este tipo. El conjunto de las ventas se hizo a través de bancos de la plaza, tales como el Banco Español Chile, Banco Italiano, Banco Alemán Transatlántico, en los cuales había abiertas cuentas corrientes a nombre de la Población Morandé, en las que los deudores debían depositar mes a mes. Para la situación que se analiza, la cuota de entrada fue muy similar a las mensualidades, aunque un comprador pagó al contado 500 pesos, otro 150, pero la gran mayoría canceló entre 25 y 30 pesos, que correspondía a un monto similar pactado respecto de las mensualidades.

Este tipo de operación la realizó Morandé Vicuña en las primeras ventas de la población, específicamente en todas las manzanas signadas con una letra del alfabeto. Se trata de 17 manzanas con un total de 377 sitios, la mayoría de los cuales se vendieron antes de 1920, con énfasis en 1911.

Puede decirse que fue un negocio notable desde el punto de vista financiero, si recordamos que el precio que había pagado Morandé por la propiedad fue de 165.000 pesos, pero complejo en el sentido de que se trató de una tarea engorrosa por tratarse de una venta a plazo. Esta forma de operar podía generar atrasos en el servicio de la deuda, por los litigios y por el desencanto de quienes habiendo creído encontrar un lugar donde vivir, sufrían un serio revés. Otro tanto ocurría con los especuladores de menor cuantía que buscaban hacer un pequeño negocio a partir de la reventa de las propiedades y vieron frustradas sus expectativas. De hecho, varias de las propiedades retornaron a manos del vendedor, cuestión que queda de manifiesto en los registros de pago de contribuciones y los juicios sostenidos por el vendedor a quienes no pudieron con las deudas, tal como se registra en el Archivo del Conservador de Bienes Raíces.

En ese tenor se expresaba el editorialista de diario La Nación, cuando examinaba la realidad de la venta de sitios en la periferia urbana al despuntar la década de 1930:

Nos hemos referido a la situación creada, desde antiguo, a tantos miles de personas que, cediendo a un instinto de previsión, entran en compromisos para la adquisición de sitios, pagaderos mediante cuotas mensuales o semanales, de ordinario en sectores apartados de la ciudad; se sacrifican en vivir allí sin las condiciones mínimas de urbanización y movilización; levantan allí sus pequeñas viviendas, poniendo a dura contribución sus reducidos medios económicos; contribuye con su esfuerzo y su dinero a valorizar rápidamente la correspondiente zona; y, sin embargo –como es muy frecuente– al final no se hacen, en efecto, dueños de los predios, por cien razones, casi todas ellas susceptibles de ser reducidas a una, a saber: porque la mala fe de los vendedores, siempre halla el modo de aprovecharse de la ignorancia de los compradores, en su mayor parte, personas de pocas letras, y de modesta condición, en general (La Nación, 22 de diciembre de 1930, p.3)

Población Morandé. Esquema Manzana E

Sitio 22	Sitio 21 Lucila Vargas Precio: 1.600 (1910) 30/30	Sitio 20 Blanca MacGuire Precio: 1.600 (1910) 30/30	Sitio 19 Josefina Valenzuela Darlington (1910)	Sitio 18 Josefina Valenzuela Darlington (1910)	Sitio 17 Josefina Valenzuela Darlington (1910)	Sitio 16 Josefina Valenzuela Darlington (1910)	Sitio 15 Josefina Valenzuela Darlington (1910)	Sitio 14 Josefina Valenzuela Darlington (1910)	Sitio 13* Josefina Valenzuela Darlington (1910)
Sitio 23 Berta Olivares Sitio 22 y 23 Precio: 3.600 (1910) 60/60					Sitio 12 Josefina Valenzuela Darlington (1910)				
Sitio 24 María Ugarte Precio: 2.000 (1910) 40/40					Sitio 11 Josefina Valenzuela Darlington Sitio 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19. \$15.200 Precio: 3.000 al contado, cuotas de 205 mensuales (1910)				
Sitio 1 Antonio Rodríguez y Sara Jiménez 4.800 varas cuadradas Precio: 5.300 (1.000 al contado) (1908)	Sitio 2	Sitio 3	Sitio 4 Antonio Rodríguez y esposa Precio: 1.600 (1911) 20/20	Sitio 5 Zoila Uribe Precio: 2.000 (1910) 30/33,35	Sitio 6 Oswaldo Vega Precio: 2.000 (1910) 30/33,35	Sitio 7 Oswaldo Vega Precio: 2.000 (1910) 30/33,35	Sitio 8 Anna MacGuire Precio: 2.000 (1909) 33,35/33,35	Sitio 9 y Sitio 10 Maria MacGuire Precio: 3.613,75 (1909) 60/60	

Fuente: Archivo Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Cifras expresadas en Pesos.

La descripción de las ventas de la manzana “E” ilustra acerca de otro de los derroteros por los que avanzó la ocupación del barrio suburbano en el sector poniente, fenómeno que se reprodujo también en otras subdivisiones de la población Morandé y que se replicó además en otras poblaciones creadas hacia el mismo período en la Subdelegación 14 de Barrancas. Se trata de la compra para hacer negocios a futuro o para instalar a varios miembros de una familia en el mismo sector. La manzana “E” fue adjudicada a miembros de familias, que, en este caso, sumaron solamente 8. Como se aprecia en el plano, Josefina Valenzuela Darlington compró 9 (de un total de 24 sitios que contenía la manzana) de estas propiedades, que incluía 7 sitios (del 13 al 19) cuyo frontis daba a la avenida Los Aromos, y dos de los sitios interiores, de mayor tamaño, que enfrentaban a la avenida de los Sauces (sitios 11 y 12), el segundo de los cuales deslindaba con la parte trasera de los 7 primeros. La compra se efectuó en 1910 en la suma total de 15.200 pesos, y se hizo efectiva con un pago al contado de 3.000 pesos y cuotas de 205 pesos mensuales, con intereses de 8% anual (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, Vol. 261, Núm. 2841, 1910). Se trataba de una compradora, (que se hizo representar por Margarita MacGuire, pues no residía en Santiago), que no estaba pensando en residir en dicha comuna y menos en este espacio poco equipado, sino más bien estaba intentando capitalizar comprando tierras suburbanas, que, de acuerdo con sus ingresos, podía pagar a plazo y en cuotas por un

periodo de tiempo significativo. Se trataba de una iniciativa especulativa de menor escala, que en este caso estaba siendo llevada a cabo por una mujer, que al momento de la compra tenía 39 años, que había entrado a la Escuela Normal de Preceptoras de Santiago en 1886 y que poseía ingresos estables como maestra. En 1951 se encontraba soltera, sin hijos y de acuerdo con un trámite administrativo (obtención de pasaporte) figuraba como capitalista y viviendo en la calle Lira 82, es decir en un acomodado barrio del centro de la ciudad.

En la misma manzana las hermanas Blanca, Anna y Margarita MacGuire pusieron a su nombre 4 sitios, dos de los cuales fueron adquiridos por esta última (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, Vols. 250, 254, 260, Núm. 4867, 4454, 5504; 1909, 1910). Las condiciones son bastante similares. Un pago inicial equivalente a una cuota, mientras que estas últimas se elevaban a 30 pesos mensuales, hasta la extinción de la deuda como se manifestaba en la inscripción notarial. Las compras fueron hechas en 1909, es decir a unos meses de que se empezaron a ofrecer los sitios, y el valor promedio fue de 1.800 pesos, y, como ya se indicó, los valores adeudados estaban gravados con un 8% anual, lo que era previsible en un periodo de intensa depreciación monetaria. Cabe consignar, que las hermanas MacGuire eran dueñas de múltiples propiedades, ya sea en la misma población como en distintas zonas de Santiago, en específico, una casa en calle Grajales (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, Vol. 230, Núm. 221, 1907) y, posteriormente, Margarita adquirió el predio “San Martín” en Maipú, el que compró durante 1923 por el precio de 70.000 pesos y vendió el año 1930 en 85.000 pesos (ARNAD, Registro Conservatorio de Propiedad, Vols. 639, 479, Núm. 1179, 5348; 1923, 1930).

Con todo, el negocio de Morandé alcanza su clímax en dos momentos estelares. En ambos casos se trató de ventas masivas y, en ambos también, de negocios realizados con instituciones creadas para encauzar y resolver los problemas sociales de la población en especial de quienes cotizaban en ellas, fundamentalmente a través del ahorro, aunque su reverso, como lo explica Simón Castillo, contenía un afán de control social de carácter moralizador. Se trata de la Caja de Ahorro de Santiago¹⁹ (CAS) y La Caja de Seguro Obrero Obligatorio (CSO), esta última nacida al amparo de las leyes sociales dictadas luego de la intervención militar de 1924.

En 1924, Morandé cerró un negocio, ante el notario Javier Vergara R., por el que transfirió a la primera de estas entidades las manzanas 1A, 1, 2, 3, 10 y 11 y los sitios 6 y 7 de la manzana 12, en un lugar privilegiado del sector pues deslindaba con la céntrica Avenida Lo Franco y por el sur con la Avenida Carrascal. La venta se hizo por 270.000 pesos, la mayor transacción lograda por Morandé en su gestión inmobiliaria hasta ese momento. Sin embargo, el “destino” y seguramente sus vínculos sociales y económicos le tenía reservado un nuevo y rotundo éxito al ya experimentado especulador. Este segundo gran negocio, cerrado en 1934, revela algunos de los mecanismos usados

19 La Caja de Ahorros de Santiago, fue organizada en 1884 por iniciativa de Antonio Varas y su propósito estaba dirigido a incentivar el ahorro entre los sectores populares, con un claro sentido moralizante atenuador de los vicios y posibilitador de alcanzar el sueño de la casa propia. De allí que la CAS invirtiera una parte importante de sus recursos en promover la construcción de poblaciones obreras, como ocurrió con poblaciones como Huemul y San Eugenio, Construidas por la Caja de Crédito Hipotecario para ahorrantes de la anterior. Ver Castillo, Simón, “Ahorro y vivienda: dos objetivos del “paradigma moralizador” en Chile durante las primeras décadas el siglo XX”, en Cuadernos de Historia 46, 2017. pp.92-93.

en la especulación. Se trata de la venta de una superficie de 73 mil metros cuadrados²⁰, cuya venta se hizo ante el notario Julio Lavín M. por un valor de 1.957.438,14 pesos. Una cifra sin duda extraordinaria, que permitió a Morandé saldar una deuda con la Caja de Crédito Hipotecario, por un total de 320.019 pesos, que estuvo en el origen de sus negocios y revela también las posibilidades que tuvieron los miembros de las elites de acceder a formas de crédito, vedadas para cualquier otro actor social. Además, Morandé recibió un pago al contado de un millón quinientos treinta y siete mil cuatrocientos diecinueve pesos catorce centavos, mientras que el pago del saldo se pactó en un plazo de seis meses. Seguramente estos recursos contribuyeron a que Juan de Dios Morandé Vicuña viviera sin apremios económicos hasta el fin de sus días que se prolongaron hasta enero 1957.

Lo singular de esta última transacción revela un importante giro en la actividad del terrateniente. Se trataba del cierre exitoso de uno de los negocios de Morandé cuya estrategia de ventas individuales de terrenos había mutado hacia la comercialización de propiedades ubicadas en la periferia de la ciudad a entidades públicas o semipúblicas, que habían hecho del tema de la vivienda una de sus principales ocupaciones²¹. A todas luces era más conveniente vender al contado a instituciones más solventes que desgastarse vendiendo al menudeo y en cuotas a compradores deseosos de un lugar donde vivir, pero en el límite de la insolvencia económica. Sin duda este cambio en los negocios de Morandé se ajustó a las transformaciones de la legislación social relacionada con el tema de la habitación, particularmente de la vivienda popular. La dictación de sendas leyes en ese sentido a lo largo del primer tercio del siglo XX estimuló a los “empresarios” inmobiliarios a comprar terrenos y ofrecerlos más tarde a las instituciones en referencia. A comienzos de la década de 1920, los negocios de Morandé ya habían hecho aquel giro, coincidiendo con el término de la venta a plazo de la mayor parte de los sitios de las 17 primeras manzanas de la Población que llevaba su apellido. Evidentemente este era el camino que muchos de los que se habían iniciado casi dos décadas antes estaban realizando. Se trataba de actuar como intermediario ante el Estado y de esa manera beneficiarse a través de pingües negocios, acudiendo, además, a sus redes de poder y amistad. Una muestra de ello es lo que da a conocer el diario La Nación, en junio de 1922:

“En el mes último se presentó al Ministerio del Interior una solicitud firmada por don Juan de Dios Morandé en representación de la Sociedad denominada “Población Ovalle”, en la que ofrecía en venta al Fisco 700.000 metros cuadrados de terrenos en dicha población, subdivididos en 1.260 lotes, por un valor equivalente al avalúo que efectúe un Ingeniero designado por la Caja de Crédito Hipotecario y en las demás condiciones estipuladas en la oferta, para destinarlos a poblaciones obreras” (La Nación, Santiago, 9 de junio de 1922, p. 11).

20 En esta época ya se había instalado como uso común el sistema métrico decimal para todas las actividades de naturaleza pública, especialmente en las transacciones de terrenos, por lo menos así se advierte en los documentos custodiados por el Conservador de Bienes Raíces.

21 A mediados de la década de 1930, la CSO inició una política de diversificación de sus inversiones lo que facilitó la colocación de recursos en bonos de la deuda fiscal, inversión directa en empresas industriales como la Fábrica Nacional de Sacos y la Central de Leche, además de inversión en la edificación de viviendas, como la Población Lo Franco y el colectivo San Eugenio en 1936, destinada a favorecer a sus cotizantes.

No era el único empresario, que en ese entonces veía en el fisco y sus instituciones una posibilidad para especular y hacer negocios (de hecho, el propio Morandé había recibido el apoyo crediticio de la misma institución que ahora aparecía dirimiendo el valor de la propiedad que deseaba poner en venta).

El ofrecimiento de propiedades para loteo comenzó a hacerse común, lo que demandó además una intensa campaña de influencia y solicitudes a la autoridad para que los terrenos involucrados fueran considerados en los proyectos de las Cajas y cumplieran con los requisitos establecidos por el Consejo Superior de Habitaciones para Obreros.

El mismo año 1922, por ejemplo, se ofrecían terrenos en el sector sur oriente de la capital y otro tanto hacía la CAS, que ponía a disposición terrenos en la llamada Población El Llano. El propio Consejo Superior de Habitaciones para Obreros disponía de alrededor de 64.000 metros cuadrados para la construcción de viviendas en las poblaciones San Eugenio, Santa Rosa y San Luis (*La Nación*, Santiago, 9 de junio de 1922, p. 11).

Esta fue la opción que siguió en términos individuales el ya avezado Juan de Dios Morandé, con las ventas que realizó en favor de la CAS en 1924 y a la Caja del Seguro Obrero (CSO) una década después.

Los efectos de una especulación no controlada. Las dificultades de vivir en la población Morandé

En el caso de quienes se atrevieron a dar el paso y habitar la población Morandé se enfrentaron a un desafío mayúsculo. Primero por mantenerse al día en las cuotas, toda vez que el pago de 30 pesos al mes gravaba significativamente el presupuesto familiar, más aún si se considera el esfuerzo que había que realizar para construir una vivienda, dado el reducido salario medio que alcanzaban los trabajadores y trabajadoras en aquellos años (Matus y Reyes, 2021, p. 687). En segundo lugar, porque, si bien el esfuerzo para alcanzar un lugar propio donde vivir valía la pena, la Población Morandé no ofrecía ningún atributo digno de considerarse como un espacio urbano. No hubo pavimento, luz eléctrica, agua potable o alcantarillado, sino hasta muy entrada la tercera década del siglo XX, tal como ocurría en muchos espacios en el resto de la trama urbana, salvo aquellas áreas ubicadas en los barrios mejor habilitados de la “ciudad propia”, o en aquellas *poblaciones modelo* desarrolladas por la beneficencia, el Consejo Superior de Habitación, o las impulsadas por la caja de Habitación Popular. Una tercera dificultad estaba relacionada con las graves deficiencias desde el punto de vista de la comunicación vial. No hubo, sino hasta fecha bastante tardía locomoción colectiva, aunque Morandé Vicuña ensayó la habilitación de un tranvía de sangre que partiendo de la calle Andes con Matucana, atravesaba las poblaciones Villasana y Buenos Aires y se internaba hasta la plaza central de la Población Morandé, cumpliendo precariamente con la movilidad de los pasajeros. Si bien dicho tranvía intentaba resolver el problema de transporte, la movilidad se transformó en una inquietud permanente de quienes se habían avocinado en el barrio. El problema se hacía más grave toda vez que las innovaciones en el transporte público eran impracticables dado el permanente mal estado de las calles que, sobre todo en invierno, se convertían en verdaderos lodazales, haciéndose intransitables. Sin duda,

Morandé, más allá de sus buenos propósitos, construyó el trazado del tranvía primitivo como una forma de hacer más atractiva la venta de sus propiedades, aunque claramente se trató de una ilusión. A pesar de haber intentado electrificarlo en 1913, su administración por lo menos hasta el segundo lustro de la década de 1920 dejaba mucho que desear (*Diario Oficial*, 04 de octubre de 1913, p.1). Evidentemente, la calidad del servicio no se ajustaba a las demandas de los habitantes:

“Numerosas quejas nos llegan sobre el servicio del ferrocarril a sangre que, partiendo de la Avda. Matucana, esquina Andes, llega hasta la población Morandé. No hay horas fijas de partida, ni regulación alguna de tiempo de el trayecto; el material es de la peor clase, la línea se halla en las más peores condiciones. A cada paso se producen descarrilamientos, que, como el de ayer, pueden ser peligrosos, tanto más si se producen al borde de alguno de los zanjones laterales. La Municipalidad de barranca, que ha otorgado la concesión tiene el deber de controlar este servicio, en amparo de la numerosa población de esos barrios” (La Nación, 28 de marzo de 1917, p. 9).

Así entonces, la población Morandé compartió con las demás poblaciones creadas en el poniente de Santiago, los inconvenientes de la improvisación y la escasa supervigilancia de las autoridades comunales, que en algunos momentos coincidieron además con el de alguno de los propietarios, tanto que una publicación local llegó a utilizar la denominación de “feudo Morandé” (*Acción Comunal*, 05 de junio de 1927, p. 3). La falta de urbanización determinó que por mucho tiempo quienes decidieron ocupar este espacio debieran lidiar con dificultades enormes debido a la pésima infraestructura. La población Morandé como otras poblaciones se encontraban en un difuso límite entre el mundo rural y urbano. De hecho, muchas actividades del campo acompañaban la vida cotidiana de estos espacios, el tránsito de animales, venta de productos agrarios en forma directa, existencia de pesebreras, lecherías y mataderos clandestinos de animales, y la mantención de sitios eriazos que se intercalaban entre las viviendas de quienes hacían el esfuerzo de poblar. Muchos de los sitios estaban sin construir, en otros, si bien se había tomado posesión por parte de sus propietarios, no estaban cerrados, lo que se prestaba además para la delincuencia (*Acción Comunal*, 24 de julio de 1927, p. 3). En general la periferia de la ciudad nueva era insegura, por lo que menudearon las solicitudes, ante la Intendencia, para portar armas de fuego por parte de quienes ejercían alguna actividad comercial en dichos espacios²².

Lo que sucedía en la Población Morandé, sin duda se vinculó con las dificultades de los propietarios con menos recursos para edificar sus habitaciones, una vez conseguido el sitio y pagarlos con enormes sacrificios. Si bien existían algunos mecanismos para recibir los beneficios de las organizaciones que fomentaban la construcción popular, estos se circunscribían a espacios más bien delimitados de la trama urbana y quedaban afuera aquellos cuyas posiciones geográficas aún estaban muy aisladas respecto del centro de la ciudad, tal como ocurría con el decreto ley 308. De hecho, no fue sino hasta agosto de 1927 que los terrenos de Juan de Dios Morandé ubicados al norte de las comunas de Yungay y Quinta Normal se vieron benefi-

22 Archivo Intendencia de Santiago (AIS), ver ejemplos en los volúmenes 181, 182, 787, todos del año 1931.

ciados con las posibilidades que ofrecía dicha ley. En todo caso, esto no resolvió el tema de los propietarios individuales, sino que más bien se tradujo en la posibilidad de nuevos negocios para los especuladores y de que las “Cajas” compraran terrenos como los ofertados por Morandé Vicuña y se animaran a construir habitaciones calificadas como baratas de acuerdo con la ley y presentaran proyectos de edificación a partir de los ahorros de los cotizantes, especialmente después de resuelta la ampliación de cobertura territorial de la ley.

Como todos estos procesos son comúnmente lentos, varios años después, persistían las denuncias acerca de lo inadecuado que resultaba vivir en la Población Morandé y por contraste, las posibilidades distintivas que presentaban aquellas edificaciones impulsadas por las corporaciones de bienestar social en poblaciones modelo, no solo por el tipo de construcción sino también por la consideración del espacio territorial que buscaba una solución higiénica para la vida de sus habitantes al mismo tiempo que preservaba un sentido estético en la distribución y equipamiento de los espacios.

En 1939, un periódico local exponía, refiriéndose a la población, los problemas, que, a casi 30 años de su fundación, seguían afectando a la “iniciativa urbana” de Juan de Dios Morandé:

“En esta población existe una cantidad de pequeños propietarios, siendo los compradores a plazo más de doscientos.

Su antiguo propietario, don Juan Morandé, vendió los sitios a los actuales adquirentes a largo plazo, pero ha obrado en forma poco caballerosa, como el asunto de las contribuciones, audaz asalto hecho por dicho señor a los intereses de estos modestos obreros, y que fue consumada durante el régimen anterior.

La urbanización de la población, también es otra informalidad de dicho señor, como la pavimentación de las calles nuevas, etc.” (*La Voz de la Población Lo Franco*, 16 de septiembre de 1939, p. 3).

En el año recién mencionado se organizó un Comité de Adelanto Local que estuvo animado por la necesidad de dar pronta solución a una serie de problemas cuyas soluciones aún estaban pendientes, para lo que intentó gestionar el apoyo del órgano edilicio. El Comité había librado “cruentas batallas para conseguir el mejoramiento de ella (la población) ya que no disponía de luz ni de ningún otro medio de urbanización, siendo un verdadero sacrificio para los pobladores transitar en las noches de invierno por la oscuridad y el barrizal.” (*La Comuna*, Quinta Normal, 30 de septiembre de 1939, p.4).

Cabe recordar que la mayor parte de estas poblaciones, incluyendo la de Morandé, fueron “organizadas” antes que entrara en vigor la ley 2960 de 1914 que modificó la ley de municipalidades de 1891 y que, en la revisión del artículo nº 25, estableció numerosas exigencias en el proceso de “división de propiedades i de su venta en sitios” y obligaba a los loteadores a hacerse cargo de la urbanización. Más adelante, en el año 1931 la Ordenanza de Construcciones agregó nuevas exigencias, esta vez a la construcción de inmuebles, lo que se hizo aún más perentorio en el Decreto con Fuerza de Ley Nº33, destinado a frenar los abusos de los loteadores de terrenos, estableciendo multas y medidas administrativas con cargo a los recursos provenientes de las ventas de los terrenos involucrados.

Las afectaciones provocadas por esta falta de previsión en los servicios urbanos mínimos, no solo comprometía los espacios habitacionales, sino que también, de aquellos de uso público, que, como las escuelas, debían enfrentarse a deficiencias estructurales.

Con todo se trata de una experiencia distinta a las de los mejoreros, pues estos no eran “dueños” de los sitios en los que habían organizado sus vidas y también muy diferentes a la de quienes habían accedido a unas de las casas en arriendo ofertas por las organizaciones, que como la CSO, ponía a disposición de sus cotizantes. Bajo un mundo de arbitrariedades quienes adquirieron sitios a plazo debieron esperar a consumir sus deudas, a veces concertadas a más de 10 años plazo, para recién optar a formas de créditos cuya puerta de entrada solo se encontraba a medio abrir²³. Se trató sin duda de una forma extremadamente precaria de habitar incluso después de haber entrado a la categoría de propietarios de un espacio en la ciudad periférica.

Conclusiones

Desde el último tercio del siglo XIX, la llegada a Santiago fue percibida como una posibilidad de mejorar las condiciones que en otros espacios del país no se había logrado alcanzar, pero, al mismo tiempo, presionó al máximo las posibilidades de albergue y trabajo en una ciudad que era incapaz de atender dichas necesidades. Los conventillos, cuartos redondos y rancheríos terminaron por situar en la realidad a muchos de los recién llegados. Si bien se presentaron alternativas para mejorar la situación, muchas de ellas terminaron en caminos truncados por la incapacidad de las instituciones públicas de llegar a tiempo en la superación de la oferta habitacional; el choque permanente entre la necesidad y la capacidad de pago de los adquirentes.

Eso es lo que sucedió con buena parte de las “poblaciones” fundadas desde el último cuarto del siglo XIX y que desde la segunda década del siguiente tapizaron los planos de la ciudad en donde se desdibujaba el límite de lo urbano y los extensos predios rurales que sirvieron a dicha especulación. Sin duda se trató de un buen negocio para los vendedores de sitios en poblaciones como San Antonio, Vargas, Villasana o Morandé, solo para nombrar algunas del sector poniente, pero una pesadilla para quienes, aun realizando un esfuerzo más allá de sus capacidades, vieron amagadas o desplazadas en el tiempo sus posibilidades de construir un hogar donde habitar. La especulación pudo más que la necesidad y el hábitat defectuoso más que el cumplimiento de los sueños de la casa propia.

Fueron miles los sitios que se vendieron en el cordón de poblaciones suburbanas que alimentaron la trama de la ciudad en el sector poniente. La especulación no solo animó a las elites tradicionales, como ya hemos visto, sino también, en otro nivel, a especuladores intermedios o de poca monta que también hicieron lo suyo. Sin duda que la venta de sitios, sin regulación

23 Recién en 1910, el Consejo de la Caja de Crédito Hipotecario se abocó a la discusión acerca de operaciones de crédito para pequeños propietarios. En 1921, un tercio del crédito otorgado por la Caja se hizo en operaciones menores, entre los 1.000 y 10.000 pesos. Préstamo a los pequeños propietarios (La Nación, 03 de junio de 1922, p.4).

estatal se prestó para abusos y mal trato incluso a nivel judicial, cuando no de hecho. Al mismo tiempo, retardó de la posibilidad de encontrar mecanismos más adecuados para asegurar el acceso a viviendas dignas e higiénicas.

No es casualidad que en el primer tercio del siglo XX hayan estallado luchas por la vivienda que llevó a los habitantes de conventillos, arrendadores de sitios y mejoreros a organizarse y a exigir frente a la autoridad y a los propietarios un nuevo trato. Las ligas de arrendatarios y mejoreros simbolizan esta movilización. Sin embargo, en este entramado de actores habría que considerar también, a los compradores de sitios a plazo, que como los doscientos que compraron a Juan de Dios Morandé Vicuña, se ilusionaron con la vivienda propia y que pagaron por más de una década el exceso de confianza.

Una fracción muy importante de la ciudad representada en los planos tuvo su origen en este expediente y de allí que la falta de regulación expresada en las deficientes y mínimas consideraciones a los servicios urbanos terminó de recrear con otro nombre, las inequidades que por años habían estado representadas por los conventillos. Los problemas fueron trasladadas a los extramuros de la ciudad y tal como lo describieron los viajeros al despuntar el nuevo siglo (De Ramón y Gross, 1984), mostraron la peor cara de una ciudad que había desbordado la pobreza hacia sus márgenes periféricas condenando a los pobres y no tan pobres a 30 o 50 años de vida rural, asomados o a medio camino de la vida citadina.

Sin duda esta investigación es un llamado a examinar con mayor detención la experiencia de los adquirientes de sitios y su largo camino en la pugna por alcanzar su derecho a la ciudad. Fue justamente esta venta de sitios sin control lo que permitió que el problema del hacinamiento y la insalubridad, así como el atiborramiento de la población se trasladara del centro de la ciudad a sus contornos y de allí la necesidad de poner el foco en esta forma precaria de construir el espacio citadino, base sobre la cual se expandieron otras inequidades como el arriendo de sitios, construcción de rancheríos y nuevas versiones de conventillos ubicados en los extramuros.

Referencias bibliográficas

Legislación

- 1928. El problema de los arrendamientos de pisos. Memorial presentado al S.E. el Presidente de la República, Talleres de “El Diario Ilustrado”, Santiago de Chile.
- Ley s/n. 24 de diciembre, 1897. “Proyecto de ley sobre organización y atribuciones de las municipalidades”.
- Ley s/n. 24 de diciembre, 1891, sobre Organización i atribuciones de las municipalidades.
- Ley 1.838. 20 de febrero, 1906. “De los Consejos de Habitaciones”.
- Ley 2960. 18 de diciembre, 1914, sobre Reforma la Lei Orgánica de Municipalidades.

Archivo Nacional de la Administración, Registro Conservatorio de Propiedades

- Santiago, volúmenes 140, 147, 154, 221, 346, 1179, 2841, 4454, 4867, 5348, 5504; años 1897 a 1930.
- *San Bernardo, volumen 55, año 1906.*

Planos

- Bolonia, Nicenor. s/f. Plano jeneral de la ciudad de Santiago e inmediaciones notablemente completado i correjido.
- Plano 141, Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Prensa

- *Acción Comunal*, Yungay, 1927.
- *Diario Oficial*, Santiago de Chile, 1913.
- *La Comuna*, Quinta Normal, 1939.
- *La Nación*, Santiago de Chile, 1917, 1922, 1930.
- *La Voz de la Población Lo Franco*, Quinta Normal, 1939.

Bibliografía

- Almandoz, A. (2018). Modernización urbana en América Latina. De las grandes aldeas a las metrópolis masificadas, Santiago, RIL Editores.
- Bazaes, P. y Amadori, A. (1989). 1889-1989. El Pabellón Chileno en la Exposición Universal de París, Santiago de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile.
- Castillo, S. (2017). Ahorro y vivienda: dos objetivos del “paradigma moralizador” en Chile durante las primeras décadas el siglo XX, Cuadernos de Historia 46.
- Carvajal, C. (1913) Reformas necesarias a la lei de habitaciones para obreros. Santiago, Imprenta Kosmos.
- Cerón, N.(2017). “Por una vivienda digna de sr ocupada por seres humanos”. Movimiento social arrendatario: dinámicas asociativas y de politización popular (1914-1925). Tesis Licenciatura en Historia, Universidad de Chile.
- De Ramón, A. y Larraín, J.M. (1979). Una metrología colonial para Santiago de Chile: de la medida castellana al sistema métrico decimal, Historia 14, Santiago.
- De Ramón, A y Gross, P. (1984). Algunos testimonios de las condiciones de vida en Santiago de Chile: 1888-1918. Santiago, EURE, vol. 20.
- De Ramón, A. (1985). Estudio de una periferia urbana: Santiago de Chile, 1850-1900, Historia, 20.
- De Ramón, A. (2007). Santiago de Chile. Historia de una sociedad urbana, Santiago, Catalonia.
- Espinoza, V. (1988). Para una historia de los pobres de la ciudad, Santiago, Ediciones Sur.

- Garcés, M. (2002). Tomando su sitio. El movimiento de pobladores de Santiago, 1957-1970, Santiago, LOM Ediciones.
- Gorelik, A. (1998). La grilla y el parque. Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936, Buenos Aires, Universidad Nacional de Quilmes.
- Harvey, D. (2013). Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Madrid. Akal
- Henríquez, R. (2014). En “Estado Sólido”. Políticas y politización en la construcción estatal. Chile, 1920-1950. Santiago. Ediciones Universidad Católica.
- Hidalgo, R. (2005). La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. Santiago, Instituto de Geografía, P. Universidad de Chile/Centro de Investigaciones Diego Barrios Arana.
- Hutchison, E. (2014). Labores propias de su sexo. Género, políticas y trabajo en Chile urbano 1900-1930, Santiago. LOM Ediciones.
- Larraín, R. (1901). Las casas para obreros, en Europa y en América, Paris, Imprenta Paul Dupont.
- Lefebvre, H. (2020). El derecho a la ciudad, Madrid. Capitán Swing.
- Lefebvre, H. (1972). La burguesía y el espacio, en Mattos, C., Link, F. (editores). (2015). Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad. Ril Editores.
- Martínez, E. (2014). Configuración urbana, hábitat y apropiación del espacio, Scripta Nova XVLLL, 493,33.
- Matus, M. y Reyes, N. (2021). Precios y salarios en Chile. En Llorca-Jaña, M y Miller Rory (eds.). Historia Económica de Chile desde la independencia, Ril Editores.
- Nazer, R. (2017). “Familias empresariales herencias y traspasos de patrimonios: de emprendedores a rentistas. El Caso de la familia Edwards, 1880-1914”, en Manuel Llorca, M., Barría, D. (2017) Empresas y empresarios en la historia de Chile: 1810-1930 (Santiago, Editorial Universitaria-FAE Universidad de Santiago.
- Nuñez, M.(1942). De la venta de sitios a plazo en la legislación sobre habitaciones obreras. Tesis de prueba para optar al grado de Licenciado en la Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile.
- Pérez Canto, J. (1898). Las habitaciones para obreros. Estudio presentado a la Sociedad de Fomento Fabril, Santiago, Imprenta y Librería Ercilla.
- Pizzi, M et.al. (2009). El patrimonio Arquitectónico Industrial en torno al ex Ferrocarril de Circunvalación de Santiago. Testimonio del desarrollo industrial manufacturero en el siglo XX, Santiago, Editorial Universitaria.
- Rinke, S. (2013). Encuentros con el yanqui: Norteamericanización y cambio sociocultural en Chile 1898-1990, Santiago, DIBAM.
- Romero, L. (1997). ¿Qué hacer con los pobres? elite y sectores populares en Santiago de Chile, 1840-1895, Santiago, Sudamericana.
- Roseblatt, K. (1995). Masculinidad y trabajo: el salario familiar y el estado de compromiso, Propositiones 26.

- Salazar, G. (2011). Mercaderes, empresarios y capitalistas (Chile, siglo XIX), Santiago, Penguin Random House.
- Subercaseaux, B. (2011). Historia de las ideas y de la cultura en Chile, Santiago, Editorial Universitaria, volumen III.
- Venegas, A. (Dr. Valdés Cange). (1910). Sinceridad Chile íntimo, Santiago, Imprenta Universitaria.
- Venegas, H. y Morales, D. (2015). El despliegue del paternalismo industrial en la Compañía Minera e Industrial de Chile (1920-1940). Historia Crítica 58.
- Venegas H., Morales D., Videla, E. (2020). Las viviendas para el nuevo obrero industrial. Empresariado e intervención urbana como práctica de higiene social. Chile. 1930-1940. Ayer, 120, Madrid.
- Vicuña, B. (1872). La transformación de Santiago. Notas e indicaciones respetuosamente sometidas a la Ilustre Municipalidad, al supremo gobierno y al Congreso Nacional por el intendente de Santiago. Imprenta librería del Mercurio, de Orestes L. Tornero.
- Vicuña, B. (1883). Dolores. Homenaje a la mujer chilena, Imprenta de la Patria.
- Zárate, M.S. (2015). Parto, Crianza y pobreza en Chile. En Sagredo, R. y Gazmuri, C. (eds.). Historia de la vida privada en Chile. El Chile contemporáneo. De 1925 a nuestros días, Tomo III, Santiago, Taurus.