



XI Congreso Internacional de la AEHE
4 y 5 de Septiembre 2014
Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF)
Madrid

**Sesión plenaria:
Tesis doctorales en curso**

Carles Sudrià, Universitat de Barcelona (sudria@ub.edu)
Rafael Castro Balaguer, Universidad Autónoma de Madrid (rafael.castro@uam.es)
Héctor García Montero, UCM y Univ. Bocconi, Milán (hector.garciamontero@unibocconi.it)

Título de la tesis: *Un acercamiento al problema del financiamiento habitacional en Argentina: el caso de las compañías de crédito recíproco y su relación con el Banco Hipotecario Nacional (1935-1955)*

Autor y filiación académica: **Juan Lucas Gómez**, CONICET-CIS-Ides /UNTref, Rep Argentina.

Director/es y filiación/es académica/s: **D.r Andrés Regalsky**, CONICET

Dirección electrónica de contacto: odin835@hotmail.com

Justificación del Tema y Objetivos de Estudio¹

El propósito de este proyecto es estudiar una modalidad de financiamiento a bajo interés para la construcción de viviendas impulsada por el sector privado conocida como crédito recíproco y su articulación con las políticas del Banco Hipotecario Nacional (BHN) entre 1935 y 1955². El crédito recíproco fue implementado en Argentina desde 1935 y hasta 1949, cuando la modalidad fue prohibida y las empresas liquidadas por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) y su cartera hipotecaria transferida al BHN. Como parte de ese proceso, algunas firmas continuaron asociadas al Banco como compañías constructoras ejecutando buena parte de sus obras hasta 1955. Por ello, en el caso del BHN se prestará especial atención al período 1949-1955.

De esta manera, el estudio atraviesa uno de los períodos más importantes y controvertidos de la historia económica argentina del siglo XX, el de las dos décadas que se abren desde mediados de los treinta, y aborda un aspecto singular del sistema financiero, el del financiamiento de la construcción de viviendas. En una coyuntura en la que la disponibilidad de crédito se había contraído por efecto de la crisis de 1929 y las entidades oficiales, como el BHN, dirigían su acción en otras direcciones, se analiza el surgimiento de un importante segmento de sociedades de ahorro para la vivienda, especialmente el de la modalidad del crédito recíproco, que permitió financiar el acceso a la vivienda de personas de medianos recursos, en un contexto de fuerte crecimiento urbano.

Particularmente, se indaga en los intentos de regulación estatal de la actividad de estas compañías, que escapó inicialmente a la órbita del BCRA, y en los cambios que introduce luego el peronismo en 1946 en los marcos institucionales y en los objetivos del BHN. Bajo el nuevo régimen financiero que entonces se instauró, los depósitos y carteras de estas compañías fueron transferidos

¹ Este proyecto es financiado a través de una beca de finalización de doctorado de la Comisión Nacional de Investigaciones Científicas (CONICET) de la República Argentina.

² El crédito recíproco era una modalidad de asociativa que recurría a la formación de círculos de ahorro destinados al financiamiento inmobiliario a bajo interés o sin interés. En Argentina este sistema fue gestionado por empresas, regularmente sociedades anónimas, y se identificó con diferentes nombres, entre ellos: crédito recíproco, sociedades de ahorro para la edificación, ahorro para el hogar propio, sistema de capitalización y ahorro, términos que refieren a su objetivo de formar capitales para construir viviendas (Gilbert y Gómez, 2010; Perotti, 1943).

El origen de la modalidad se remonta a 1781, con la formación de la "Building Society" en Birmingham. Luego la experiencia habría de multiplicarse y difundirse especialmente en EE.UU y en Europa. Inicialmente las asociaciones de ahorro y préstamo eran temporales, es decir círculos cerrados que terminaban cuando se prestaba el dinero al último de los afiliados y luego hubieron de dar lugar a una modalidad de tipo empresarial, permitiendo la entrada de inversores y organizando círculos abiertos a la incorporación de nuevos adherentes.

En Sudamérica, Brasil fue el primer país en adoptarlo y luego se difundió hacia la mayoría del continente. En Sao Paulo, una de las sociedades más importantes de este tipo, la Asociación Predial de Santos, participó activamente en la política habitacional del Estado Novo a diferencia de lo sucedido en Argentina donde la modalidad fue liquidada por el BCRA (Gómez y Correa, 2013).

En Argentina Las primeras firmas autorizadas fueron A.R.C.A S.A y F.I.N.C.A S.A en 1935 (Gómez, 2012).

Sobre la creación de la CNCB veáse la intervención del diputado Ambrosio Nogués en el debate parlamentario sobre la creación de CNB en el que promovía la aplicación del modelo de las Building Societies en Gutierrez y Gutman (2010) p. 22.

a entes oficiales, quedando el BHN a cargo de todo lo referido al crédito para la vivienda. Sin embargo, varias de ellas pudieron continuar sus actividades, ahora exclusivamente como empresas constructoras, contando con el financiamiento estatal. El derrocamiento del gobierno en 1955, volvió a modificar las condiciones de la actividad del BHN e implicó un freno para las actividades de las compañías estudiadas.

Dentro del conjunto de sociedades de crédito recíproco seleccionamos a F.I.N.C.A.³ como estudio de caso debido a la gran dimensión de sus obras, a sus particulares relaciones con el BHN, entidad que financió una parte de sus proyectos, y por la importante disponibilidad de fuentes sobre la misma. La empresa fue fundada en 1935 por inmigrantes alemanes y desarrolló diversos emprendimientos entre los que se destaca *Ciudad Jardín Lomas del Palomar (Ciudad Jardín)*, una ciudad de más de 3.400 viviendas y 15.000 habitantes⁴. La misma fue construida en el Gran Buenos Aires entre 1943 y 1955 y fue financiada por la empresa hasta 1949 mediante la modalidad del crédito recíproco y luego a través de créditos del BHN.

Es relevante destacar que el BHN fue la institución más importante que actuó en el mercado de viviendas en Argentina a lo largo del siglo XX, especialmente durante el primer peronismo. Además otro caso significativo, producto de la iniciativa privada y que precedió a la acción estatal, lo constituyeron las compañías que recurrieron al crédito recíproco. Sin embargo, la historiografía no mostró mayor interés por analizar ninguna de las dos experiencias.

La llegada del peronismo al gobierno significó un cambio de fundamental importancia en el área del financiamiento hipotecario al convertirse el acceso a la propiedad de la vivienda en uno de los principales objetivos sociales del gobierno. En el nuevo escenario el BHN habría de redefinir sus objetivos y centrar su atención en la concesión de créditos baratos para los trabajadores al compás del avance de las políticas regulacionistas. La situación local no era ajena a las tendencias de una época en que la implementación de políticas vinculadas con los Estados de Bienestar permitió movilizar recursos, tanto en Europa como en Estados Unidos, para responder a las demandas sociales.

³Financiera Industrial Nacional Construcciones y Anexos S.A.

⁴ El mayor emprendimiento comercial de F.I.N.C.A fue la construcción de Ciudad Jardín El Palomar en la Provincia de Buenos Aires, mediante el cual la empresa pretendía, además, construir una ciudad modelo financiada a bajo interés. Para ello recurrió a la planificación urbana y a una tipología constructiva específica: la Ciudad Jardín.

En dicha urbanización F.I.N.C.A se ocupó no sólo del financiamiento sino también del loteo y venta de los terrenos, de la construcción de las viviendas y los espacios públicos, de la provisión de algunos servicios urbanos como el agua corriente y de la construcción de algunos materiales necesarios para las obras como ladrillos de barro, tejas y cerramientos de madera (Gilbert y Gómez, 2010).

Ciudad Jardín El Palomar es además uno de los emprendimientos locales más importantes, debido a su magnitud, de una de las corrientes arquitectónicas más difundidas en las primeras décadas del siglo XX: la planificación urbana con rasgos de identidad rural (Harispuru y Domínguez, 2010).

Nuestro análisis intentará problematizar entonces la historia de una empresa que, en dos décadas, llegó a desarrollar una urbanización integral a partir de cuya evolución fue diversificándose hasta ocuparse de la construcción, el financiamiento, la fabricación de materiales para las obras y de la provisión de servicios urbanos.

En dicho contexto, en las diferentes experiencias nacionales se desarrollaron políticas de estímulo al sector privado para la construcción de viviendas sociales. En algunas bajo la modalidad de alquiler controlando su incidencia sobre el ingreso de los trabajadores como en Alemania. En otras, como Argentina y Chile por ejemplo, se estimuló el acceso a la propiedad aunque con distintas estrategias y resultados⁵. Por su parte, dada la dimensión y complejidad de las cuestiones productivas y financieras para aplicar políticas habitacionales de largo alcance fue necesaria la creación de estrategias especiales vinculadas con la planificación, el urbanismo y desarrollo del mercado financiero. Este último aspecto, es el que pretendemos abordar para el caso argentino a partir del estudio del BHN y su relación con las empresas privadas más importantes que actuaban en el área.

A partir de tales consideraciones es que este proyecto puede contribuir a cubrir ese importante vacío historiográfico. Asimismo consideramos que el análisis del BHN permite incorporar la problemática económica a los estudios sobre la cuestión habitacional aportando nuevos elementos a los enfoques sociales, políticos y culturales. Además, este estudio de caso se suma a los trabajos sobre la banca argentina y permite complejizar la comprensión del rol del Estado durante el período de industrialización sustitutiva en un área de fundamental importancia. En efecto, el estudio de la evolución de las compañías de crédito recíproco y su relación con las políticas del BHN constituye un mirador privilegiado para reconstruir ¿Cómo se desarrollaron la industria de la construcción de viviendas y el mercado financiero hipotecario entre 1935 y 1955? y ¿Qué tipo de interacción existió entre los agentes privados y los públicos en aquellas áreas?

Objetivos generales

-Analizar la evolución del financiamiento hipotecario para la construcción de viviendas en la Argentina entre 1935 y 1955 a partir del estudio de las compañías de crédito recíproco y su relación con las políticas del BHN.

Objetivos específicos

-Reconstruir el universo de sociedades de crédito recíproco en la Argentina y las problemáticas vinculadas con las propuestas de planes de ahorro previo y su regulación por parte del Estado.

-Analizar la historia de las sociedades de crédito recíproco en la Argentina.

-Analizar la historia de F.I.N.C.A y la construcción de *Ciudad Jardín*, como el caso más importante del sector.

-Analizar las políticas del BHN vinculadas con el financiamiento de viviendas urbanas entre 1935 y 1955.

⁵ Para los casos de Chile y Alemania ver Simián (2004). Para el caso de Argentina ver Yujnovsky (1984).

-Analizar las definiciones del BHN en relación a las sociedades de crédito recíproco entre 1949 y 1955.

Hipótesis

-El sector privado desarrolló iniciativas para la construcción y financiamiento de viviendas a bajo interés en un mercado con una demanda creciente y escasez de créditos otorgados por la banca oficial.

-Las sociedades de crédito recíproco realizaron emprendimientos de un fuerte impacto social. Por ello, suponemos que su estudio contribuirá a analizar las estrategias de los sectores medios y populares para solucionar el problema de la vivienda antes de la aparición de los grandes planes habitacionales estatales.

- A partir de 1946 la iniciativa pública dinamizó la industria de la construcción mediante políticas distributivas del ingreso que apuntaron a resolver demandas sociales insatisfechas.

-La regulación pública y la centralidad del rol financiero del Estado si bien condicionaron el mercado de capitales, lo compensaron promoviendo el desempeño de diversos sectores productivos mediante políticas de fomento a la vivienda propia que estimularon la demanda.

-La modalidad del crédito recíproco fue implementado en Argentina por empresas cuya lógica de funcionamiento incluía consideraciones sociales.

Planteo del Problema

Por todo lo expuesto, la investigación se dividió en el análisis de A) F.I.N.C.A y la construcción de *Ciudad Jardín* como estudio de caso de B) la evolución de las compañías de crédito recíproco y su relación con C) las políticas públicas de regulación de la actividad financiera y D) las políticas del BHN durante el peronismo.

El crédito recíproco fue un mecanismo gestionado por empresas constructoras e inmobiliarias para financiar la construcción de viviendas mediante la formación de círculos de ahorro que tuvo un importante desarrollo en la Argentina desde 1935 y hasta 1949, cuando la modalidad fue prohibida por el peronismo. El sistema tenía dos propósitos, A) promover el ahorro comunitario para facilitar créditos baratos y B) acumular el capital necesario para impulsar los negocios de las empresas que los administraban en un contexto de escasez de créditos.

Cuando el BHN se hizo cargo de la cartera de las compañías de crédito recíproco otorgó préstamos a las empresas, ya no como compañías financieras sino como constructoras, sin demasiados condicionamientos. Sin embargo, cuando se resolvieron las cuestiones más urgentes condicionó nuevas entregas a la capacidad de las empresas para adaptarse a sus políticas. Surgió entonces en nuestra investigación la necesidad de problematizar ¿Cuáles eran y cómo se

implementaron dichas políticas? Lo que nos condujo a analizar la historia del BHN durante el peronismo⁶.

Estado de la cuestión

Uno de los aspectos salientes de la historia económica argentina del siglo XX fue el proceso de industrialización sustitutiva de importaciones y de crecimiento urbano que habría de intensificarse a partir de los años treinta. Como resultado de esto último, el déficit habitacional, ya vigente en Buenos Aires y otras grandes ciudades desde fines del siglo XIX (Yujnovsky, 1974; Armus y Hardoy, 1990) en razón de la afluencia masiva de inmigrantes, tal como sucediera en otras ciudades latinoamericanas como San Pablo y México (Almandoz, 2007). Dicha problemática, identificada en Argentina como “el problema de la vivienda”, fue agravándose aún más durante la década de 1930 y figuró luego entre las principales temáticas que el peronismo pretendió solucionar.

Lo que nos interesa destacar es que aunque distintos aspectos de ese proceso han sido analizados, especialmente desde la historia urbana (Gorelik, 2010; Ballent, 2005) en Argentina no contamos con un campo de estudios consolidado sobre los problemas vinculados al funcionamiento del mercado hipotecario urbano ni al comportamiento de la actividad privada o del BHN en la construcción de viviendas durante el período que nos interesa. Ese vacío es parte de un contexto historiográfico en el que los estudios sobre el crédito para la vivienda urbana no han sido objeto de un gran interés en contraposición al crédito rural. De hecho, los análisis que abordan las políticas del BHN provienen mayoritariamente de estudios preocupados por el funcionamiento de la economía agraria en las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX y por la articulación entre los mecanismos formales e informales de crédito en una economía caracterizada por la falta de pequeños y medianos propietarios (Palacio, 2004; Lluch, 2013).

El único estudio sistemático sobre el BHN durante el peronismo fue realizado por Horacio Gaggero y Alicia Garro (1996). El trabajo tiene el mérito de ordenar y sistematizar información necesaria para comprender esas transformaciones aunque, metodológicamente, el análisis de las fuentes carece de interrogantes que problematicen su lectura. En este sentido, si por un lado el libro constituye un valioso primer acercamiento a la historia del Banco, por otro no ofrece un análisis que trascienda lo expuesto en sus *Memorias*.

⁶ Como muestra la historiografía especializada (Ferrer, 2012; Díaz Alejandro, 1975), durante aquel período un aspecto central del accionar gubernamental fue su intervención en el mercado económico. Las reglas impuestas no fueron exógenas a los agentes económicos sino el resultado de la interacción entre diferentes grupos con el Estado. El caso de F.I.N.C.A recubre un interés particular para analizar esta interacción por tratarse de una firma con sólidas relaciones con personalidades ubicadas en importantes posiciones en el aparato estatal durante el peronismo, como el Vicepresidente de la Nación Alberto Tessaire, y el Diputado y presidente de la cámara baja Alberto J. Benítez, y por hallarse inserta en una rama de actividad donde el sector público tuvo una gravitante presencia especialmente a través del BHN.

Esta escasez de análisis y de problematización contrasta con el interés que la industrialización sustitutiva tiene para la historiografía económica argentina. En ese sentido, desde dicha historiografía existe consenso al considerar que la política crediticia fue uno de los principales mecanismos utilizados por el peronismo para fomentar el crecimiento de la demanda y que, en particular, el BHN fue uno de los engranajes más importantes de esa estrategia debido a los efectos multiplicadores de la industria de la construcción.

A su vez, para el Banco esta nueva dinámica habría de materializarse en la construcción directa de viviendas, en la aplicación de líneas de créditos baratos con tasas de interés subsidiadas, y más importante aún, en su transformación en una entidad dedicada casi exclusivamente a fomentar la construcción de viviendas urbanas destinadas a los trabajadores⁷. Así los créditos del BHN comenzaron a cumplir una función social vinculada con el mejoramiento de las condiciones de vivienda y otra económica al incentivar el crecimiento del mercado interno.

Desde esta perspectiva los principales trabajos de referencia explican su dinámica como un mecanismo de incorporación de los sectores trabajadores a través del acceso a la vivienda implementado por un gobierno populista (Gaggero y Garro, 1996), como el sustento de una “democratización del bienestar” resultante de la ampliación de las facultades estatales y de sus bases de legitimación (Torre y Pastoriza, 2002) y, desde una perspectiva más crítica, se la vincula a la aplicación de políticas heterodoxas por parte de un gobierno más preocupado en fomentar el consumo que por estabilizar las finanzas (Cortés Conde, 2011)⁸.

Existen también algunos trabajos realizados por investigadores pertenecientes al campo de la historia del urbanismo, como Anahí Ballent (2005), Rosa Aboy (2005) y Oscar Yujnovsky (1984) que por la lógica de su objeto de estudio refieren al accionar del BHN durante el período que nos interesa aunque sin convertirlo en el foco de su análisis. Así, desde una perspectiva interesada en la relación entre la técnica del urbanismo y la política Ballent destaca que el peronismo le imprimió al BHN un carácter social que no habría de perder sino hasta su privatización en la década de 1990. A

⁷ Desde sus orígenes en 1886, el BHN se ocupaba fundamentalmente de la habilitación de campos mediante cédulas hipotecarias que se colocaban en el mercado financiero. De hecho, los análisis que abordan las políticas del BHN provienen mayoritariamente de estudios preocupados por el funcionamiento de la economía agraria en las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX y por la articulación entre los mecanismos formales e informales de crédito en una economía caracterizada por la falta de pequeños y medianos propietarios.

A partir de 1904 el Banco incorporó el financiamiento para la edificación de viviendas urbanas que pudieran producir renta, a las que se introdujo una nueva reforma en 1919 destinada a entregar créditos a los empleados públicos de hasta un 80% del valor de la propiedad. Son este tipo de operaciones, con variantes, las inversiones urbanas del Banco hasta la llegada del peronismo. Ver BHN (1986) y Ballent (2004).

⁸ Existen también algunos trabajos realizados por investigadores interesados en la política de vivienda y en la política social, como Anahí Ballent (Ob. Cit), Rosa Aboy (2005) y Oscar Yujnovsky (1984) que por la lógica de su objeto de estudio refieren al accionar del BHN durante el período que nos interesa aunque sin convertirlo en el foco de su análisis. Desde una perspectiva interesada en la historia del urbanismo y su relación con la política Ballent destaca que el peronismo le imprimió al BHN un carácter social que no habría de perder sino hasta su privatización en la década de 1990. A su vez, el trabajo de Aboy permite los principales mecanismos de la construcción de complejos habitacionales por parte del Estado durante el peronismo.

su vez, el trabajo de Aboy permite conocer los principales mecanismos de gestión de la construcción de complejos habitacionales por parte del Estado durante el peronismo.

En ese punto es preciso remarcar que el sector bancario, en el período que aquí se trata, ha merecido poca atención historiográfica, a excepción de los trabajos de Marcelo Rougier (2001) sobre el Banco de Crédito Industrial, de Noemí Girbal-Blacha (1992 y 2012)) sobre el Banco de la Provincia de Buenos Aires y, para un período anterior, de Andrés Regalsky (2010) sobre el Banco Nación. En conjunto, estos análisis contribuyen al conocimiento del funcionamiento de la banca pública y constituyen referencias para establecer diálogos. Por su parte, los trabajos de Rougier y Girbal-Blacha muestran que si bien las estrategias de esas instituciones respondían a los lineamientos de la política macroeconómica del peronismo, una observación más atenta revela que ni las estrategias de los Bancos, influenciadas por las demandas concretas del sector privado, ni su impacto en el mercado fueron siempre las esperadas por quienes dirigían la política económica.

Precisamente, las interacciones entre los agentes públicos y privados respecto a la regulación del sistema financiero hipotecario entre 1935 y 1955 constituyen un problema central en nuestro estudio. En este escenario, el análisis de las experiencias de las sociedades de crédito recíproco y sus relaciones con el BHN, aportará nuevos elementos para obtener perspectivas más amplias acerca del problema del crédito y del funcionamiento de la banca pública y su relación con las empresas privadas antes y durante el peronismo.

Por otra parte, sobre los dos primeros gobiernos peronistas existe una abundante bibliografía que estudia y discute las particularidades de la economía desde las más variadas perspectivas teóricas; no obstante, como señala Claudio Belini (2009), existen pocos estudios empíricos sobre la industria durante el peronismo. En vinculación con los estudios sectoriales este mismo autor realizó un novedoso aporte sobre las relaciones entre el sector industrial y la política económica peronista. Su trabajo, así como los análisis de Aníbal Jáuregui (2004) y también de Marcelo Rougier (2011), estudian las relaciones entre los empresarios y el gobierno, escapando de los esquemas generalizadores sobre el universo empresarial. Sin embargo, es preciso remarcar que en ellos no se ha incluido la rama de la construcción, considerado un sector vital, tanto en la propuesta económica realizada por el frustrado Plan Pinedo en 1940 (Llach, 1984), como luego en los planes quinquenales del peronismo.

Otro aspecto relevante de nuestro trabajo tiene que ver con la historia de empresas y empresarios, pues nos detenemos en la historia de F.I.N.C.A. Como señalara María Inés Barbero (1983), el estudio empírico de las empresas exhibe las estrategias de los actores económicos y revela lógicas de acción que no siempre concuerdan con las grandes narrativas históricas. La historiografía sobre empresas propone que la realidad económica y empresarial es diversa y, por lo tanto, no puede explicarse a partir de mega relatos (Valdaliso y López, 2007). Así, el estudio de las

empresas en perspectiva histórica posibilita analizar su desarrollo como parte de transformaciones económicas, políticas y sociales en espacios concretos que, a su vez, influyen en la dinámica y naturaleza de esos cambios (Chandler, 1990). En este contexto, la incorporación de la historia de empresas supone también la utilización de un nuevo tipo de acervo documental, que permita dialogar con la historia económica a partir de actores históricos concretos.

Un primer elemento para destacar dentro de la historia de empresas en la Argentina es que los estudios sobre los empresarios han tenido un lugar protagónico mientras que su estudio cruzaba fuertemente otros debates políticos. Así a medida que las condiciones económicas y políticas fueron empeorando, y en especial luego del golpe militar de 1976, diversos autores comenzaron a interrogarse en qué medida los empresarios tenían la principal responsabilidad de la performance económica del país debido a un comportamiento rentístico. Este señalamiento hacía difícil incluso distinguir las diferencias entre los empresarios y los terratenientes. Centralmente el debate se organizó a partir de la siguiente pregunta: existía o no una burguesía industrial nativa y dinámica. Así en los comienzos de la historia de empresas local primaron las corrientes críticas respecto del comportamiento de los empresarios.

A partir de la producción reciente (Barbero, 1998; Gilbert, 2008; García Heras, 1994) es posible problematizar algunos temas de la historia empresarial argentina. Principalmente, el del supuesto comportamiento rentístico de los empresarios y el que señalaba que el comportamiento de dicho sector carecía de estrategias innovadoras. En este sentido, suponemos que la implementación de la modalidad empresarial que investigamos no se organizaba exclusivamente a partir de estrategias tendientes a obtener una maximización de los beneficios económicos.

En cuanto a la temática del crédito recíproco, la misma no ha recibido atención de parte de la historiografía local a pesar de ser una modalidad financiera clave para la industria de la construcción entre 1935 y 1955. Esta ausencia contrasta con el interés que la misma tuvo para los actores históricos del período que nos interesa así como para el pensamiento político europeo durante el siglo XIX. En los debates surgidos en torno el problema de la vivienda en la Europa decimonónica esa modalidad tuvo un papel destacado al punto que Federico Engels (1986), en un clásico ensayo sobre la cuestión, se ocupó de ella para destacar que se trataba de una modalidad reformista. En cambio Charles Guide (1913) apoyaba su desarrollo como parte del avance de las asociaciones cooperativas.

En los últimos años, la problemática del crédito recíproco comenzó a ser abordada por la historiografía europea. Por ejemplo en España, desde nuestra perspectiva, destacan los trabajos de Mercedes Tajter (2005) centrados en la ciudad de Barcelona y especialmente los aportes de Juan Blat (2000) sobre Valencia. No hemos encontrado información en el ámbito latinoamericano con la excepción del trabajo de Gualindo Guarneros (1962) que ordena información general en el ámbito

internacional. Por su parte, para conocer la historia de las compañías de crédito recíproco en Argentina sólo contamos con los estudios de Eduardo Perotti (1943; 1944) y José Martín (1943) marcados por su común interés en apoyar la modalidad en el país, por lo que consideramos necesario avanzar en su estudio y en particular en el de F.I.N.C.A, un caso paradigmático para iniciar este análisis. En este sentido, como parte de la investigación, he presentado avances en distintos congresos académicos (Gómez, 2011) así como en colaboración con Jorge Gilbert (Gilbert y Gómez, 2012) y con el historiador brasileño Fabio Correa (Correa y Gómez, 2013) y artículos en revistas académicas (Gómez 2012) que pretenden instalar la temática en el debate historiográfico.

En cuanto a F.I.N.C.A, existe poco material bibliográfico que la refiera. En este escenario, con un enfoque tendiente a denunciar la entrada de capitales nazis a la Argentina en afinidad con la línea planteada entonces por el Partido Comunista, Luis Sommi (1945) se ocupa de F.I.N.C.A para señalar sus vínculos con el nazismo. Aunque en dicho trabajo no ofrece evidencia suficiente que pruebe esa vinculación, sus escasas referencias son las únicas existentes sobre la compañía. En este sentido, resta por estudiar las empresas de capital alemán que operaron en la industria de la construcción, y que tuvieron un rol destacado durante el período (Lluch y Lanciotti, 2013), por lo que resulta importante avanzar en ese sentido.

Con referencia a la construcción de *Ciudad Jardín*, es importante destacar que en los últimos años y desde abordajes interdisciplinarios se realizaron significativos aportes en el campo de la historia urbana. Así se ha avanzado en el análisis del problema de la vivienda mediante estudios enfocados en la relación entre técnica y política (Riggotti, 2013; Ballent, 2005), otros focalizados en emplazamientos específicos (Aboy, 2005) y los anteriormente referidos centrados en el urbanismo. Recuperando la sugerencia implícita en estos trabajos, este proyecto prestará atención a la relación entre las políticas estatales y los saberes y técnicas específicas, en nuestro caso, el problema habitacional, la gestión empresarial y el urbanismo pues, como señala la historiografía sobre empresas, la reconstrucción de la historia de una firma supone prestar especial atención a los bienes y servicios que la misma ofrecía (Erro, 2003).

Por último, este proyecto intentará relacionarse con la nueva historiografía sobre el peronismo que desplaza el enfoque desde la naturaleza del movimiento hacia aspectos específicos del funcionamiento del Estado (Plotkin y Zimmerman, 2012). En esta línea, otros aportes pusieron el énfasis en la planificación en un contexto de modernización de las estructuras estatales. Así, Patricia Berrotarán (2003) estudió la planificación económica durante el peronismo y Rougier (2001) el accionar del Banco de Crédito Industrial en el trabajo anteriormente referido. Nuestro estudio dialogará con dicha historiografía a partir de dimensiones claves de la política peronista como la democratización del acceso a la vivienda y la regulación de la actividad empresarial. Consideramos que el análisis de la experiencia de la regulación del BHN sobre la industria de la

construcción y sobre las compañías de crédito recíproco resultará también un aporte para este tipo de historiografía.

Metodología y Fuentes

En una primera etapa y de acuerdo con los objetivos planteados, se procederá a la búsqueda, relevamiento y fichado de diferentes tipos de fuentes, con un encuadre metodológico de tipo cualitativo. Si bien parte de esta tarea ya ha sido desarrollada gracias a mi labor como becario del CONICET, en este proyecto se contempla completar el trabajo de archivo realizado. La primera etapa de la actividad se centrará en la finalización de la búsqueda y relevamiento de fuentes. Luego, se procederá a la catalogación y análisis de las mismas. Este ordenamiento permitirá construir criterios para cotejar nuestras hipótesis primarias y validarlas o desestimarlas, y establecer los lineamientos con los que se procederá a la redacción de la tesis.

Actualmente cuento con un importante acervo documental que incluye las siguientes fuentes: memorias del BCRA entre 1936 y 1955, memorias del BHN entre 1935 y 1955, actas de directorio y extraordinarias del BHN desde 1949 a 1955 (unos 100 volúmenes de unos 400 folios cada uno y aún faltan registrar el período 1946-1949), memorias y balances de distintas empresas de crédito recíproco como A.R.C.A S.A, CIFRA, COFRE y F.I.N.C.A, y diversas revistas especializadas con artículos sobre la modalidad, como *Revista Sudamericana*, *Temas Económicos*, *Hechos e Ideas*, *Revista Veritas*, monografías publicadas en el período así como leyes y decretos específicos que se encuentran en el archivo del Ministerio de Economía de la Nación. También he analizado diversas guías de sociedades anónimas y cooperativas dónde se registra información sobre las empresas de nuestro interés.

Para el caso del BHN, la investigación estará apoyada principalmente en sus actas de directorio, actas extraordinarias y memorias y en la documentación que las distintas compañías presentaron al Banco y que fueron registradas en dichas fuentes. En función de la estructura del sistema bancario también serán utilizados las memorias del BCRA así como el resto de las disposiciones legales y normas que reglamentaron el funcionamiento del BHN y del financiamiento habitacional.

Por su parte, la Inspección General de Justicia (IGJ) estableció normativas específicas para el crédito recíproco y en su definición participaron directivos de las empresas. Aún no se ha trabajado sobre esas fuentes, aunque si se han identificado, y las mismas permitirán recuperar la perspectiva de los empresarios.

En cuanto a F.I.N.C.A nos proponemos trabajar sobre la base de los balances y memorias de la empresa, actas de directorio, documentación referida entre otros temas a la evolución patrimonial de la firma (títulos de propiedad de los terrenos), libretas de los círculos de ahorro, presentaciones de F.I.N.C.A a la IGJ, contratos de los préstamos otorgados por el BHN, manuscritos del presidente

de la empresa (incluido un libro inédito acerca de la historia de *Ciudad Jardín*), todos los números de la revista mensual que la empresa editó entre 1938 y 1955 (*Revista Finca*), planos del trazado urbano y de las tipologías de viviendas, fotografías sobre la evolución de las obras y registros de los nombres y ocupación de los primeros habitantes de *Ciudad Jardín*. Además, la firma realizó una publicación, distribuida entre sus directivos y titulada *Así la Levantamos*, en que se transcribieron todas las circulares de la empresa entre 1948 y 1955. Dicha información resulta de mucho valor para reconstruir la historia de la empresa.

Actividades realizadas

En primer lugar, los avances estuvieron enfocados en el caso de F.I.N.C.A y la construcción de *Ciudad Jardín* a partir de fuentes provistas por los registros de la compañía. Para el estudio de F.I.N.C.A, se comenzó con el análisis económico-financiero de las unidades empresarias involucradas, el origen de los capitales, la constitución de los directorios de las diferentes empresas participantes, las formas jurídicas que adoptaron, el tipo de financiamiento que aplicaba, el proceso de diversificación que atravesó como consecuencia de los avances de *Ciudad Jardín* y sus relaciones con el resto de las compañías del sector y con el BHN.

Para analizar el caso de la construcción de *Ciudad Jardín*, en primer lugar, se efectuó un relevamiento de las tierras donde luego se construyó. Para ello se utilizaron mapas catastrales, duplicados de mensura, registros notariales y sucesiones. Luego continuamos con el estudio de las áreas construidas. Otro aspecto analizado fue el de la propuesta urbanística y las tipologías de las viviendas a partir de los planos y fotografías de las obras publicadas en la *Revista Finca*.

Dichas imágenes se utilizaron, además, en el armado de una “muestra fotográfica” sobre la historia de la construcción del barrio que será expuesta en la Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF) durante el segundo semestre de 2014.

Uno de los ítems de nuestra planificación fue la realización de entrevistas que recuperen la metodología de la historia oral. Hasta ahora sólo se trabajó con algunos informantes claves, el último administrador de la firma y un vecino del barrio que compró su vivienda en 1950. No obstante, recientemente se logró establecer contactos con familiares de Eric Zeyen, presidente de F.I.N.C.A, con quienes se acordaron las primeras entrevistas. Asimismo, a través de redes formadas en torno a la Parroquia Católica de *Ciudad Jardín* fue posible acordar encuentros con vecinos del barrio que llegaron en los primeros años de su construcción y aún viven en él.

Finalizado el primer acercamiento focalizado en F.I.N.C.A se avanzó en la búsqueda de documentos de las dependencias públicas que interactuaron con las compañías de crédito recíproco en general y con F.I.N.C.A en particular. Esas fuentes permitieron cotejar la información extraída de los archivos de esta última con las producidas por las instituciones estatales. Luego, una vez analizados esos materiales, se progresó en la búsqueda de información sobre otras compañías de

crédito recíproco que permitieran comparar el caso de F.I.N.C.A. En los archivos del BCRA y del BHN fue posible encontrar información de distintas firmas, que incluyen a F.I.N.C.A. Esos registros también fueron utilizados para analizar el caso del BHN.

Donde se desarrolló la mayor tarea fue en el relevamiento de información disponible en el archivo de la Academia Nacional de la Historia. Allí los trabajos fueron de búsqueda y análisis de las actas del directorio del BHN. En concreto fueron analizados 105 tomos, de un promedio de 400 fojas cada uno, correspondientes al período 1949-1955. Este primer recorte corresponde a que fue durante esos años que el BHN administró la cartera de las sociedades de crédito recíproco. Queda aún pendiente finalizar el trabajo sobre los tomos correspondientes a 1946-1948. La riqueza del análisis de las actas del directorio se encuentra en la posibilidad de tomar contacto con información que no emerge de otro tipo de fuentes más generales como las memorias. No obstante, en la biblioteca del BHN se relevaron las memorias del Banco entre 1935 y 1955. También se registraron publicaciones oficiales, documentos con discursos de las autoridades y se realizó un primer fichado de legajos de algunos de sus directivos para reconstruir su trayectoria como funcionarios.

Tareas similares fueron realizadas en la biblioteca del BCRA. Por su parte, en cuanto a las fuentes primarias, en el archivo del BCRA se detectó información contable referida a la operatoria de empresas de crédito recíproco producidas como parte del proceso de liquidación de las mismas. Otro repositorio consultado fue la biblioteca del Ministerio de Economía de la Nación dónde fue posible también fichar legajos sobre los directivos del BHN. Además, las actividades se concentraron en el análisis de artículos referidos al crédito recíproco publicados en revistas especializadas. También se realizaron consultas en la biblioteca de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires y en la Biblioteca Nacional, dónde se encontraron revistas y monografías publicadas sobre temas vinculados a esta investigación.

Índice tentativo de la tesis doctoral

Introducción: En este apartado incluiremos el planteo del problema y los objetivos, las consideraciones teóricas y metodológicas, el estado de la cuestión, las fuentes utilizadas y la organización del trabajo.

Capítulo 1: *Contexto económico y social de la Argentina 1935-1955.*

Capítulo 2: *Aspectos históricos del desarrollo del crédito recíproco y de su introducción en Argentina.*

Capítulo 3: *El problema de la vivienda en Argentina, el rol del Estado y la inversión privada:*

-El crecimiento demográfico.

-El proceso de sustitución de importaciones y la concentración urbana.

-Las compañías de crédito recíproco como promotoras de la construcción y financiamiento de viviendas.

-La política crediticia del BHN durante la década del treinta.

-El Plan Pinedo y el estímulo a la construcción de viviendas.

-El gobierno militar y la cuestión habitacional.

-La reforma constitucional de 1949 y el derecho a la vivienda.

Capítulo 4: *El marco institucional:*

- La regulación estatal de la actividad financiera y el desarrollo de las compañías de crédito recíproco.
- El problema de los círculos de ahorro y las tasas de interés.
- La Inspección General de Justicia y la representación empresarial en la construcción de la ley.
- La reforma financiera del peronismo y la reorganización del BHN.
- La prohibición del crédito recíproco.

Capítulo 5: Planificación urbana e iniciativa privada:

- El caso de F.I.N.C.A y el crédito recíproco.
- La construcción de *Ciudad Jardín* como propuesta urbanística. ¿Barrios Jardín o barrios de edificios?
- Ciudad Jardín* y la provisión de servicios. F.I.N.C.A y su relación con las autoridades públicas.
- El proceso de diversificación de F.I.N.C.A: el taller industrial de *Ciudad Jardín*, la planta potabilizadora de agua y la provisión de electricidad.

Capítulo 6: El crédito para viviendas y la justicia social, el caso del BHN:

- Las transformaciones del BHN durante el peronismo.
- El crédito como cuestión social.
- La construcción directa y las urbanizaciones del BHN.
- La fase expansiva, 1946-1949.
- El BHN frente al problema de la inflación.
- La “racionalización” del crédito.
- La transferencia de las compañías de crédito recíproco.
- Los créditos para las empresas constructoras.
- El Segundo Plan Quinquenal y los Planes de Vivienda Eva Perón del BHN.

Capítulo 7: La articulación entre el crédito público y la iniciativa privada:

- Las sociedades de crédito recíproco como empresas constructoras y el financiamiento del BHN.
- F.I.N.C.A y el BHN en la construcción de *Ciudad Jardín*.
- ¿*Ciudad Jardín Lomas del Palomar o Ciudad Jardín Eva Perón*? La aplicación de los Planes de Vivienda Eva Perón en *Ciudad Jardín*.

Conclusiones.

Bibliografía y fuentes.

Resultados provisionales, a modo de avances: antecedentes y contexto de la investigación

En Argentina si hacia 1914 la población urbana constituía un 52.7% para 1947 llegó a ocupar al 62,7% de los 15.893.827 habitantes contabilizados por el censo de este último año. Además si para el inicio del período sólo las ciudades de Rosario, Córdoba y Buenos Aires contaban con más de 100.000 habitantes en 1947 se sumaban a esta categoría La Plata, Bahía Blanca, Santa Fe, Tucumán y Mar del Plata⁹.

A comienzos del siglo XX, la problemática habitacional estaba asociada, al igual que en otros países, a las cuestiones morales y los problemas higiénicos provocados por el hacinamiento urbano y cuya expresión más visible la constituían, en nuestro país, los denominados “conventillos” (Scobie, 1974). Desde tales perspectivas sectores católicos y reformistas impulsaron, en 1915, la creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas (CNCB)¹⁰. Por su parte, el Partido Socialista,

⁹ Los datos fueron extraídos de Torre y Pastoriza, Ob.Cit.

¹⁰ Aunque la sanción de la ley puso de manifiesto el interés de algunos sectores por mejorar la calidad de vida de la población, no se produjeron los resultados esperados. Así, en el Primer Congreso Argentino de la Habitación, Cafferata reiteraba la gravedad del problema afirmando que de las 200.000 familias de trabajadores, que habitaban en la Capital

artífice de la formación de la cooperativa de viviendas El Hogar Obrero en 1905, introdujo el tema dentro de la cuestión social y propuso como solución la organización de cooperativas en detrimento de la intervención del Estado¹¹. De ese modo reproducían las prácticas desarrolladas por otras organizaciones obreras y socialistas europeas (Sainz Guerra, 2008).

A partir de la década de 1920 y, sobre todo durante los años treinta, las discusiones cobraron preeminencia dentro del campo profesional de arquitectos y urbanistas donde las disputas también dividían a católicos y socialistas¹². Para entonces se puede observar la consolidación de posiciones que demandaban una mayor intervención estatal como lo expresaban las conclusiones del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular realizado en Buenos Aires en 1939, en el que también participaron representantes del BHN¹³.

Para comienzos de la década de 1940 la construcción de viviendas financiadas mediante créditos baratos era reclamada por diferentes actores no sólo por las necesidades de alojamiento sino también por sus efectos económicos multiplicadores. Como revela el frustrado Plan Pinedo, aún para algunos sectores de los gobiernos conservadores la intervención del Estado financiando la construcción de viviendas constituía una herramienta para estimular la economía. Una propuesta similar aparece en las propuestas de Alejandro Bunge (Bunge, 1940), cuyos estudios desde el Departamento Nacional del Trabajo tuvieron influencia en la creación de la CNCB (Nuñez, 2010).

Esta confluencia de demandas fue imponiendo en la agenda pública la necesidad de impulsar el crédito oficial y hacer descender los intereses cobrados por las organizaciones privadas que habían alcanzado un gran desarrollo. La falta de financiamiento para los sectores obreros los obligaba a alquilar sus habitaciones lo que convertía en un excelente negocio la inversión en casas de alquiler, tal como había sucedido a principio de siglo con los conventillos porteños (Scobie, 1974; Yujnovsky, 1974). Este tipo de inversiones constituían una actividad muy rentable no sólo en Argentina sino también en otros países de la región como Brasil, donde el crecimiento poblacional de ciudades como San Pablo y Río de Janeiro dio lugar a un proceso similar. El problema de los

Federal, tres cuartas partes vivían en conventillos e inquilinatos en condiciones deplorables. Un 60 % de dichas familias, constituidas por no menos de cinco miembros, vivían hacinadas en una pieza. "Primer Congreso Argentino de la Habitación", en *Boletín del Museo Social Argentino*, Buenos Aires, Tomo IX, 1920. p. 192.

Por su parte, la actividad de la CNB como constructora de casas no fue importante pues sólo edificó 391 viviendas individuales y 586 departamentos. Fitte (1942), pp. 48-49.

¹¹Para un relato de la historia del Hogar Obrero desde la perspectiva de uno de sus fundadores ver Reppeto (1976). Para un trabajo historiográfico que inserta dicha cooperativa en el contexto latinoamericano ver Carlevarino, Graciele y Rofe (2006).

¹²En el ámbito latinoamericano las primeras propuestas de modernización urbanísticas partían de las siguientes perspectivas. Las reformas sanitarias, las propuestas de renovación urbana y la expansión residencial (Almandoz, Ob.Cit).

En Argentina, los temas que más nos interesan dentro del campo de la urbanística, y que habrían de permanecer irresueltos hacia la década de 1940, eran los referidos a la propiedad, viviendas de alquiler o de propiedad individual; y los crediticios, capital privado o inversión estatal. Otros debates tenían que ver con la producción estandarizada de viviendas y con la dicotomía entre las expresiones arquitectónicas modernas o pintoresquitas y entre los barrios jardín de viviendas unifamiliares y bloques de edificios (Ballent, Ob. Cit).

¹³ Banco Hipotecario Nacional, *Memorias*, 1939, p.p 34-35. (En adelante BHN, *Memorias*)

precios de los alquileres pronto se convirtió también en unos de los principales reclamos obreros lo que motivó su congelamiento en 1943, un año después de que se aplicara en Brasil (Bonduki, 1994). No obstante, en Argentina el régimen de propiedad era un obstáculo para la solución del problema de los alquileres pues hasta 1948 no se había sancionado una ley de propiedad horizontal que permitiera disminuir el costo del suelo sobre el valor de las edificaciones.

La falta de créditos y una demanda en expansión motivaron la proliferación de empresas de financiamiento hipotecario que recurrían a diversos mecanismos de ahorro y préstamo como el Banco el Hogar Argentino o durante los primeros años de la década de 1930 del Banco de Crédito para Edificación que fueron un antecedente de la emergencia en 1935 del sistema conocido en Argentina como Crédito Recíproco o Sociedades de Ahorro para la Vivienda, modalidad que se desarrolló en otras regiones latinoamericanas como México, Uruguay y Brasil (Perotti, 1944; Gómez y Correa, 2013). Se trataba de círculos de ahorro organizados por empresas inmobiliarias y constructoras y destinados a formar capitales para entregar créditos hipotecarios de bajo costo. El mecanismo se inspiraba en el modelo de las Building Societies europeas, que tuvo gran influencia también entre los sectores socialistas y que había estado presente en los debates parlamentarios que precedieron a la ley que creó la CNCB¹⁴.

La multiplicación de este tipo de empresas, que sumaban unas treinta y cinco para 1947¹⁵, generó importantes controversias registradas en el ámbito de las publicaciones económicas. También la Inspección General de Justicia, que se ocupaba de su control, comenzó a ocuparse de fiscalizar estas firmas sobre las cuales había un vacío normativo. La cuestión era que tales compañías no estaban comprendidas dentro de la Ley de Bancos y quedarían posteriormente bajo la órbita del BHN.

Entre las publicaciones de la época destaca la realizada en 1942 por Raúl Fitte que tuvo su origen en un informe solicitado por el BHN para analizar “el problemática de la vivienda” y plantear estrategias para que el Banco pudiera fomentar la construcción de viviendas económicas¹⁶. Fitte sostuvo que el éxito de las compañías de Crédito Recíproco se debía que el Banco no entregaba préstamos por el 100% del valor de la propiedad y ese era, además, el principal obstáculo para fomentar la construcción de casas baratas aspecto en que coincidía con Perotti (1943; 1944). Para lograrlo proponía que se debían obtener los recursos a partir de la venta de títulos específicos,

¹⁴ Véase la intervención del diputado Ambrosio Nogués en el debate parlamentario sobre la creación de CNB en el que promovía la aplicación del modelo de las Building Societies ver Gutierrez y Gutman (2010) .

¹⁵ Presidencia de la Nación. Ministerio de Asuntos Técnicos. *IV Censo de la Nación*, Tomo III. Censo industrial, de comercio, de empresas de construcción, bancario, de seguros y de empresas de capitalización y ahorro (crédito recíproco). Publicación de la Dirección Nacional del Servicio Estadístico, Buenos Aires, 1952.

¹⁶ Fitte (1942).

Fitte había sido presidente de la Sociedad Central de Arquitectos en la década entre 1927 y 1928 y desde 1935 integró la Comisión Central de Tasaciones del BHN (Radovanovic, 2011).

de sociedades de capitales mixtos, que podrían estar garantizadas por el Estado siguiendo el modelo norteamericano, mientras para reducir el riesgo se debían introducir los seguros de vida.

Por su parte Enrique Pérez, presidente del BHN entre 1933 y 1945¹⁷, argumentó tanto en las *Memorias* del Banco como en un libro sobre su gestión (Pérez, 1945) que el éxito atribuido a las sociedades de ahorro que era resultado de actividades especulativas con altas tasas de interés a las que se sumaban transferencias irregulares de terrenos. Señalaba, a la vez, que debían agilizarse los trámites en el Banco pues la demora burocrática alejaba a potenciales clientes y los dejaba en manos de este tipo de compañías. No obstante insistía en que inevitablemente los créditos del 100% producirían quebrantos y por tanto no debían aplicarse.

Dichos argumentos no fueron considerados por José Martín (Ob. Cit) en un trabajo escrito por pedido de Julián Martínez, sucesor de Pérez y hermano del presidente de A.R.C.A S.A, sociedad de Crédito Recíproco de la que también formaba parte Martín, quién insistía en que la modalidad podría reunir los ahorros necesarios para la inversión y al entregar créditos a bajo costo nadie dejaría de pagarlos. Pérez, en cambio, se apoyaba en la larga tradición del Banco en la inversión hipotecaria y destacaba dos cuestiones que imponían una política crediticia cautelosa. La primera era la posibilidad de que los deudores dejaran de pagar sus créditos, tal como había sucedido con la cartera del BHN luego de 1929. La segunda era que el precio del inmueble cayera por debajo del monto del crédito debido no sólo a las condiciones del mercado sino también al desgaste producido por su uso¹⁸.

Durante la gestión de Pérez la política del Banco estuvo dirigida a entregar créditos con sólida garantía pues como consecuencia de los efectos de la crisis mundial de los años treinta sobre la economía argentina la institución arrastraba una significativa mora hipotecaria que había provocado la Conversión de Cédulas de 1933 (BHN, 1986). La debilidad financiera del sistema llevó a implementar medidas que disminuyeran los riesgos estableciendo un criterio para las tasaciones por el que se tendría en cuenta no sólo el valor venal del inmueble sino también la renta

¹⁷ Enrique Pérez fue Ministro de Hacienda de la presidencia de Roque Sáenz Peña entre 1912 y 1913 y luego bajo el gobierno de facto de Uriburu entre 1930 y 1931. Desempeño además diversos cargos en la administración pública y fue también diputado nacional y miembro de la comisión directiva de la Sociedad Rural Argentina. En el ámbito bancario fue director del Banco Nación y presidente del BHN entre 1933 y 1945 ocupando la gestión más larga del Banco hasta entonces.

¹⁸ La problemática del Crédito Recíproco habría de llegar a su punto más álgido en 1949 cuando la inflación dificultó en extremo la capacidad de las empresas para responder a sus clientes (Gómez, 2012). Entonces el Banco Central de la República Argentina (BCRA) prohibió la modalidad y transfirió la cartera de las empresas, y su deuda, al BHN motivando a su vez la renuncia del entonces presidente Abelardo Álvarez Prado.

Álvarez Prado estuvo vinculado junto al Vicepresidente de la Nación Juan Hortensio Quijano en la formación de la U.C.R Junta Renovadora, agrupación que acompañó la candidatura de presidencial de Perón. Del mismo sector provenía también Emilio Siri, que sería Intendente de la Ciudad de Buenos Aires entre 1946 y 1949 cuando se convirtió en Vicepresidente del BHN hasta 1954. La coincidencia temporal de la renuncia de Álvarez Prado con la incorporación de Siri resulta un dato a tener cuenta pues provenían de la misma agrupación política.

De hecho Álvarez Prado fue asesor del Consejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires desde 1940 hasta 1946. Luego fue interventor el la provincia de San Luis durante ese año, cuando bajo la intendencia del propio Siri, se convirtió en Asesor Letrado de la Municipalidad de Buenos Aires y Presidente del BHN.

que podría producir. La estrategia era que la renta permitiera cubrir las amortizaciones para proteger las inversiones del Banco. Predominaron además los créditos “ordinarios”, es decir a aquellos que no superaban el 50% del valor de la tasación. Es posible sostener que durante la década del treinta el Banco no apoyó la construcción de viviendas baratas para ser entregadas en propiedad pues, a pesar que se verifica una mayor concentración en operaciones urbanas, tal como lo señala Cortés Conde (2011), desde la década de 1920, esos créditos no tuvieron como destino preferente la construcción y, cuando lo tenían, mayoritariamente se trataba de viviendas para alquiler a pesar que los préstamos para edificación se incorporaron a comienzos de siglo (BHN,1986).

Por su parte, con el peronismo los recursos volcados en el financiamiento hipotecario superaron ampliamente los invertidos hasta entonces y se concentraron en la edificación de viviendas para ser entregadas en propiedad. En términos generales, la política de vivienda se desarrolló en dos direcciones. A través de la construcción directa, es decir la edificación por parte de las distintas dependencias del gobierno entre las que figuraba el BHN, y mediante el otorgamiento de créditos, donde el Banco fue el encargado de gestionarlos.

Para lograrlo el gobierno impulsó el gasto público y rediseñó el marco institucional del sector financiero con el objetivo de implementar políticas crediticias y monetarias acordes a una estrategia basada en la intervención y en la planificación del Estado sobre la economía. Así en 1946 el BCRA fue nacionalizado y se reestructuró el sistema bancario. A partir de entonces, el Estado garantizó los depósitos de terceros establecidos en el país en cuenta corriente, o caja de ahorro, plazo fijo o bajo otras denominaciones. Además los mismos se debían registrar a nombre del BCRA que, a su vez, debía habilitar dinero a los bancos mediante operaciones de redescuentos¹⁹.

A partir de entonces la oferta de créditos había tenido una tendencia creciente, mientras el Banco apoyaba su política en criterios sociales y en la consideración que si bien los altos salarios encarecían la construcción al mismo tiempo constituían un estímulo para dicha industria y garantía suficiente para los préstamos otorgados. No obstante, en octubre de 1948, a raíz de la política impulsada por el Consejo Económico Nacional, se solicitó al Banco que restringiera sus créditos²⁰.

La situación mundial de la posguerra había favorecido los términos de intercambio externo de Argentina y el Estado pudo apropiarse de esa bonanza con la nacionalización del comercio exterior que le permitió expandir la economía a partir del incremento del gasto público. Tales circunstancias se mantuvieron hasta la segunda mitad de 1948 cuando la política expansiva comenzó a presentar limitaciones en razón de las restricciones impuestas por el sector externo.

Las divisas disponibles se habían agotado y se presentaron problemas de pagos para las importaciones. Se produjo una caída del producto y los términos de intercambio se modificaron en

¹⁹ Banco Central de la República Argentina, *Memorias*, 1946.

²⁰ BHN, *Memorias*, 1948. p 13.

forma desfavorable, mientras que sucesivos fracasos en las cosechas entre 1948 y 1950 incidieron en la capacidad de la economía para transferir recursos del sector agrario al industrial²¹. En 1949 la inflación marcó los límites del proceso expansivo y el gobierno adoptó medidas de estabilización del gasto público, mientras encargaba al BHN la difícil tarea de contraer la oferta de créditos sin afectar la construcción de nuevas viviendas. Se trataba entonces de realizar una racionalización del gasto público sin abandonar las políticas sociales impulsadas por el gobierno.

Como parte de las nuevas medidas de racionalización crediticia, se sumó un mayor control a la especulación. Para entonces la problemática del Crédito Recíproco llegó a su punto más álgido en 1949 cuando la inflación dificultó en extremo la capacidad de las empresas para responder a sus clientes²². Entonces el BCRA prohibió la modalidad y transfirió la cartera de las empresas, y su deuda, al BHN motivando a su vez la renuncia del entonces presidente Abelardo Álvarez Prado quien recordaba así su renuncia,

“El factor desencadenante fue una resolución del Banco Central que pretendía incorporar al Hipotecario las carteras de varias sociedades financieras y de construcción de viviendas modestas, en estado de quiebra. Me resistí a cumplirla y amenacé con renunciar dando los motivos a publicidad, lo que no le gustó al presidente del Central, Orlando Maroglio. Tiempo después, cuando yo renuncié, aprovecharon para realizar esta operación y salvaron de la justicia a esas empresas fraudulentas”²³.

Finalmente, en mayo de 1949, el BCRA transfirió al BHN las carteras de las Sociedades de Ahorro para la Vivienda (Crédito Recíproco) lo que implicaba agrandar significativamente la cartera bancaria absorbiendo la deuda de sociedades privadas²⁴. La transferencia de los fondos de las compañías de crédito recíproco ascendía a unos m\$N 240.000.000, correspondientes a 9.500 préstamos. Para graficar la magnitud de la operación es interesante señalar que en 1949 la cantidad total de préstamos escriturados por el Banco fue de 47.379 por m\$N 1.677.107.500, por lo que la cartera del Crédito Recíproco resultaba significativa si tienen cuenta no sólo su volumen sino también la contracción de los préstamos recomendada por el Ministerio de Finanzas para 1950²⁵.

²¹ Según señalan Pablo Gerchunoff y Damián Antúnez, “...desde 1949 y hasta principios de 1952 los términos del intercambio cayeron en un 36%, hasta el mismo nivel que en 1953; en cuanto a la inflación, las cosas también empeorarían: el promedio simple del período 1949-1952 fue del 33%”. Gerchunoff y Antúnez (2002), p. 160.

²² BHN, Memorias, 1949.

²³ Gambini (1999), p 365.

²⁴ El 31 de mayo de 1949, el B.C.R.A resolvió retirar la personería jurídica a todas las sociedades de crédito recíproco, transferir sus carteras hipotecarias al BHN y las cuentas de los ahorristas a la Caja Nacional de Ahorro Postal. Al respecto en las memorias del BCRA se argumentaba que aunque el banco había tomado medidas para contribuir con las compañías, como garantizar sus depósitos, las empresas continuaron sin cumplir con los tiempos estipulados para la entrega de los préstamos. De esta forma, su liquidación respondía a que “...continuaba primando en esas empresas el interés patrimonial de los accionistas sobre los intereses generales, recurriendo en muchos casos a arbitrios prima facie irregulares.”

BCRA, *Memorias*, 1949, p 72.

²⁵ Inicialmente el Banco tomó a su cargo las cuentas de las empresas localizadas en Capital Federal y Gran Buenos Aires ARCA, SUCA S.A, F.I.N.C.A, F.A.C.Y.L, CIFRA, LA MOVILIZADORA, COARLI Y COFRE, con un total de

Las compañías que gestionaban el crédito recíproco regularmente eran también propietarias de empresas constructoras. En algunos casos cuando se prohibió la modalidad estas se encontraban construyendo barrios y necesitaban recursos, como el caso de F.I.N.C.A que llevaba adelante en El Palomar una obra con 450 viviendas para fines de 1949. En esas situaciones el BHN continuó financiándolas en condiciones similares a las del resto de las firmas constructoras. Ello provocó nuevos problemas vinculados con la articulación del capital privado y la inversión pública en un contexto de fuerte presencia del Estado en la regulación económica.

Cuando el BHN incorporó la cartera de las sociedades de crédito recíproco su política buscaba combatir la inflación pero sin desacelerar el crecimiento del sector. Por ello, la Comisión de Planificación y Fomento de la Vivienda Familiar (CPFVF) resolvió otorgar préstamos y anticipos a F.I.N.C.A para no interrumpir el ritmo de sus trabajos²⁶. Así, en noviembre de 1949, el Banco otorgó a Calicanto un crédito de 3.776.600 pesos m\$N para construir 68 viviendas, con un interés del 5% y una amortización anual del 2% y un plazo de 29 años. Las casas debían ser entregadas en el término de un año de constituida la hipoteca y el precio de venta sería fijado por el Banco, facultad que se convertiría en un punto de constantes renegociaciones²⁷.

A mediados de marzo de 1950 la empresa solicitó un nuevo crédito de 25.000.000 de pesos m\$N para construir 348 casas. Del total de las casas proyectadas, 316 variaban entre 60 y 95 m² cubiertos pero las restantes superaban los 100 m², con un valor promedio de construcción de 964 pesos m\$N el metro cuadrado. Entonces nuevamente la CPFVF consideró que el Banco debía otorgar el préstamo porque se trataba un barrio ya construido aunque los diseños de las casas más grandes no respondían a las tipologías promovidas por el Banco²⁸.

F.I.N.C.A pidió modificar el acuerdo y reducir la cantidad de casas a 102 y el monto del préstamo a 5.610.000 pesos. La estrategia de la empresa fue dividir el pedido originario en dos y en agosto solicitó un nuevo crédito por 205 casas. En la primera de esas solicitudes la CPFVF volvió a recomendar el otorgamiento del crédito con la misma tasa de interés y plazo pero reservándose la facultad de fijar los precios de venta de las casas. Además redujo los montos del crédito al 80% de valor de la tasación del Banco, mientras que los préstamos desagregados por unidad no podían exceder de 55.000 pesos m\$N. Por su parte, la Gerencia de Financiaciones resolvió modificar el monto del préstamo a 5.553.000 pesos m\$N²⁹.

8.434 préstamos. Además, en Rosario el Banco tomó posesión de las carteras de La Comercial de Rosario, Apham y Opal, en Córdoba de la sociedad Casas y en Mar del Plata de La Regional Mar del Plata. BHN, *Memorias*, 1950, p.p 10 21.

²⁶ BHN, *Actas del Directorio*, Tomo X, Sesión 14 de febrero de 1950, Folios 34-38.

²⁷ BHN, *Actas del Directorio*, Tomo III, Sesión 8 de noviembre de 1949, Folios 1-4

²⁸ BHN, *Actas del Directorio*, Tomo XVII, Sesión 27 de junio de 1950, Folios 24-26.

²⁹ BHN, *Actas del Directorio*, Tomo XIX, Sesión 28 de julio de 1950.

En el segundo pedido, el proyecto de F.I.N.C.A incluía la construcción de 10 casas de más de 150 m² y 4 de más de 200 m². La propuesta ponía en evidencia su intención de apuntar a un sector del mercado, el de los sectores medios, de difícil articulación con las políticas habitacionales promovidas por el BHN. En este escenario la Gerencia de Financiamientos y Préstamos argumentó que la empresa debía reducir en 50 m² las superficies de las viviendas de 200 m². De esa manera la proporción de las casas más amplias no representarían transformaciones importantes en la orientación general del Banco. El resto de las viviendas serían divididas en 172 unidades de 54 a 86 m² y de 93 a 150 m² y, de esa forma, las pocas casas “suntuosas” aportarían “mayor distinción” al barrio. Por su parte, la resolución del Directorio disponía además que la empresa debía respetar un valor de venta de 60.000 pesos m\$ para 131 de las 205 casas.

En respuesta la compañía presentó un informe en que sostenía que esos precios no cubrían los costos de las obras y solicitó nuevos valores de venta. De hecho, F.I.N.C.A replicaba que el costo final de construcción fue de 91.000 pesos m\$ y que la diferencia con los valores acordados originariamente con el Banco provenía de que el proyecto inicial se había hecho con los valores de junio de 1950. Entonces, como el Banco había demorado un año la efectivización del crédito, si se respetaban los valores sugeridos por el Banco la empresa perdería su inversión. El Banco se negó a alterar los precios y condicionó el préstamo al cumplimiento del acuerdo originario³⁰.

Desde la perspectiva de F.I.N.C.A el problema era que los ritmos de las obras eran más veloces que los de la administración del Banco y era frecuente que se entregaran las casas antes que el BHN efectivizara los préstamos. Entonces si el Banco no ajustaba sus precios la compañía perdía su inversión. Por su parte, los problemas administrativos provendrían de una mala gestión llevada adelante por una burocracia sin el saber técnico necesario³¹.

Uno de los acuerdos que condensa buena parte de las tensiones que pudimos reconocer fueron las negociaciones que se entablaron para la aplicación de los planes Eva Perón en Ciudad Jardín. Este nuevo desarrollo del barrio se localizó en unos terrenos lindantes a los originarios a los que se denominó como LODELPA y que habían sido adquiridos en 1951 y para los que F.I.N.C.A buscaba desde entonces financiamiento.

El diálogo entre representantes de la empresa y del BHN sobre esos préstamos estuvo caracterizado por recurrentes tensiones porque la propuesta de construcción integral de Ciudad

³⁰ BHN, *Actas del Directorio*, Tomo XXXIV, Sesión del 21 de mayo de 1951, Folios, 38-40.

³¹ Al respecto Eric Zeyen sostenía, “Para aprobar un expediente (...) el Banco Hipotecario Nacional necesitaba aproximadamente el triple de tiempo que nosotros para toda la construcción. La causa de ello era la pésima administración que debía tener su origen en junto a algunos pocos elementos valiosos se encontraba una camarilla de conspiradores. Aquellos se habían hecho su lugar y dominaban la administración interna y la dirigían a su criterio. El frecuente cambio en la autoridad superior lo favorecía increíblemente. ¿Cómo un presidente que venía de algún ramo completamente distinto y no tenía la menor idea de la administración iba a poder imponerse contra aquel bando? De la época que estoy haciendo mención en este momento uno era abogado, el segundo contador, el tercero ingeniero, el cuarto contador y el quinto absolutamente nada y el sexto escribano. Partiendo de estos puestos de un día para otro eran convertidos en la superior autoridad de uno de las mayores instituciones financieras del país”.

Jardín implicaba inversiones en infraestructura para las cuáles no se contemplaba financiamiento público. En tal sentido, la política del BHN surgida con el Segundo Plan Quinquenal se orientó preferentemente al desarrollo de viviendas dentro del tejido urbano existente. Para ejecutar los nuevos planes F.I.N.C.A, ofreció al BHN la opción de que los clientes recibieran financiamiento complementario de la empresa. Para ello, solicitaba retener una parte de la deuda en segunda hipoteca. El BHN aceptó la oferta reservándose el derecho de autorizar las operaciones.

Además la implementación de los planes coincidió con un elemento simbólico muy importante de la historia de Ciudad Jardín, pues en 1952 las autoridades municipales dispusieron nombrar al barrio como Ciudad Jardín Eva Perón y promover la colocación de un monumento con su figura en la avenida principal. Estos elementos se sumaron a la adopción de los nuevos criterios arquitectónicos que reducían el espacio de las casas. De hecho, para ajustarse a los criterios establecidos para los nuevos planes, los lotes de LODELPA de 14x20 metros se subdividieron en dos y se construyeron con la modalidad de propiedad horizontal.

En este nuevo escenario emergieron nuevas tensiones. La empresa reclamaba al Banco mayores márgenes de autonomía en la selección de las obras mientras que sus directivos consideraban que el cambio de nombre podría alejar a nuevos clientes. Eric Zeyen recordaba que,

“...cada vez más se afianzó mi convicción de que el cambio de nombre dispuesto por el Consejo Deliberante de San Martín acarrearía también un gran cambio de categoría en nuestros futuros clientes. En los años recientemente transcurridos habíamos podido vender también casas caras. Naturalmente aquello sólo contribuía algo más al embellecimiento general de Ciudad Jardín. Pero claramente también se notaba que después del cambio de nombre se vería en esto un gran retroceso. Los así llamados oligarcas no querían vivir en una ciudad que llevara el nombre de su mejor odiada mujer. Y la así llamada buena clase media se creía demasiado distinguida para vivir en una Ciudad Jardín Eva Perón, que debía su nombre a quien en cada uno de sus discursos y publicaciones promulgaba su preferencia por el proletariado (...) Y así tuve que decidirme a reducir la totalidad de nuestra obra a la edificación de casas pequeñas. Y con ello tuvimos un éxito enorme. (...)Jamás habíamos edificado a tal ritmo”³².

Por su parte, para el Directorio del Banco el problema cómo era concentrar el destino de los fondos públicos en el universo de las políticas sociales que promovía el gobierno. Así, mientras la firma promocionaba en el Boletín de la Cámara de Comercio Argentino-Alemana y en su revista la venta de *Chalets señoriales de verdadera categoría y ubicación*, con tres dormitorios, dependencias y garage³³, los planes Eva Perón en Ciudad Jardín financiaron casas estandarizadas de un promedio de 60 m² cubiertos.

³² Eric Zeyen, *Memorias*, Mimeo.

³³ *Boletín de la Cámara de Comercio Argentino Alemana*, Nº 24, año 1952, p. 367. Una propaganda de similares características se realizaba desde la Revista Finca.

Aquellas disputas evidenciaban problemáticas políticas más amplias. De hecho, los cambios de nombre y de la dimensión de las casas ponían en cuestión la pertenencia social del barrio así como revelaban el interés de las autoridades por “peronizar” la construcción de Ciudad Jardín inscribiéndola en el universo de sus políticas sociales. Desde esta óptica, el diseño urbano de Ciudad Jardín en el que predominaba el chalet californiano facilitaba su vinculación con un modelo arquitectónico que era promovido por el gobierno.

Sin embargo los altercados en torno a la identificación del barrio así como los problemas surgidos entre F.I.N.C.A y el BHN en la implementación de los Planes Eva Perón no implicaron un freno para las obras. Al contrario la construcción de LODELPA avanzó velozmente y representó un significativo aumento en la cantidad de casas construidas.

Entonces la creciente demanda en Ciudad Jardín asociada a la escasez de nuevos terrenos impulsó la construcción de departamentos. En 1956 F.I.N.C.A lanzó a la venta un nuevo proyecto de construcción de pequeños edificios con 434 departamentos. Con esas obras se dio por terminada Ciudad Jardín, pues se habían ocupado la mayoría de los terrenos y debido a las convulsiones políticas que se desarrollaron en torno al derrocamiento de Perón, la empresa se encontraba sin acceso a los créditos del BHN.

Según los relatos de Eric Zeyen, a mediados de 1955 el BHN había decidido no otorgar créditos a F.I.N.C.A porque algunos directivos de la empresa, entre los que estaban Mario y Antonieta Wernicke, hijos del primer presidente de la firma, habían participado de los levantamientos antiperonistas mientras él se encontraba de viaje en México. Su hermano lo puso al corriente de los sucesos y decidió volver al país. A su regreso, Zeyen se entrevistó con Juan Carlos Lawson, presidente del BHN, quién se negó a continuar prestando dinero a F.I.N.C.A hasta que demostrara que no estaba implicada institucionalmente en las actividades de los Wernicke. Entonces Zeyen intentó sin éxito conseguir que Alberto Benítez intercediera a favor de la empresa.

Con el derrocamiento del peronismo no cambió la suerte de F.I.N.C.A. El BHN realizó una inspección sobre sus créditos que afectó a la empresa, pues el Banco devolvió solicitudes aceptadas. Una vez más Zeyen logró entrevistarse con el nuevo presidente del BHN, Rawson Paz, quién le comunicó que no continuarían aceptando solicitudes de F.I.N.C.A debido a sus vínculos con la anterior dirección del Banco³⁴. Finalmente sin acceso a los créditos del BHN y con la mayoría de los terrenos ocupados, F.I.N.C.A dio por terminadas los trabajos en Ciudad Jardín en mayo de 1956.

³⁴ “En aquel tiempo veían en nuestra obra únicamente que había surgido en la época de Perón. Aquello bastaba para dejarnos de lado. Pero nunca se dieron cuenta que bajo Perón no recibimos ninguna ayuda sino solamente chicaneo y dificultades. Aquí dejó expresa constancia de que en la edificación (...) el Banco Hipotecario Nacional no tuvo la más ínfima participación. En forma repugnante no sirvió más que para proporcionarnos disgustos y dificultades. Podía palpase a ciegas como explotaban de envidia aquellos parásitos. A pesar de sus recursos no habían estado en condiciones de crear nada parecido. El Banco Hipotecario Nacional siempre fue y seguirá siendo una vergüenza e ignominia para toda la república”. Eric Zeyen, *Memorias*, Mimeo.

Bibliografía

- Aboy, Rosa. *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales, 1946-1955*. Fondo de cultura Económica, Buenos Aires, 2005.
- Almandoz, Arturo, “Modernización urbanística en América Latina. Luminarias extranjeras y cambios disciplinares, 1900-1960”, en Iberoamérica, vol. VII, núm 27, 2007.
- Ana María Rigotti, “Las promesas del urbanismo como alternativa tecnocrática a la gestión (1928-1958), Plotkin y Zimmerman (comps). *Los Saberes de Estado*. Buenos Aires, Edhasa, 2012, p.p 159-184.
- Armus, Diego y Hardoy, Jorge, “Coventillos, ranchos y casa propia en el mundo urbano del novecientos”, Diego Armus (comp.) *Mundo Urbano y Cultura Popular. Estudios de Historia Social Argentina*. Buenos Aires, Sudamericana, 1990.
- Arnaudo, Aldo. *Cincuenta años de política financiera argentina, 1934-1983*. Buenos Aires, El Ateneo, 1987.
- Ballent, “Banco Hipotecario Nacional”, en Jorge Liernur y Fernando Aliatta (comps). *Diccionario de Arquitectura en Argentina*. Buenos Aires, AGEA, 2004, pp. 122-126.
- Ballent, Anahí. *Las Huellas de la Política, Vivienda, Ciudad, Peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Buenos Aires, Prometeo, 2005.
- Banco Hipotecario Nacional. *75 Aniversario (1886-1961)*. Buenos Aires, 1961.
- Banco Hipotecario Nacional. *Balance de un siglo (1886-1986)*. Buenos Aires, 1986.
- Barbero, María Inés (comp). *Historia de empresas. Aproximaciones historiográficas y problemas en debate*. Buenos Aires, Centro editor de América Latina, 1993, p.p 7-27.
- Barbero, María, “El proceso de industrialización en la Argentina. Viejas y nuevas controversias”, en *Anuario IEHS*, n°13, 1998.
- Belini, Claudio. *La industria peronista 1946-1955: políticas públicas y cambio estructural*. Edhasa, Buenos Aires, 2009.
- Berrotarán, Patricia. *Del plan a la planificación. El estado durante la época peronista*. Buenos Aires, Imago Mundi, 2003.
- Blat, Juan. *Vivienda obrera y crecimiento urbano (Valencia 1853-1936)*. Generalitat Valenciana, Valencia, 2000.
- Bonduki, Nabil, "Origens da Habitação Social no Brasil" en *Análise Social*, v. xxix (127), 1994.
- Bunge, Alejandro. *Una Nueva Argentina*. Buenos Aires, Kraft Ediciones, 1940.
- Chandler, Alfred. *Scale and Scope. The Dynamics of Industrial Capitalism*. Cambridge, The Belknap Press, 1990.
- Cortés Conde, Roberto. *La Cédula Hipotecaria Argentina, el Banco Hipotecario Nacional (1886-1946)*. Buenos Aires, Banco Hipotecario Nacional, 2011.
- Díaz Alejandro, Carlos. *Ensayos sobre la historia económica argentina*. Amorrortu Editores, Buenos Aires, 1975.
- Díaz Alejandro, Carlos. *Ensayos sobre la historia económica argentina*. Amorrortu, Buenos Aires, 1975
- Engels, Federico. *El problema de la vivienda*. Editorial Anteo, Buenos Aires, 1986.
- Erro, Carmen (comp.). *Historia empresarial. Pasado, presente y retos de futuro*. Barcelona, Editorial Ariel, 2003.
- Ferrer, Aldo. *La economía argentina*. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 2012
- Gaggero, Horacio y Garro, Alicia. *Del trabajo a la casa. La política de vivienda del gobierno peronista, 1946-1955*. Editorial Biblos-Fundación Simón Rodríguez, Buenos Aires, 1996.
- Galindo Guarneros, Gustavo. *Las Instituciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar*. Editorial Jus, México, 1962.
- García Heras, Raúl. *Transporte, negocios y política. La Compañía Anglo-Argentina de Tranvías*. Buenos Aires, Sudamérica, 1994.

Gerchunoff, Pablo y Antúnez, Damián, “De la bonanza peronista a la crisis de desarrollo”, Juan Carlos Torre (comp), *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas, 1943-1955*. Editorial Sudamericana, Buenos Aires, 2002, p.p 125-207.

Gilbert, Jorge, “Redes sociales y vínculos familiares en los orígenes del grupo Tornquist”, en *Anuario CEEED, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires*, vol 1, num. 1, 2009.

Girbal-Blacha, Noemí, “La nacionalización de la Banca y el revés de una decisión. El Banco de la Provincia de Buenos Aires (1946-1950)”, en *Revista Electrónica de Fuentes y Archivos del Centro de Estudios Históricos "Prof. Carlos. Segreti"*, vol 3, 2012.

Girbal-Blacha, Noemí, “Reforma financiera y crédito a la producción: el caso del Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1946-1950”, en *Ciclos en la Historia, la Economía y la Sociedad*, Vol. II, núm 3, 1992.

Gómez, Juan Lucas, “Empresarios de la vivienda, el caso de F.I.N.C.A frente a las políticas del Banco Hipotecario Nacional entre 1936 y 1955”, en *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y los Empresarios*, vol 4, núm 4, 2012.

Gómez, Juan Lucas, “Financiando hogares. El Banco Hipotecario Nacional y las Compañías de Crédito Recíproco, 1936-1955”, en *Revista Electrónica de Fuentes y Archivos del Centro de Estudios Históricos "Prof. Carlos. Segreti"*, vol 3, 2012.

Gómez, Juan Lucas. *F.I.N.C.A, el crédito recíproco y los círculos de ahorro 1936-1955*. 5tas Jornadas Uruguayas de Historia Económica, Universidad Nacional de la República, Montevideo, 2011.

Gómez, Juan y Correa, Fabio “*O sonho da casa própria: um estudo comparado do crédito hipotecário em Argentina e Brasil na primeira metade do século XX*”. VII Congreso del Consejo Europeo de Investigaciones Sociales de América Latina, Universidade Fernando Pessoa, Oporto, 2013.

Gómez, Juan y Gilbert, Jorge, *Planificación privada y acción estatal, el caso de FINCA, 1943-1955*. XIII Jornadas Interescuelas Departamentos de Historia, Universidad Nacional de Catamarca, 2011.

Gorelik, Adrián. *La gruilla y el parque. Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936*. Buenos Aires, Universidad Nacional de Quilmes, 2010.

Guide, Carlos. *Las instituciones de progreso social*. México, Librería de la V. de Ch. Bourtet, 1913.

Harispuru, Adela y Edgardo Domínguez (2010), “Malestar urbano y 'ciudad jardín'. Una idea en desarrollo”, en *XXII Jornadas de Historia Económica*, Universidad Nacional de Río Cuarto, Río Cuarto.

Jauregui, Aníbal, “Prometo encadenado. Los industriales y el régimen peronista”, Berrotarán, Jauregui y Rougier (comps). *Sueños de bienestar. Estado y políticas públicas durante el peronismo*. Buenos Aires, Imago Mundi, 2004, p.p 47-73.

Llach, Juan, “El Plan Pinedo de 1940, su significado histórico y los orígenes de la economía política del peronismo”, en *Desarrollo Económico*, vol 23, núm 92, 1984.

Lluch, Andrea y Lanciotti, Norma, “Las empresas europeas en Argentina: condicionantes, destinos de inversión y cambios organizativos entre la Primera y la Segunda Guerra Mundial”, en *Desarrollo Económico*, vol 52, núm 205, 2012.

Luch, Andrea, “Comercio Rural y Crédito Agrario”, Juan Manuel Palacio (comp). *Historia de la Provincia de Buenos Aires. De la federalización de Buenos Aires al advenimiento del peronismo (1880-1943)*. Buenos Aires, Edhasa, 2013.

Mariano Plotkin y Eduardo Zimmerman, “Saberes de Estado en la Argentina, siglos XIX y XX”, Plotkin y Zimmerman (comps). *Los Saberes de Estado*. Buenos Aires, Edhasa, 2012, p.p 9-35.

Martín, José. *El Crédito Recíproco*. Buenos Aires, Platt Establecimientos Gráficos, 1943.

Núñez, Jorge, “Alejandro Bunge y el problema de la vivienda obrera en la República Argentina (1910-1915), en *HAOL*, núm 21, 2010.

Pérez, Enrique. *El Banco Hipotecario Nacional de 1933 a 1944*. Buenos Aires, Imprenta López, 1945.

- Perotti, Eduardo. *La vivienda familiar*. Buenos Aires, Editorial Construcciones Sudamericanas, 1943.
- Perotti, Eduardo. *Política de la Habitación. Sistemas y medios financieros para el hogar propio*. Buenos Aires, El Ateneo, 1944.
- Ragalsky, Andrés, “Empresas, Estado y mercado en el sector financiero: el Banco de la Nación Argentina, 1891-1930, en *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*, Vol III, núm III, 2011.
- Repetto, Nicolás. *Cómo nace y se desarrolla una cooperativa. Historia del Hogar Obrero, cooperativa de consumo, edificación y crédito, Ltda.* Buenos Aires, Editora Cooperativa, 1976.
- Rougier, Marcelo. *Estado y Empresarios de la Industria del Aluminio en la Argentina*. Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, 2011.
- Rougier, Marcelo. *La Economía del Peronismo*. Buenos Aires, Sudamericana, 2012.
- Rougier, Marcelo. *La política crediticia del Banco Industrial durante el primer peronismo (1944-1955)*. UBA-FCE-CEEED, Buenos Aires, 2001.
- Sainz Guerra, JL, “Una reflexión Necesaria”, en Luis Moya (ed). *La vivienda Social en Europa. Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*. Madrid, Mairera Libros, 2008.
- Scobie, James. *Buenos Aires, del centro a los barrios 1870-1910*. Buenos Aires, Ediciones del Solar, 1970.
- Simián, José. Política Habitacional en Chile y Alemania, Universidad de los Andés, Business School, 2004. <http://www.esa.cl/academicos/jose-miguel-simian-s/>.
- Sommi, Luis. *Los capitales alemanes en la Argentina. Historia de su expansión*. Buenos Aires, Editorial Claridad, 1945.
- Tajter, Mercedes, “La vivienda obrera en España de los siglos XIX y XX: de la promoción privada a la promoción pública”, en *Scripta Nova*, vol 9, núm 23, 2005.
- Torre, Juan Carlos y Pastoriza, Elisa “La democratización del bienestar”, Juan Carlos Torre (comp). *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas, 1943-1955*. Editorial Sudamericana, Buenos Aires, 2002, p.p 257-313.
- Valdaliso, Jesús y López, Santiago. *Historia Económica de la Empresa*. Barcelona, Crítica, 2007.
- Yujnovsky, Oscar, “Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires, 1880-1914”, en *Desarrollo Económico*, vol 14, núm 54, 1974.
- Zeyen, Erich. *Memorias*. Mimeo.