

EL DIARIO POPULAR

Dos y medio centavos

Bandera, 649 á 657

Dos y medio centavos

AÑO IV

SANTIAGO DE CHILE, Viernes 16 de Febrero de 1906

Núm. 1.026

El Diario Popular

Por haber sufrido un retraso la remisión de papel adeudado a su formato habitual, EL DIARIO POPULAR aparecerá en adelante en este número, hasta que llegue de Estados Unidos el papel correspondiente encargado a nuestros proveedores, "The International Paper Co." La reducción del formato no implicará una disminución del material de lectura, por que el tipo de letra será reducido proporcionalmente.

A mejorar la habitación por el esfuerzo propio

¿Cómo funciona UNA "BUILDING ASSOCIATION"?

La lectura de los datos suministrados ayer a nuestros lectores acerca del famoso desarrollo de la "Building Association" en los países anglosajones habrá despertado el natural interés de saber lo que es una sociedad de este género, de la cual no hay ejemplo alguno entre nosotros, como funcionan y en qué consisten sus ventajas.

Estas sociedades se proponen acumular ahorros por cuotas pequeñas pero regulares para prestar las sumas así formadas, para la construcción de habitaciones.

El capital se forma por la cuota de admisión, los depósitos periódicos y obligatorios de los socios, las multas y los intereses del dinero acumulado.

En ciertas épocas, a medida que el capital va formándose por estos ahorros, se ofrece a los socios por lotes de 1,000, 2,000 ó 3,000 pesos. Como los socios interesados por el préstamo se ven en la necesidad de pagar el préstamo en lotes, se reparte entre ellos el lote y el préstamo se interesa a un tipo de interés más elevado que el que se presta.

Las primas o descuentos anticipados no podrá ser inferior a un 30% del préstamo ni el interés inferior al 6%.

La persona que quiere entrar en una "Building Association" suscribe una o varias acciones en una serie en el momento en que se abre. Las acciones son ordinariamente en Estados Unidos, de 200 dólares, pagaderas con un dólar mensual por cada una. Estas cuotas mensuales se colocan a interés y éste se capitaliza a su vez y gana interés también por lo tanto.

Mediante el interés y su capitalización resulta que el accionista paga su cuota de 200 dólares con su imposición de 1 dólar mensual, no en 200 meses, sino en 126 ó 140, según la tasa del interés a que se colocan sus imposiciones, y sin haber por consiguiente desembolsado los 200 dólares sino los 126 ó 140 indicados.

Ahora bien, el crédito funciona así:

Un obrero que paga 15 pesos de arriendo mensual por su habitación, y que desea librarse de esta carga perpetua del alquiler, que grava tan pesadamente su presupuesto doméstico y desea dejar a sus hijos un hogar decente, se dirige a una "Building Association" y suscribe 12 acciones de 200 pesos cada una, ó sea, 2,400, que pagará en la forma ya dicha. Cuando la sociedad saque a remate un lote de 2,400 pesos, él lo subasta ofreciendo la mayor prima de amortización y dando en garantía los títulos de sus propias acciones y la hipoteca de la propiedad que va a adquirir.

Suponiendo una prima de amortización de 40%, que es la más alta ordinariamente, la Sociedad lo entrega al mismo subastador, deducida la prima indicada recibe por consiguiente en dinero efectivo 1,440 pesos, con los cuales compra en casa y terreno la propiedad de ella, dando lugar al hipotecar a la Sociedad.

Desde ese momento tiene que abonar mensualmente a la Sociedad el 8% de interés sobre los 1,440 pesos recibidos en dinero efectivo, ó sea, 115 al mes, más la cuota de 1 peso por cada acción, ó sea 12 pesos al mes por las doce, por todo son 127 pesos mensuales. La que le significan los 127 pesos al mes, sobre el canon de 15 pesos que pagaba de arriendo.

Y ¿por cuánto tiempo tiene que abonar esos 127 pesos para quedar cancelado el préstamo?

Ordinariamente en Estados Unidos al cabo de 8 años, en Chile, donde se puede obtener un interés más alto que allá, sería más pronto todavía. Esta reducción del plazo se produce en virtud de los intereses que la Sociedad abona a su propio deudor sobre la prima de amortización anticipada del préstamo, y por los intereses de las cuotas que paga por sus acciones, como lo hemos explicado antes, y la capitalización de los esos intereses.

Así, pues, en ocho años queda dueño absoluto de su casa, sin gravamen alguno, habiendo entrado en posesión de ella desde ocho años atrás y gozados desde entonces, sin haber tenido que hacer más sacrificio sobre su presupuesto de gastos que 120 al mes.

Más, todavía al fin de la serie en que entró, como accionista, 10 ó 12 años ordinariamente, se liquidan las utilidades de esa serie, y se reparten entre dichos accionistas, tocando por este capítulo una nueva ganancia, que en muchos casos compensará el sacrificio del peso veinte centavos que ha debido hacer durante los ocho años dichos. Estas utilidades resultan de las multas que abonan los que se atrasan en el pago mensual de sus acciones, de las cuotas de admisión que pierden los que se retiran antes de cancelarla, y de la parte de intereses que a éstos habrían correspondido si no se hubieran retirado, y de las demás diferencias de interés que la Sociedad logra pagar sus depósitos.

Las ventajas del sistema (resultan de lo expuesto, evidente, y de aquí su éxito maravilloso).

La base de las ventajas está en que la Sociedad es una Cooperativa de crédito, en la que el dinero que el deudor desembolsa es para él mismo; lo que entrega con una mano como deudor, lo recibe con la otra como accionista; en realidad, el préstamo que obtiene es gratuito, es un anticipo gratuito del goce de un ahorro que de otro modo no llegaría a tener sino mucho más tarde.

De aquí, pues, los anglosajones, tan prácticos en sus negocios, prefieren y estiman, dice M. Lévassour, estas instituciones mucho más aún que las Cajas de Ahorros. En ellas, además de las ventajas sobre éstas, indicadas, tienen la de estimular al obrero o pequeño rentista al ahorro con el estímulo más poderoso que es la propiedad del hogar, volver a ellos mismos el fruto de sus economías íntegras, acostumbrarlos a manejar sus propios negocios, a deberse a sí mismo su bienestar, a formarse hábitos de previsión metódica, regular y constante, arraigarlo al pueblo é interesarlo más eficazmente en la paz social.

Por otra parte, como colocación de fondos la experiencia americana ha llegado a demostrar que es aún más segura que la de las mismas Cajas de Ahorros. Y así, en la tremenda crisis de 1873, cayeron muchas Cajas de Ahorros y ninguna "Building Association". Y esto se ha repetido muchas veces.

El dato que apuntábamos ayer es muy revelador acerca de la mínima proporción de pérdidas en estas sociedades, al que podríamos agregar éste: que sobre 12,500,000 dólares, prestados a 400,000 deudores, en 1893, año de violenta crisis en Estados Unidos, sólo fracasaron 5,440 deudores, con una pérdida total para todas las sociedades de 449,600 dólares.

En nuestro país, en que el obrero es víctima de la usura más enorme en los arriendos de esas podgigas inmundas que lo envilecen, lo corrompen y lo matan; y en que hoy día a favor de la ley protectora de las habitaciones que acaba de dictarse, y en circunstancias en que los altos salarios le permiten ahorrar algo: las "Building Association" son el arma precisa con que el mismo obrero o rentista modesto saca la cervidumbre del arriendo y conquista la propiedad segura, rápida, fácil y libre de sí hogar.

En nuestro próximo número indicaremos el camino práctico para llegar a constituir entre nosotros estas asociaciones tan benéficas y tan necesarias y oportunas.

Costureros. bien competentes que sepan hacer el Termino completo o parcial y chabolo, necesita la Casa Real, San Pablo, 312, indícalo por teléfono sin hacer recomendaciones comerciales donde trabajen o hayan trabajado.

¿Se arma?

Hay quienes aseguran a pie juntillas que en todo piensa el Perú, menos en armarse contra Chile.

Sin embargo, cierto es que esa nación adquiere pertrechos de guerra y se percibe cual si estuviera en vísperas de recibir un ultimatum.

He aquí lo que al respecto dice "La Voz del Sur", diario peruano que se edita en Chile.

«Nuestro Gobierno—dice—que se ha propuesto volver a colocar al Perú en el sitio prominente que ocupó siempre en la América del Sur, no sólo se ocupa actualmente de construir ferrocarriles y de organizar una compañía nacional de vapores, sino de reorganizar también nuestra Marina de guerra.

Al efecto, tiene el propósito de que los Guardiamarinas peruanos que hacen su estudio de práctica a bordo de los buques de la Escuadra norteamericana, pasen a los astilleros de Ansaldo, en Génova.

Asimismo los Guardiamarinas que han terminado últimamente sus estudios en la Escuela Naval del Callao marchan a Estados Unidos en lugar de los que van a Italia.

Los buques modernos que dentro de pocos meses tendrá la nación, requerirán marinos técnicos, y éstos no se improvisan aquí, sino que es necesario formarlos—como lo estamos haciendo—en los navios y en los astilleros mejores del mundo.

Aunque no hay por qué alarmarse demasiado por la actitud del Perú, sin embargo, conviene tener en cuenta que muchas veces el que es tranquilo y apacible sin armas, se torna en altanero y hasta provocador cuando la fuerza le acompaña.

La adquisición de elementos bélicos quizás llegue a ser para aquella República una tentación, que en cualquier momento puede hacerla embarcarse en una nueva aventura contra Chile.

¿Y estamos en situación de salir airoso en cualquier evento? Conviene averiguarlo.

La pequeña propiedad EN CHILE

UNA COOPERATIVA MODELO

(Continúa)

Las fábricas cooperativas a su vez, deberían pagar a los cultivadores el total de sus cosechas en dinero y en el momento mismo de su entrega.

Los 300,000 restantes del capital primitivo, debería destinarlos la Sociedad a los siguientes fines:

A repartir a cada uno de los asociados: 100 árboles frutales escogidos y 20 ó 30 moreras, id 50 a 60 colmenas del sistema más perfeccionado y sus correspondientes familias de abejas.

A construir en cada higuera un pequeño establo y a entregar a cada propietario 1 ó 2 vacas paridas de la mejor raza lechera y una yunta de bueyes de trabajo; los que deberían alimentarse con los residuos de la batarra y con el forraje que cada propietario estaría obligado a cultivarles cada año en su higuera.

id. A construir junto a la habitación de cada familia un gallinero modelo, con capacidad para cien gallinas, las que también debería proporcionar la Sociedad a cada una de las familias propietarias.

A entregar a los propietarios: semillas, plantas, abonos, herramientas y útiles necesarios para la labranza, así como también lo necesario para establecer la crianza del gusano de seda.

A la casa habitación, al establo, al gallinero y al huerto destinado a producir las legumbres necesarias a la alimentación, cada familia podría destinar solamente media cuadra de su higuera, todo el resto de la propiedad debería destinarse únicamente a los cultivos que indicase el Director, en vista de proveer de materias primas las fábricas cooperativas de la localidad.

Utilizando las antiguas casas de la hacienda y sus dependencias, podría desde el comienzo la Sociedad hacer en ellas, las siguientes instalaciones:

Una oficina de ensayos de terrenos, en donde se les indicase a los asociados las tierras más fértiles y las más adecuadas para la labranza.

NUESTRA GALERIA DE CANDIDATOS



Don Domingo Fernández Concha
CANDIDATO A SENADOR POR MAULE

Es una de las más grandes personalidades de nuestra sociedad, de la política y de la causa popular. Inteligencia superior, enriquecida por una vasta ilustración y viajes de estudio a Europa, es uno de los hombres más progresistas del país.

Fundador de la Unión Católica de Chile, del Banco Santiago, del Banco Popular, de los Oficinos de Obreros, ha sabido poner al servicio de la causa de Dios y del pueblo, todos los adelantos económicos y sociales de la vida moderna, y dar vigoroso empuje a las obras que su iniciativa tomaba a su cargo.

Retirado de la política desde hace algunos años, vuelve a ella con entusiasmo, en los momentos actuales, en que la Religión y la patria le han pedido de nuevo su importantísimo concurso en las difíciles circunstancias presentes.

La provincia de Maule tendrá en él un representante que será una de las primeras figuras del futuro Senado.

dados los productos que les convendría sembrar cada año, el uso de los abonos y la manera de preparar sus tierras.

Una quesería y mantiguillería cooperativas, en donde se elaborase diariamente toda la leche producida por las vacas de la localidad, la que sería entregada cada mañana a domicilio por un carretón especial del establecimiento.

Una local en donde se embalarían diariamente los huevos recogidos en cada uno de los gallineros.

Una instalación de incubadoras, que se pondría a disposición de los cultivadores que lo solicitasen gratuitamente o mediante una módica retribución.

Una instalación de estufas para secar fruta y su correspondiente local donde embalarlas embotelladas.

Una instalación aparente para recibir toda la miel y la cera que se produjese en la región y coleccionar en su vasija de madera, de losa ó de cristal, según fuese para venderla al por mayor en el extranjero o para la venta de detalle.

Una instalación donde fabricar fideles, con las arvejas, lentejas, garbanzos, frejoles, etc. que cosecharon los propietarios.

Las féculas de legumbres secas, están hoy día consumiendo en cantidades inmensas en Europa y su consumo aumenta cada año; por lo demás su preparación es sencilla; y las legumbres secas de Chile, son reputadas aquí como superiores, por estas preparaciones: la prueba, la

dan las cartas de fabricantes de este país que a menudo reciben, pudiendo ser de direcciones de casas que se ocupan en Chile de vender legumbres secas para el extranjero.

Las ventas de legumbres reducidas a féculas, dejan buenos beneficios a los industriales.

Un local en donde recibir, conservar y preparar los capullos de seda cosechados por cada familia en la crianza de gusanos.

Una pequeña hilandería mecánica en donde tejer el cáñamo, el yute, el lino y el ramio cosechado por los asociados.

El donde instalar pequeñas máquinas para preparar la paja de sombreros, el junco para alfileres y canastos, las fibras de escobas, escobillones y escobillas y de todos los textiles producidos por los cultivadores en sus propiedades.

Una gran fábrica de legumbres y de frutas de las más aparentes para la exportación; tales como, espárragos, alcachofas, tomates, porotos verdes, salsas, pickles, dulces de almibar, al jugo etc.

Una fábrica de tabacos, donde elaborar cigarrillos y cigarrillos.

Las 50 a 100 mil gallinas de los propietarios, las 25 a 30,000 colmenas de sus huertos y las 700 a 1,000 vacas de sus establos, junto con el pequeño huerto, serían más que suficientes para alimentar con la venta de sus productos las 400 a 500 familias asociadas.

Se observará allí, el mismo fenómeno que se observa hoy día en

todas las organizaciones semejantes de otros países: que los propietarios se privarían de tomar la leche de sus vacas y aún casi de todas las legumbres de sus huertos, por entregarlas a los almacenes generales, en vista de los altos precios que alcanzarían esos productos por la venta bien organizada.

En resumen, las habitaciones y los huertos de los 400 a 500 propietarios, con sus arboledas, gallineros, establos, etc., no ocuparian más de unas 200 a 250 cuerdas del terreno primitivo.

A cada heredado, por lo tanto, le quedaría un sobrante de 1 1/2 cuerdas al rededor de la casa, para dedicarla al cultivo de las materias primas necesarias, a las fábricas cooperativas, que se establecerían en las 50 cuerdas del fondo, reservadas con este fin por la Sociedad.

Preferentemente en esas 50 cuerdas debería establecerse una fábrica de azúcar de betarraga, 1 fábrica de tejidos de cáñamo y lino y una fábrica de oleaginosas; a estos cultivos debería dedicarse cada propietario todo el resto libre de su heredad.

El capital necesario para establecer estas fábricas cooperativas debería formarse con el producto de una emisión especial de acciones destinadas a este fin; y suscritas por los accionistas de la Sociedad y los cultivadores.

Solo así pueden establecerse cooperativas duraderas apoyando las fábricas en los cultivadores y éstos en aquellas; y sobre ambos, valiendo