

9

La Tasacion

— DE —

SAN BERNARDO

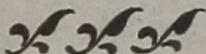
Informe dirigido al Alcalde

POR

RAMON LIBORIO CARVALLO

TASADOR FISCAL

1916



SANTIAGO DE CHILE
IMPRENTA EL PROGRESO
SAN DIEGO 846

—
1917

La Tasacion

— DE —

32431

SAN BERNARDO



Informe dirigido al Alcalde

POR

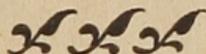
RAMON LIBORIO CARVALLO

TASADOR FISCAL

1916



742739



SANTIAGO DE CHILE
IMPRESA EL PROGRESO
SAN DIEGO 846

—
1917



La tasacion de S. Bernardo

San Bernardo, Enero 4 de 1917

SEÑOR ALCALDE:

Por el levantado interes que Ud. ha manifestado por la Comuna y por las atenciones y facilidades que me ha dispensado, creo cumplir un deber ineludible de cortesía dando cuenta a Ud. de la manera como se ha llevado a cabo el trabajo de tasaciones en San Bernardo, que ha corrido a mi cargo, del resultado obtenido, y de algunas observaciones que he debido anotar en el curso de estas laboriosas tareas.

I

Tres cuestiones capitales se imponian de preferencia a la consideracion del Tasador y que era menester resolver ántes de entrar en funciones, y eran:

a) La intelijencia que debia darse a la nueva ley para su aplicacion en el avalúo, esto es, si debia el tasador considerar la propiedad en su valor propiamente comercial, o si debia considerar solamente el que se infiere de su renta o produccion.

b) La fijacion de precios unitarios para someter las tasaciones a una regla uniforme, y

c) Si el Tasador estaba o nó obligado a comprobar con especial mensura las informaciones suministradas por el propietario, respecto a la superficie o edificios de la propiedad.

II

Respecto de la cuestion primera, (a) cualesquiera que fueran las opiniones de órden económico que pudieran hacerse valer en uno o en otro sentido, es evidente que la ley procura por todos los medios posibles fijar el valor comercial de la propiedad; pero al mismo tiempo trata de indagar su renta o produccion.

La ley no impone al Tasador la obligacion de presentar en la tasacion el valor comercial de la propiedad.

Pero la ley no impone tampoco al Tasador la obligacion de calcular el valor de la propiedad por la renta que produce.

Habria muchos casos en que si la tasacion fijara matemáticamente el máximo del valor comercial de la propiedad, el impuesto dañaria la renta.

Habria tambien muchos otros casos en que si la tasacion contemplara solo la renta, el impuesto seria una ilusion y quedarian defraudados los intereses fiscales y municipales.

Un rancho o un sitio eriazo mantenido en el centro del barrio mas edificado y valioso de un puehlo no produce la renta ordinaria y corriente que le corresponderia por su situacion.

Una quinta de lujo o de recreo produce poco o nada.

Precisamente el espíritu nuevo edilicio tiende a espulsar esos ranchos y sitios eriazos de los centros urbanos, y a gravar con mas intensidad las propiedades de lujo o de mero recreo.

Hoy dia en Europa hasta el perro de lujo paga doble contribucion del perro que es sencillamente guardian de la propiedad.

En las principales como en las secundarias ciudades de la República ninguna casa grande, espaciosa y llena de comodidades, produce la renta que corresponde al verdadero valor que la casa representa.

Un inmenso campo de cultivo, por superior que sea su calidad no produce a menudo en Chile, por mala administracion, por falta de capitales de explotacion o por falta de atencion voluntaria o involuntaria del propietario, etc., la renta que prudencialmente se le calcularia en el juego corriente de los negocios agrícolas; y ninguna ley de justicia y de progreso podria amparar la situacion equívoca o vanidosa de ese propietario que mantiene tierras inactivas tan solo por el gusto de tenerlas.

Un arriendo protector hecho por amistad o parentesco oculta la verdadera produccion de una estancia.

Hay tambien propiedades que por circunstancias estraordinarias producen mayor renta que la que les corresponderia en cierta normalidad de cosas.

Por distintas causas y con escepcion de las viñas, aun no se ha conseguido en Chile fijar el valor de la renta o produccion del terreno, y en cambio hay precios jeneralmente aceptados por la estension de éste.

Si, pues, la ley, por una parte, gasta empeño cuidadoso para determinar el valor real de la propiedad, y por otra, investiga tambien la cuantía de su produccion, es evidente que el espíritu de discrecion, libre de toda influencia perturbadora, tiene su asiento en un prudente término medio, desde el cual puede velar dentro de la ley, por el interes fiscal y municipal sin menoscabar el interes del propietario, que es igualmente digno de atencion y amparo.

III

No tenia menor importancia la segunda de las cuestiones señaladas (b).

En efecto, la fijacion de precios unitarios era casi la tasacion misma: No era pues negocio baladí.

Envolvía considerable significado.

Sin la determinacion de precios por unidades métricas, no podia manejarse ordenadamente la tasacion.

Era de absoluta necesidad.

Ella era exigida tambien por la justicia que debia imperar en todas la operaciones del avalúo.

Sin ella éste quedaba entregado a la ventura.

Era el único arbitrio que permitia medir a todos los propietarios con la misma vara.

De esta manera quedaba tambien el tasador a cubierto de todo cargo de parcialidad.

Y no ha sido tarea fácil la determinación de estos precios, sobre todo en la parte urbana.

Ha exigido una labor paciente de observación, de exámen y de comparaciones, porque los elementos de que el tasador podía disponer eran deficientes y hasta perturbadores.

En efecto la mayor parte de las transacciones de compra venta efectuadas ante el Notario no indican la cabida de la propiedad.

Y el Rol municipal de avalúos que podía y debía ser un auxiliar poderoso en la determinación de aquellos precios, venía, precisamente a crear entorpecimientos enmarañando la cuestión, porque se hallaba confeccionado sin obedecer a ninguna pauta.

Fué, pues, necesario dedicar especial atención a la fijación de los precios unitarios; y después de muchas consultas y detenidas reflexiones, se fijó en \$ 20 el precio por metro cuadrado en la Plaza principal de esta ciudad.

De aquí arranca la red de precios urbanos de que trataré mas adelante.

Para la parte rural se fijó como precio mínimo el de \$ 3000 por cuadra de buen terreno, con un recargo de \$ 5000 por cuadra en caso de viña en buen estado.

Y es satisfactorio dejar constancia de que cuando en el mes de Agosto la Dirección de Impuestos recomendó la formación de precios por unidades estaban ya fijados en San Bernardo.

IV

La tercera cuestión (c) era también bien delicada.

¿Cómo debía comprobar el Tasador la exactitud de las declaraciones del propietario?

Si el dueño de un fundo de 300 cuabras por ejemplo, declaraba que tenía 200, cómo debería el Tasador cerciorarse de la verdad de esta afirmación?

No quedaba al Tasador otro recurso seguro que proceder a mensurar ese fundo.

Y si esto debía hacerse, bien se comprenderá que la tasación de un departamento duraría algunos años y la remuneración asignada a los Tasadores no sería en tal caso la modestísima que se les asignó.

La ley no impuso pues, al Tasador la obligación de mensurar propiedades. Cuidó muy bien de no mencionar esta operación. Ella habría hecho también innecesaria la declaración que exigía del propietario.

Y, en cambio, ésta fué espresa y terminantemente exigida por la ley para que sirviera de base a la tasación.

La ley dejaba la puerta abierta al Tasador para visitar la propiedad, pero no le exigía la tarea de mensurar.

Todavía la ley poniéndose en el caso de que por existir completa disconformidad entre la declaración del propietario y las informaciones o noticias del Tasador, creyera éste necesario inspeccionar la propiedad, autorizó al Tasador para solicitar los servicios del Ingeniero de provincia, del respectivo administrador del agua potable o de los ingenieros de la Dirección de Impuestos Internos, pero en ninguna parte impuso la ley al Tasador la función de medir propiedades.

Naturalmente en los casos de esa completa disconformidad a que aludimos, el

Tasador habria de sentirse con el deber moral de indagar por algun medio la verdad para hacerla servir de base a la tasacion.

La Direccion de Impuestos ha facilitado a los Tasadores las transacciones ante Notarios, roles de avalúo de la Caja Hipotecaria y otras instituciones análogas y relaciones de préstamos hipotecarios.

La ley no ha ido, pues, francamente a la formacion del Catastro Nacional. Ha ido a establecer el Impuesto de Haberes sobre la base de la declaracion del propietario, que el Tasador podia o no aceptar.

La tasacion realizada puede sin embargo, servir a la formacion del Catastro que debe tener todo pais medianamente organizado.

Un dueño de casa no puede ignorar cuantos departamentos y patios tiene ésta.

En San Bernardo el Tasador conocia muchas propiedades, ha visitado muchas otras y ha recojido informaciones autorizadas sobre las restantes.

Una última cuestion prévia fué tambien considerada por el Tasador: el negocio de arriendo de pisos. Aquí uno es el dueño del terreno y otro el dueño del edificio. Estudiada la ley aparece claro que ella quiere entenderse únicamente con el dueño del terreno. Si el edificio es movable deja de ser inmueble. Si está adherido a la tierra, como sucede ordinariamente, cede al dueño del terreno. De otra manera no podria evaluarse justamente ni el valor del terreno ni el valor del edificio. La ley ha querido que el pago del impuesto sea lo mas espedito posible y contempla solo al dueño del terreno.

V

El exámen de los *Formularios* que contienen las declaraciones de los propietarios deja muy desagradable impresion.

Los mas de ellos, intentan reducir la cuota del impuesto que les corresponde, avaluando sus propiedades con criterio estrecho y mezquino y que aparece todavia en pugna grosera con los precios comerciales corrientes y visibles.

Los dueños, por ejemplo, de un fundo de la subdelegacion 10, *Cerro Negro*, declaran, por mandato de la ley en el *Formulario*, en Julio de 1916, que ellos estiman su propiedad en \$ 155,000 y en el mes de Setiembre siguiente la venden en 380,000 pesos!

El propietario de un sitio de 10,000 metros cuadrados en la Av. San Martin, donde es público y notorio que el terreno se vende a \$ 4, 5 y 6, avalúa dicho sitio en \$ 5,000, esto es a 50 centavos metro!

La dueño de una propiedad en la Poblacion Santa Marta, que está arrendada en \$ 432 al año, la avalúa sin embargo, en \$ 672 de capital.

Otro propietario, en fin, de la calle de San José, rodeado de precios de \$ 5, 6 y 7 pretende que su propiedad se avalúe a \$ 1 metro cuadrado.

Así muchísimos otros.

Este procedimiento inescrupuloso y violatorio de la ley, a la vez que importa una defraudacion para el Fisco y para los vecinos que contribuyen justamente, detiene la accion progresista de la Administracion comunal con perjuicio de los mismos defraudadores, porque la localidad no recibe así las mejoras o adelantos de que

es susceptible y que valorizan ventajosamente la propiedad y a que tiene derecho.

Esto se ha hecho bien sensible en muchas comunas del país, donde los vecinos han recibido en forma usuraria con el alza de valor de la propiedad, la justa compensación del avalúo honrado.

Es así, pues, un mal negocio para los propietarios reducir las contribuciones o las entradas a la Administración comunal.

Podrán ellos replicar que no piden ni necesitan consejos.

Está muy bien; pero la observación que hemos anotado no es nuestra, ni la dirigimos a ellos: fluye naturalmente del desarrollo del proceso económico, y la presentamos al juicio público, al cual todos podemos llevar un grano de arena para ilustrarlo.

Y si proceden sin consejo de nadie, asuman entonces toda la responsabilidad por el intento manifiesto de defraudar a la Comuna, y al Fisco, ofendiendo la moral pública.

Es tanto más grave esta conducta de los vecinos cuanto que la ley de contribuciones, que es la ley orgánica del impuesto territorial, manifiesta en su espíritu que habría querido que la tasación de la propiedad fuera la declaración del propietario, haciendo todo honor a éste.

Pero los vecinos convirtiendo en chacota este acto de confianza, manifiestan con sus declaraciones engañosas, deficientes, o cortas, que si disponen de criterio bien estrecho para avaluar el interés del Fisco y del Municipio, tienen a la vez ancha conciencia para ellos, y no son, por tanto, acreedores al honor que la ley hubiera querido dispensarles.

Pudiera talvez servir de excusa al fraudulento avalúo reducido el temor de que no se dé a los fondos de la Comuna apropiada y correcta inversion; pero un delito no justifica otro. Si eso ocurriera, el deber que se impone a los vecinos es el de fiscalizar a las autoridades comunales, y procurar que las que delincan sean encausadas legalmente o que al ménos sientan los ramales de esa disciplina que se denomina sancion social.

Se impone consecucionalmente tambien a los vecinos el deber de interesarse con viveza en la designacion de los mandatarios comunales a fin de evitar una vez por todas el peligro de esas inversiones indebidas.

Pero en ningun caso podria ser justificado, dentro del réjimen del órden, evadir el pago lejítimo del impuesto, porque ello importa un atentado contra la vida misma de la Comuna.

Pudiera mas bien esplicarse esa reduccion engañosa del avalúo, suponiendo en el contribuyente falta de educacion política o nociones incompletas del réjimen comunal, porque es incomprensible que, por un lado, se niegue o reduzca el impuesto y, por otro lado, se reclame en enfático tono, buen alumbrado, buena pavimentacion, veredas con asfalto, árboles y jardines, baños públicos, barrido de calles y hasta banda de música en la Plaza.

Esto revela inconciencia del mecanismo político comunal.

Pero si es así, penosa, la impresion jeneral que deja el exámen de los formularios, tambien es verdad que ella se encuentra atenuada, por la accion de numerosos vecinos que han indicado con toda

honradez el justo valor de su propiedad o al ménos aproximadamente.

La obra de estos espíritus de verdad cultos y justicieros, reflejándose bondadosamente sobre la comuna, suavisa o diluye el desagrado natural de aquel procedimiento equívoco y torcido.

Como la ley no estableció ninguna sancion para los propietarios que no suministraran los datos que ella les exige; para determinar el valor de la propiedad, son muchos los que han dejado de declararlos, o los declaran en forma incompleta, o bien presentan unos y omiten otros. Son pocos los que han obedecido en todo a la ley.

El único dato que casi todos han proporcionado es el que no les convenia ocultar o modificar, el relativo a la superficie del terreno.

Este dato ha tenido sin embargo, singular valia.

En el avalúo de los edificios obsérvase anarquía completa, un verdadero desbarajuste.

En construcciones análogas hay enormes desproporciones de avalúo, lo que manifiesta que el comun de las jentes no tiene idea de lo que se entiende por metro cuadrado de edificios, y por tanto del valor que puede asignársele.

Un caballero de la calle de Arturo Prat tasa los edificios de una casa nueva y elegante a \$ 33 el metro cuadrado.

Otro propietario de la calle de Covadonga, en una casa de regular y moderna construccion, estima el metro en \$ 9.

Otro, en fin, de la calle de Freire, esquina de Francisco Aranda, avalúa el metro cuadrado de edificios, de muralla de ado-

bes y tabiques, en *un peso treinta y nueve centavos!*

Y como estos hay quinientos y variados casos.

Entre tanto, un rancho de paja vale mas de \$ 10 el metro cuadrado.

De esta manera, el ocultamiento deliberado de la verdadera estimacion de la propiedad, por una parte, y por otra, la inconciencia inocente o maliciosa empleada en el avalúo de los edificios, ha impedido que los *Formularios* allegaran al trabajo de tasaciones todo el concurso meritorio que debia esperarse de ellos, imponiendo al Tasador una labor que no estaba prevista.

VI

El Rol de avalúos municipales no ha prestado la utilidad que le corresponde. Muy al contrario, ha servido mas bien para dificultar las tasaciones.

El servicio que ha prestado es el de hacer resaltar el reducido avalúo hecho de la propiedad en jeneral; descubriéndose fácilmente en él arbitrariedad de criterio.

Así mientras algunas propiedades aparecen estimadas en su justo precio, muchas otras han sido consideradas solo por la mitad de su valor.

Las propiedades modestas, las que representan escasa fortuna, han soportado severa tasacion, y las que denuncian holgura y comodidad han sido contempladas con jenerosa induljencia.

Habia propiedades tasadas en mucho menor cantidad que la que poco antes se habia dado por ellas como precio de compra.

La propiedad de don Guillermo Cerda,

(Subdelegacion 1.^a rural) tasada en 1915 en \$ 30,000 fué comprada en 1913 en \$ 44,000.

La de don Carlos Martínez Torres (calle San Alfonso) con 5,105 m², comprada hace doce años en \$ 3,500 aparece tasada en el Rol en \$ 2,000.

Estos defectos del Rol municipal habrán de dar asidero para considerar inflada la tasacion que acaba de efectuarse, y para estimarla todavía, en algunos casos, caprichosa, si se establecen comparaciones con el Rol.

Pero estas imperfecciones son solo aparentes, y tienen su esplicacion racional precisamente en aquellos defectos, ya que tratándose de nivelar situaciones, la propiedad que ha sido avaluada baja, ha debido recibir ahora un alza considerable respecto de la que, por estar avaluada alta, ha merecido solo un ligero aumento.

Así por ejemplo la quinta de la señora Ceferina Izquierdo v. de García de la H. ha sido elevada de cincuenta mil que tenía en el Rol a cien mil pesos; la del señor Adolfo Page de treinta y cinco mil con que figuraba en el Rol, a setenta mil pesos; la del señor Hermenejildo Ceppi de setenta, con que aparece en el Rol, a ciento veinte mil pesos.

La propiedad del señor Adolfo Quintard (Av. Brasil) tasada en el Rol en \$ 3,000 ha sido ahora avaluada por su dueño en \$ 18,000.

En cambio muchas han soportado solo una ligera elevacion de precio con lo cual quedan en igualdad de condiciones con aquellas.

Esta nivelacion se ha conseguido ahora merced a la implantacion de precios unitarios.

Y no son pocos los casos en que ha debido reducirse la tasacion fijada en el Rol que se presentaba como un capricho.

Citaré uno: una señora viuda de la calle San José avaluaba su casa en el Formulario en \$ 7.000; en el Rol aparecia tasada en 18.000 y estaba y está en venta en trece mil pesos.

Fué menester naturalmente bajar la tasacion.

Agregaré todavia en contra del Rol Municipal que él no daba cuenta de muchas propiedades que ahora han sido tasadas en valores estimables.

Por ejemplo, una casa de la calle Covadonga avaluada ahora en \$ 45,000, una propiedad en Santa Marta avaluada en \$ 40,000, etc.

En el Rol figuraba un total de 910 propiedades. Con el nuevo avalúo deben figurar 1083, es decir 173 propiedades mas.

Descontando de este aumento 73, mas o menos, que estaban esceptuadas por la ley, queda un ciento de propiedades que debiendo figurar no figuran en el Rol.

Y este número es muy alto en un total de mil propiedades.

En fin, para que nada falte en este curioso Rol recordaremos que hay propiedades que han sido consideradas dos veces, como sucede con la casa esquina del Dr. Puga Borne, que ha sido avaluada por la calle de O'Higgins y por la calle de Maipú, y todavia con precios distintos.

Bien se comprenderá que un Rol confectionado de esta manera no solo no presta ningun auxilio sino que perturba. Y fué necesario prescindir de él en absoluto.

Estos y otros errores quedan salvados en el nuevo Rol y se ha dado ordenacion

a las propiedades por calles y por ace-
rras, principiando por el oriente y por el
norte.

VII

Antes de presentar el resultado de las
tasaciones, es justo observar que en la Co-
muna de San Bernardo la seccion rural es
la que soporta el mayor peso de las con-
tribuciones, y la que suministra casi las
dos terceras partes de la renta del im-
puesto.

En efecto se encuentra ella avaluada en
el Rol Municipal en 25 millones, números
redondos, y lleva, por tanto, una entrada a
la Caja del Municipio de \$ 75,000.

La seccion urbana estimada en el mis-
mo Rol en 11 millones de pesos, produce
solo \$ 33,000 anuales.

Estos números sujieren naturalmente
muchas reflexiones.

Si no fuera, pues, por el auxilio paternal
en este caso de la seccion rural, la urbana,
o, lo que es lo mismo, el pueblo, no podria
vivir, no tendria con que costear el alum-
brado de sus calles, y menos la pavimenta-
cion, aseo y ornato.

La seccion rural pide solo el arreglo
de sus caminos, que es lo menos que pue-
de pedir, y que es tambien una verdadera
conveniencia para el pueblo bajo muchos
conceptos.

Un pueblo que desea y reclama luz, pa-
vimento, aseo e higiene necesita pagar estos
servicios.

La existencia comunal se mantiene con
el concurso de todos los vecinos, y nadie
puede sustraerse al pago de su cuota ve-
cinal en armonia con sus haberes.

Y es este pago el que hace jerminalar o

despertar el espíritu público interesado en el bien comun. Solo así es la Comuna la verdadera escuela de la democracia.

Por la nueva Tasacion, la seccion rural de San Bernardo ha sido avaluada en 40 millones de pesos en esta forma:

Sub. 1. ^a (S. Bernardo)....	\$ 19.918,800
„ 9. ^a (Tres Acequias).	7.830,000
„ 10. ^a (Cerro Negro)....	9.513,000
„ 11. ^a (Bajos de Mena).	3.560,000
	<hr/>
Total...	\$ 40.821,800

De este total habrá que descontar seguramente 10 millones por deudas hipotecarias.

Quedarían libres para ser gravados con el impuesto 30 millones de pesos, esto es cinco millones mas que el valor actual, lo que en definitiva representa un aumento de 20%.

Este tanto por ciento se traduce para la Municipalidad en una mayor entrada de quince mil pesos.

La seccion urbana figura avaluada en el Rol municipal en 11 millones y ha quedado por la nueva tasacion estimada en 19 millones.

De estos habrá que descontar 2 millones por deudas hipotecarias y propiedades fiscales, quedando reducido ese valor a 17 millones, esto es, seis millones mas que el valor actual, o sea un aumento de 54 %, que se traduce para la Municipalidad en una mayor entrada de \$ 18,000.

En definitiva, el resultado de la nueva tasacion significa para la Municipalidad un alza en sus entradas de \$ 33,000.

Esto es todo.

El indicado 54 % de alza es el resultado

jeneral pero no quiere esto decir que todas las propiedades hayan recibido igualmente ese aumento.

Son muchas, como he anotado, las propiedades que han recibido un ciento, un ochenta y un setenta por ciento de recargo.

El aumento en el mayor número de propiedades fluctúa entre 50 y 25 % , pudiendo fijarse un promedio de 30 % .

Así una casa de valor de \$ 10,000 habria sido elevada a \$ 13,000; una de \$ 20.000 a \$ 26.000; una de \$ 30.000 a \$ 39.000, etc.

En justificacion de este acerto advertiré todavia que ese mismo 54 por ciento de aumento es formado tambien con el valor de las ciento y tantas propiedades que no figuran en el Rol, entre las cuales hay unas pocas, como los conventos, el sitio parroquial, el huerto del hospital, etc., que representan valor por \$ 1.000,000.

Hasta donde ha sido posible, se ha procurado, que la tasacion se formule de acuerdo con el propietario, obedeciendo así al espíritu de la ley.

La mayor parte de los gruesos recargos han sido fijados en esta forma y he señalado varios.

Agregaré aun que en la visita que hice al convento de las Monjas Carmelitas de la calle de San Alfonso, que no tiene exencion ninguna, fué convenido en la mejor armonia con las Monjas, que el precio de ese Convento seria el de \$ 100,000, y así en muchos otros casos.

VIII

El precio de \$ 20, por metro cuadrado, fijado en la Plaza de esta ciudad no es arbitrario.

Ha sido deducido de las distintas indi-

caciones de precios que dan en los alrededores de la Plaza, varios vecinos respetables y juiciosos en sus apreciaciones.

Así algunos de éstos tasan el terreno en la calle de Eyzaguirre en mas de \$ 15 metro; en la calle de O'Higgins en \$ 11, y en la calle Victoria en \$ 10.

La Sociedad Protectora de Empleados Públicos ha adquirido 2 propiedades en la calle de Búlnes a \$ 7 metro.

La última venta de terrenos efectuada en la Plaza, se realizó a \$ 28 metro cuadrado.

Como se vé, no es exajerado aquel precio; es bien moderado.

En ningun momento ha habido de parte del Tazador el propósito de exajerar precios. No tenia en ello interes alguno.

Su verdadero interes estaba en producir una tasacion justiciera y prudente, y a ello lo inducia tambien su especial simpatia por el pueblo; pero es menester repetir que el mas lijero exámen de los avalúos advertia luego que los precios acordados a la propiedad, a la vez que eran arbitrarios y disconformes, se hallaban en jeneral sumamente abatidos.

Del precio fijado en la Plaza se han derivado discretamente los asignados a las calles, segun su importancia y sus cercanias a la Plaza misma, a la Estacion del Ferrocarril del Estado o a la línea del Ferrocarril Eléctrico.

En la calle de Arturo Prat domina el precio de \$ 15, en la de Covadonga 12, en la de San José 7, en la de O'Higgins 10, en la de Eyzaguirre 15, en la de Freire 10, en la de Victoria 10, en la de Colon 7, etc.

Estos precios reciben modificaciones prudenciales de distancia en distancia, y

se hallan consignados en la lista especial preparada al efecto y que Ud. encontrará adjunta a la presente.

Esta lista ha merecido el calificativo de prudente y recibido la aprobacion de esa Alcaldía y de distinguidos vecinos y propietarios que la autorizan con su firma, y cuya opinion habrá de ser considerada.

Ellos son:

- Don Hermenejildo Ceppi (ingeniero)
- „ Adolfo Page
- „ Jorje Seco (ex-Alcalde)
- „ Francisco Santa Maria (Prefecto)
- „ Belisario Letelier (Tesorero municipal), y
- „ Pedro Wieland (ingeniero y tasador de Bancos).

Esos precios no son ni pueden ser naturalmente inflexibles. Deben ser un tanto elásticos; pero dan una pauta.

IX

Esta tasacion preparada así con estudio detenido, y verificada con serenidad buscando un resultado discreto y armónico, ha dado sin embargo lugar a temores, enteramente infundados, entre algunos propietarios, de alza inconsiderada en el avalúo de sus prédios.

La ignorancia graciosa de algunas jentes, y guiada solo por el ruido de las nueces, ha dicho por ahí que se estaba tasando por calles enteras y multiplicando el valor de la propiedad.

Esos temores llegaron hasta el distinguido senador y propietario de este departamento señor Eleodoro Yáñez.

El señor Yáñez, en afectuosa carta, me pidió, hace algunos días, que le indicara

el precio en que sus fundos han sido tasados, porque se le dice que las tasaciones están terminadas, y que sus fundos han alcanzado precios *inverosímiles*.

Contesté sin demora al señor Yáñez, indicándole el precio asignado a sus fundos, y, entre otras cosas, le decia:

«No me estraña la informacion que se ha suministrado a Ud., respecto de las tasaciones.

«Antes de Ud., han llegado cerca de mí las alarmas de tres propietarios, los que impuestos de lo que ocurría han quedado mas o menos satisfechos, pero reconociendo todos ellos que no había motivo alguno para tales alarmas.

«Ocurre, en las tasaciones algo que indigna.

«Casi todos los propietarios reducen miserablemente el valor de sus propiedades. Tienen un precio para la venta y otro para la tasacion. Así a una casa, cuyo valor comercial es de \$ 20,000, le asignan el de \$ 7,000, y cuando han conseguido averiguar que ha sido tasada en \$ 20,000, gritan diciendo que se ha subido en un 200 por ciento el valor de la propiedad.

«Esto que revela falta absoluta de nociones de lo que es la vida comunal, y falta de honradez, puede tambien ser causa de las alarmas aludidas.

«Antes de entrar a la tarea propiamente de tasar, emprendí con paciencia una labor que podría llamar *preliminar*, encaminada a fijar el verdadero valor, por unidad del terreno urbano y rural.

«Colocado en la situacion de defensor de los intereses fiscales y municipales, sin lastimar el interes del propietario, que es tambien interes nacional, he conside-

rado que no correspondia yo a esta situacion de confianza, si no daba verdadera importancia a aquella labor preliminar.

«Y así a este trabajo he allegado el esfuerzo de mis cinco sentidos sin omitir ningun sacrificio En los dos primeros meses, de oficina por decirlo así, dedicados a la recepcion y exámen de los formularios, toda mi atencion vivió contraida al análisis del problema de la fijacion de precios unitarios, buscando toda clase de informaciones para formar un juicio ilustrado.

«Deseaba tambien con esto ponerme a descubierto de todo cargo de parcialidad en la tasacion, ya que mediria a moros y cristianos con la misma vara. Así tambien aplicaba con mayor seguridad el espíritu de justicia que me animaba, lo cual era lo mas importante para mí.

«Cuando me creí habilitado, formulé los precios unitarios, y con arreglo a ellos he tasado.

«En las 4 Subdelegaciones rurales de la Comuna de San Bernardo el precio jeneral fijado a la cuadra de buen terreno, bien regado, ha sido de tres mil pesos. Se eleva este precio a \$ 3,500, \$ 4,000 y \$ 4,500 considerando circunstancias especiales como superior calidad de terreno y notable proximidad a San Bernardo o a Santiago. Este precio sufre un recargo de \$ 5.000 por cuadra en caso de viña.

«En la apreciacion de los fundos he dado poca o ninguna importancia a las casas, parques o jardines, estimando que, comercialmente, poco representan éstos ante la calidad del terreno de cultivo, y porque es natural que cada fundo tenga su casa. En cambio he considerado moti-

vo de depreciacion de valor la circunstancia de que un terreno carezca de casa de habitacion.

«He debido prescindir casi en absoluto de las indicaciones de los Roles municipales, porque éstos, en jeneral, han sido confeccionados como jugando a la gallina ciega. Lo prueba el hecho de que la mayor parte de los dueños de fundo haya declarado un valor casi doble del asignado en esos Roles, y lo comprueban las compras efectuadas ante el Notario.

«En cuanto me ha sido posible, he procurado fijar la tasacion de acuerdo con el propietario, ya que la ley ha querido que la declaracion del propietario sirva de base a la tasacion.

«En la operacion misma de tasar, los nombres de muchos propietarios han pasado para mí desapercibidos, pues me he detenido solamente en la superficie y calidad del terreno, en el número de regadores de agua, en el precio y fecha de compra, en la tasacion que haya podido hacer la Caja Hipotecaria o alguna otra institucion bancaria, y en su situacion jeográfica.

«El mismo estudio sobre el valor del terreno a que me dediqué para fijar precios unitarios, me advirtió luego que el precio asignado en los Roles municipales a la propiedad urbana y rural, era susceptible en jeneral de un aumento mínimo de 30 a 50 por ciento.

«En muchos casos se ha doblado el valor de la propiedad, de acuerdo con los propietarios, y no porque éstos pretendieran abonar un precio de venta sino porque así era justo.

Se han convenido tambien aumentos de

80 y 70 por ciento; pero el aumento de carácter jeneral ha venido presentándose siempre justificado.

«Este aumento, pues, estudiado, racional, y motivado por deficiencias de los Roles, está muy léjos de los precios inverosímiles, de que Ud. me habla, que denunciarían ineptitud o abandono de deberes, y que no habrían encontrado cabida dentro del espíritu de justa moderación que ha dominado en las tasaciones.

«En cuanto a los fondos de su propiedad, por mucha que sea la simpatía que me inspire la persona de Ud. no podía yo dejar de aplicar a ellos el mismo cartabon con que han sido justipreciados todos los demas.

«El trabajo que he realizado habria podido ejecutarlo otro Tasador con mas talento y con mas ciencia talvez; pero con mas contraccion, con mas dilijencia, con mas ánimo de prudencia, y con mayor espíritu de equidad, ninguno. Se lo declaro a Ud. sin vanidad».

A vuelta de correo el señor Yáñez me decia, entre otras cosas:

«Su carta me tranquiliza en cuanto a los procedimientos de la Comision Tasadora del Departamento de la Victoria.

«Mi deseo es ser colocado en situacion de igualdad con los contribuyentes que se encuentren en mi caso.

«No reclamaré, pues, de avaluos equitativos que respondan a normas jenerales».

Asi se han ido desvaneciendo las alarmas de voceros inconscientes y traviesos.

X

Réstame solo representar a Ud. la necesidad imperiosa de fijar definitivamente los nombres de algunas calles.

A la que se halla situada al sur de la de San José y le es paralela se le llama indistintamente Eleuterio Ramirez y San Alfonso.

Parece que su lejítimo nombre es el primero.

A la Avenida vulgarmente de los chalets, que corre de la Estacion al sur enfrentando la línea del ferrocarril, se le llama Avenida Esmeralda y Avenida Portales.

Parece tambien que su lejítimo nombre es el primero. Así llegan a juntarse en la estacion los cuatro grandes nombres del 21 de Mayo, Prat y Condell, Esmeralda y Covadonga.

Hay otras que no tienen nombre como la que parte del extremo oriente de Eleuterio Ramirez en direccion al sur.

Hay todavia calles distintas con el mismo nombre como la de Sánchez, entre Avenida Balmaceda y 12 de Febrero y la de Sánchez en el barrio de Santa Marta.

Esta duplicidad de nombres ha hecho tambien engorroso el trabajo de tasaciones y tiene sérios inconvenientes en la vida ordinaria.

Y como complemento se impone el arreglo de la numeracion de casas.

Hay un desórden completo en esta materia.

En las calles que atraviesan la Avenida Colon, y a partir de ésta, la misma numeracion que se encamina al sur se repite hacia el norte.

Son muchas las casas que carecen de número y en cambio hay piezas a la calle con dos puertas que tienen dos números distintos.

No puede exigirse así un buen servicio

de correos, ni puede arreglarse un rol municipal completo.

XI

Dejo con ésta terminada señor Alcalde mi tarea de Tasador.

Puede ella adolecer de algunas deficiencias o equívocos, porque no creo en infalibilidades propias ni ajenas; pero abrigo la conciencia de haber entregado a ellas mayor esfuerzo de voluntad del que lejítimamente correspondia.

Y el satisfactorio resultado obtenido se debe en mucha parte a las facilidades que he encontrado en todos los funcionarios de la Municipalidad, especialmente en el Tesorero señor Letelier.

Debo tambien representar a Ud. el decidido interes con que el oficial de la Tesoreria señor Julio Madrid se asoció a las tareas de la tasacion allegando a ella un concurso valioso por el amplio conocimiento que tiene de la Comuna.

Saluda atentamente a Ud.

RAMON L. CARVALLO

Al señor Primer Alcalde de la Comuna de San Bernardo.

San Bernardo, 7 de Enero de 1917.—
Publíquese.—GARCIA DE LA HUERTA.—
Alfredo Estevez G.

Departamento de La Victoria

COMUNA DE SAN BERNARDO

(SUBDELEGACION 1.^a URBANA)

— Precios por metro cuadrado —

En la plaza principal.....\$ 20.00

Calles que corren de Oriente a Poniente:

Avenida Balmaceda

Desde Av. América hasta Sánchez 3.00

„ Sánchez hasta Freire..... 4.00

Calle Doce de Febrero

En toda su estension..... .. 3.00

Francisco Aranda

Desde Av. América a Eyzaguirre... 3.50

„ Eyzaguirre a Freire..... .. 4.00

Avenida Colon

Desde Av. América a Eyzaguirre \$ 5 y 6.00

» Eyzaguirre a Freire..... 7.00

„ Freire a Aníbal Pinto..... \$ 6 y 5.00

O'Higgins

Desde Av. América a Maipú..... 8.00

„ Maipú a Urmeneta..... 10.00

„ Urmeneta a Eyzaguirre..... 15.00

„ Eyzaguirre a Freire..... 20.00

„ Freire a Barros Arana... \$ 15 y 10.00

Arturo Prat

Desde Av. América a Urmeneta 10.00

„ Urmeneta a Eyzaguirre.... 15.00

Desde Eyzaguirre a Freire.....	20.00
„ Freire a Plaza Rivas	15.00

Covadonga

Desde el extremo poniente a los canales.....	3.00
„ los canales a Maipú.....	5.00
„ Maipú a Urmeneta.....	8.00
„ Urmeneta a la Estacion de los F.F. C.C. del E.....	12.00

San José

Desde la Estacion a Eyzaguirre....	7.00
„ Eyzaguirre a Maipú.....	4.00
„ Maipú al poniente.....	3.00

San Alfonso

En toda su estension entre....\$ 2.50 y 3.00

Callejon de Lo Martínez

En toda su estension..... 2.00

Calles que corren de Norte a Sur:

Avenida América

Desde Balmaceda a Colon.....	2.50
„ Colon a Covadonga.....	4.00
„ Covadonga a San Alfonso... ..	3.00
„ San Alfonso a Los Burros... ..	2.00

Maipú

Desde Colon a O'Higgins.. ..	5.00
„ O'Higgins a Covadonga	6.00
„ Covadonga a San José.....	4.00
„ San José a San Alfonso.....	3.50
„ San Alfonso a Lo Martínez	3.00

Urmeneta

Desde Av. Balmaceda a Colon... ..	3.00
„ Colon a O'Higgins.. ..	7.00

Desde O'Higgins a Covadonga.....	9.00
„ Covadonga a San José.....	6.00
„ San José a San Alfonso	4.00

Eyzaguirre

Desde Av. Balmaceda a 12 de Fe- brero.....	3.00
„ 12 de Febrero a Francisco Aranda.....	4.00
„ Francisco Aranda a Colon...	6.00
„ Colon a O'Higgins	15.00
„ O'Higgins a Covadonga	20.00
„ Covadonga a San José.....	15.00
„ San José a San Alfonso	7.00
„ San Alfonso a Lo Martínez	4.00
„ Lo Martínez a Los Burros\$ 3 y	2.00

Freire

Desde Balmaceda a 12 de Febrero	4.00
„ 12 de Febrero a F. Aranda...	5.00
„ Francisco Aranda a Colon...	10.00
„ Colon a O'Higgins.....	15.00
„ O'Higgins a Prat.....	20.00
„ Prat a Covadonga.....	15.00
„ Covadonga a San José.....	12.00

Victoria

Desde Av. Colon a O'Higgins.....	8.00
„ O'Higgins a Covadonga.....	10.00
„ Covadonga a San José.	6.00

Búlnes

Desde Av. Colon a O'Higgins.....	6.00
„ O'Higgins a Prat.....	7.00
„ Prat a Covadonga.....	8.00
„ Covadonga a San José.....	6.00

Pérez

Desde Av. Colon a O'Higgins.....	5.00
----------------------------------	------

Desde O'Higgins a Covadonga.....	6.00
„ Covadonga a San José.....	5.00

Barros Arana

Desde Colon a O'Higgins.....	5.00
„ O'Higgins a San José.....	10.00
„ San José a San Alfonso....	5.00
„ San Alfonso al Sur.....	\$ 3 y 2.00

Aníbal Pinto

En toda su estension	4.00
----------------------------	------

Avenida Esmeralda o Portales

Desde San José a Esmeralda.....	7.00
„ Esmeralda a Lo Martínez	\$ 5 y 4.00

Sánchez

En toda su estension.....	3.00
---------------------------	------

POBLACION DUCAUD

Baquedano

Desde O'Higgins oriente hasta San José.....	7.00
---	------

Calle o Av. San Martin

Desde el extremo Norte a O'Higgins oriente.....	\$ 3 y 4.00
„ O'Higgins a Antonio Varas	5 y 6.00

O'Higgins (Oriente)

Desde Baquedano al Canal de Ochagavia....	\$ 4 y 3.00
---	-------------

Condell

Desde Baquedano a Tres Acequias	10.00
„ Tres Acequias a San Martin	8.00
„ San Martin a Ochagavia.....	6.00
„ Ochagavia hasta esq. Rossel	5.00

Desde esq. Rossel hasta Chacra
Elguin.....\$ 4 y 3.00

Antonio Varas

Desde Baqued. a Tres Acequias \$ 7 y 6.00
„ Tres Acequias a San Martin 5.00
„ San Martin al Canal de
Ochagavia..... 3.00

Avenida Brasil (La Polvareda)

Desde Av. Balmaceda hasta la Po-
blacion Santa Marta.... \$ 4 y 3.00
„ Santa Marta al Norte.... 3 y 2.50

Poblacion Chena

Varía el precio entre \$ 3, 2.50 y 2.00

Las indicaciones de precios que preceden han sido estimadas como prudentes y por lo tanto como perfectamente aceptables, por los señores don Cárlos Garcia de la Huerta, propietario y primer Alcalde de la Comuna; don Belisario Letelier, Tesorero Municipal; don Francisco Santa Maria, propietario y prefecto de Policia; don Adolfo Page, propietario; don Hermenejildo Ceppi, Injeniero y propietario; don Jorge Seco de la Cerda, propietario y ex primer Alcalde de esta Comuna y por don Pedro Wieland, Injeniero, ex-Director de Obras Municipales de Santiago, Tasador de Bancos y propietario de esta ciudad.—San Bernardo, Diciembre de 1916.—*Ramon L. Carvalho*, Tasador Fiscal.—*P. E. Wieland*, Tasador de Bancos.—*Cárlos Garcia de la H.*—*F. Santa Maria.*—*B. Letelier.*—*Adolfo Page.*—*H. Ceppi.*
