

la unión hace la fuerza. las compañías de crédito recíproco y el financiamiento hipotecario urbano a bajo interés en argentina entre 1936 y 1955*

building societies and urban housing finance at low interest in argentina between 1936 and 1955

Juan Lucas Gómez**

Instituto de Desarrollo Económico y Social, CIS-IDES-CONICET, Buenos Aires, Argentina

RESUMEN

Este trabajo se ocupa de las empresas que aplicaron en Argentina un tipo de financiamiento para la compra y construcción de viviendas a bajo interés conocido como Crédito Recíproco. Dicha modalidad fue utilizada por el sector privado hasta 1949, cuando su cartera de clientes fue transferida al BHN por disposición del Banco Central de la República. Desde entonces algunas de las empresas del sector continuaron operando con el BHN como compañías constructoras hasta 1955. El estudio aborda 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 para la compra de viviendas. En una coyuntura en la que la disponibilidad de crédito se había contraído por efecto de

ABSTRACT

This paper is about companies who used a singular kind of low interest rate financing for purchase and construction of housing known as “Building Societies” (translated to Spanish as “Sociedades de Crédito Recíproco”). Also known as “building association”, it was developed by private sector until 1949 when his client portfolio was transferred to BHN by order of the Central Bank. Afterward, some firms continued operating with the BHN as construction companies up to 1955. This study deals with one of the most important and controversial periods of the argentinian economic history of the XX century. It is about the two decades, which started from mid-thirties, and approaches a unique aspect of the financial system, the housing funding. It mainly analyses the dynamic of a very important segment of the building societies that allowed the access to

* Sometido: 17 de septiembre de 2014; aceptado: 16 de octubre de 2014.

** Professor da Universidad Tres de Febrero. Doctorando en Ciencias Sociales por la Universidad Nacional de General Sarmiento, Ides. Becario Doctoral de la Comisión Nacional de Investigaciones Científicas w(Conicet-Cis-Ides), Argentina. *E-mail:* odin835@hotmail.com.

la crisis de 1929 y las entidades oficiales dirigen su acción en otras direcciones, se analiza la dinámica de un importante segmento de sociedades de ahorro para la vivienda que permitió financiar el acceso a la vivienda de personas de medianos recursos, en un contexto de fuerte crecimiento urbano.

Palabras-clave: Banca. Crédito. Viviendas. Empresas.

housing financing to medium resources people, in a context of strong urban growth and reduced loan availability because of the 1929 crash.

Keywords: Bank. Credit. Housing. Companies.

Introducción

Este artículo analiza la historia de una modalidad de ahorro y préstamo para viviendas de origen asociativo conocida como Crédito Recíproco y su implementación en Argentina. El Crédito Recíproco fue implementado en este país desde 1935 y hasta 1949, cuando fue prohibido y las empresas que lo aplicaban liquidadas por el Banco Central de la República (BCRA) y su cartera hipotecaria transferida al Banco Hipotecario Nacional (BHN).

Dentro del conjunto de sociedades de Crédito Recíproco seleccionamos a F.I.N.C.A S.A, Financiera Industrial Construcciones y Anexos, 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 misma¹. Esta empresa desarrolló diversos emprendimientos entre los que destaca Ciudad Jardín Lomas del Palomar (Ciudad Jardín), una urbanización ubicada en el conurbano bonaerense de más de 3.400 viviendas construida entre 1943 y 1955 y que fue una de las de mayores realizadas en Argentina durante todo el período.

Consideramos que el análisis de esta empresa permite estudiar un universo mayor, compuesto por el resto de las compañías del sector. La metodología utilizada para abordar el caso de F.I.N.C.A es de tipo cua-

¹ El acceso a parte de los registros de la firma fue posible gracias al archivo particular de uno de los directivos de la empresa. La pesquisa se completó con la búsqueda en distintos reservorios públicos como los del Ministerio de Economía de la Nación, del BCRA, del BHN y del Archivo General de la Nación. También fueron utilizadas diversas fuentes secundarias que se explicitan a lo largo del trabajo. En este artículo se privilegió analizar los aspectos que permiten explicar el funcionamiento del Crédito Recíproco, en desmedro de los aspectos cuantitativos de la actividad de F.I.N.C.A.

litativa, centrada en un estudio de caso a partir de los registros de la empresa. Sin embargo, la intención es poner dicha historia en diálogo con otras experiencias similares y con la actividad de la principal institución oficial ligada al financiamiento de viviendas en Argentina, el BHN, para problematizar aspectos importantes del funcionamiento del mercado financiero hipotecario durante el período. Para ello fueron utilizadas diversas fuentes con información sobre las empresas del sector y datos extraídos de los registros del BHN y del BCRA. En ese sentido, no se pretende argumentar que la experiencia de F.I.N.C.A. constituye un caso “testigo” sino utilizar su caso para abordar la dinámica del sector².

En Argentina, regularmente se asocia el financiamiento hipotecario a bajo interés con el BHN y especialmente con las políticas promovidas durante el primer peronismo, cuando la construcción de viviendas baratas constituyó uno de los principales programas aplicados por el gobierno. Sin embargo, en el financiamiento de viviendas baratas no primó la inversión pública sino hasta la llegada de Perón al gobierno. Hasta entonces existían diversos mecanismos utilizados por el capital privado para cubrir la demanda mediante créditos regularmente caros. En ese escenario el Crédito Recíproco no sólo ocupaba un lugar prioritario dentro de los capitales que se invertían en el área sino que además pretendía implementar instrumentos de financiamiento barato e inclusive, en el caso de algunas empresas, sin cobrar intereses por los créditos que entregaban.

A pesar de su importante desarrollo la temática no ha recibido atención de parte de la historiografía aunque fue una modalidad financiera clave para la industria de la construcción y para el acceso al crédito para viviendas de los sectores trabajadores. Esta ausencia contrasta además con el interés que esta modalidad tuvo para los propios actores históri-

² Es importante señalar que sobre el resto de las compañías del sector no hemos encontrado el mismo caudal de información que en el caso de F.I.N.C.A. En estos casos la investigación se concentró en distintas guías de sociedades anónimas con balances de las firmas e información sobre la composición de sus directorios. También fueron utilizadas diversas fuentes secundarias como la *Revista Sudamericana*, *Temas Económicos*, *Hechos e Ideas*, *Revista Veritas* las cuales cuentan con artículos sobre la modalidad. Además se consultaron monografías publicadas en el período, así como leyes y decretos específicos que se encuentran en el archivo del Ministerio de Economía de la Nación. Por último, se consultaron los registros del BHN y del BCRA.

cos del período que nos interesa así como para el pensamiento político europeo durante el siglo XIX.

De hecho, 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 su clásico ensayo sobre la cuestión, se ocupó de ella para destacar que se trataba de una modalidad reformista que fortalecía la noción de propiedad, aplicada por empresarios rentistas para obtener una mayor renta para los inversores hipotecarios. En cambio Charles Guide (1913) apoyaba su desarrollo como parte del avance de las asociaciones cooperativas y dentro de la noción de economía social.

La experiencia internacional tuvo recepción en el ámbito local especialmente en la obra del líder socialista Juan B. Justo que, cuando impulsó el desarrollo de la cooperativa el Hogar Obrero en 1905, tenía como una referencia a la experiencia de las asociaciones de ahorro y préstamo norteamericanas que aplicaban este mecanismo y a las que se refería con el nombre genérico de Building Societies (Ballent, 2014). La modalidad constituyó, además, una de las propuestas realizadas en los debates parlamentarios que precedieron a la ley que creó la Comisión Nacional de Casas Baratas (CNCB) en 1915. Finalmente cuando la modalidad fue implementada por el sector privado en la década del treinta logró tener un importante éxito para posteriormente atravesar una crisis que la llevó a ser prohibida durante el peronismo.

El artículo está compuesto por cinco apartados. El primero de ellos se ocupa de describir los orígenes de la modalidad y su forma de funcionamiento. Luego se reponen los elementos centrales de la discusión sobre el “problema de la vivienda” y del funcionamiento del mercado hipotecario para comprender el contexto de la emergencia del Crédito Recíproco en Argentina. En tercer lugar, se analiza la evolución de la modalidad hasta 1949. Posteriormente se estudian la transferencia de la cartera de dichas sociedades al BHN y los principales focos de conflicto entre los empresarios y las autoridades del Banco. Por último, se reconstruye la experiencia de la empresa FI.N.C.A como caso para analizar la experiencia de este tipo de empresas en Argentina.

1. El Crédito Recíproco

El Crédito Recíproco era una modalidad asociativa de ahorro y préstamo basada en la ayuda mutua y destinada a financiar la compra de viviendas a largo plazo y sin cobrar intereses por los créditos. La estrategia a la que se recurría era la formación círculos de ahorro destinados a entregar créditos a sus miembros. Cada uno de ellos era, a la vez, depositante y pretendiente de un crédito. Una vez ahorrado un porcentaje predeterminado del costo de la vivienda a través de sucesivas cuotas mensuales la sociedad entregaba un préstamo garantizado mediante hipotecas sobre dichos bienes.

El origen de la modalidad se remonta a 1781 con la formación en Birmingham de una sociedad de edificación (Building Society) de naturaleza cooperativa. Luego la experiencia habría de multiplicarse y difundirse en Europa y especialmente en EE.UU. Allí en 1831 se fundó la “Previsora de Oxford” una sociedad de ahorro y préstamo que permitía la entrada de inversores que colocaban su dinero en hipotecas. Esta transformación fue completada por otra. 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. Luego, con la incorporación de inversores que no pretendían un crédito sino colocar su dinero en hipotecas, surgió una modalidad de tipo empresarial. Entonces las sociedades organizaron círculos abiertos y, aunque muy bajos, cobraron intereses por sus préstamos con los que cubrían los créditos que recibían.

Estas sociedades estaban compuestas por dos tipos de socios, unos depositantes y pretendientes de un préstamo futuro y otros simples inversores hipotecarios. De esta manera, las bases de la modalidad se acercaban a un funcionamiento financiero más “clásico” aunque sin perder su apelación a un universo cooperativo apoyado en los bajos intereses y en que, de hecho, entregaban créditos a quienes no podían acudir al mercado financiero formal. Por otra parte, la ventaja que esta organización ofrecía frente a la modalidad originaria sin intereses era que podía cubrir más rápidamente los créditos y acortar los “tiempos de espera”. A su vez frente a otras modalidades de ahorro y préstamo, la singularidad de las Building Societies era que todas sus inversiones debían concentrarse en créditos para viviendas y que su objetivo no sólo era fomentar el ahorro sino encausarlo hacia la compra de casas.

Sobre esta base durante las primeras décadas del siglo XX las Building Societies tuvieron un importante crecimiento especialmente en Gran Bretaña y EE.UU. No obstante, su desarrollo presentó problemas vinculados con la estabilidad de los fondos mientras que muchas sociedades fueron acusadas de utilizar prácticas especulativas con el capital recibido. A pesar de ello, la modalidad fue apoyada por el Estado mediante leyes que la promovían, créditos y la creación de instituciones públicas que aseguraban sus depósitos. Este tipo de intervención estatal fue muy importante en EE.UU durante la aplicación del New Deal que creó un marco institucional que favoreció a estas empresas y las convirtió en uno de los principales actores del sistema de crédito para viviendas para mediados del siglo XX (Perotti, 1944).

Por otro lado, a mediados de la década de 1920 en Alemania surgieron nuevamente sociedades que trabajaban sin cobrar intereses por los préstamos ni computarlo a los ahorros y que fueron conocidas como Cajas de Ahorro para la Edificación. La intención de dichas Cajas era combatir a la “esclavitud del interés”, lo que las integraba en de un discurso que rechaza al capital financiero (Perotti, 1944).

Esas sociedades tuvieron un gran éxito durante sus primeros años pero luego se presentaron problemas porque no lograron entregar préstamos sin una larga demora en su adjudicación ni encontrar mecanismos para compensar la espera. En ese contexto, muchas sociedades recurrieron a una publicidad engañosa garantizando los plazos de entrega de los créditos para captar nuevos depositantes. El problema era que resultaba imposible garantizar la entrada de nuevos adherentes y, en consecuencia, no se podían establecer fechas ciertas de entrega para los créditos. Además la inflación dificultaba en extremo el panorama. Finalmente en 1938 se dictaron leyes que obligaban a computar intereses a favor de los ahorristas y cobrarlo a los deudores (Gualindo Guarneros, 1962).

Esta modalidad es la que ingresaría en Sudamérica con distintos nombres. Brasil fue el primer país en adoptarlo, con el nombre de Sociedades de Economía Colectiva o Cajas Constructoras, y luego se difundió hacia la mayoría del continente. En San Pablo, una de las sociedades más importantes, la Asociación Predial de Santos, participó activamente en la política habitacional del Estado Novo a diferencia de lo sucedido en Argentina dónde la modalidad fue liquidada por el peronismo. El Estado brasileño reglamentó el funcionamiento de las Cajas

Constructoras a partir de 1934, y para el siguiente año las estadísticas mencionaban 19 sociedades, de las cuales, según los mismos datos, sólo cuatro funcionaban con las pautas inglesas (Martín, 1943). No obstante, a pesar de lo que señalan dichas estadísticas no hemos encontrado aún sociedades que operaran con el modelo de las asociaciones anglosajonas. Regularmente, tenían una organización cooperativa aunque muchos miembros de los directorios participaban simultáneamente de empresas constructoras (Gómez; Correa, 2013).

En Argentina este sistema fue gestionado regularmente por sociedades anónimas y fue impulsada especialmente por empresarios alemanes entre los que se destacaban Udo Meckeler, gerente de A.R.C.A S.A y Erich Zeyen presidente de F.I.N.C.A. Dichas firmas fueron las primeras en funcionar en Argentina. La modalidad se identificó con diferentes nombres, entre ellos el de Crédito Recíproco o Sociedades de Ahorro para la Vivienda eran los más usuales (Gómez; Gilbert, 2011). Estas empresas, al igual que en Brasil y Uruguay, dónde se habría fundado una sociedad denominada O.C.R.I.S.A a principios de los cuarenta aunque luego la modalidad fue implementada por el Banco Hipotecario del Uruguay, no eran sólo entidades financieras que recurrían al ahorro compartido. Su negocio básico era lotear terrenos, construir y vender viviendas. En ese sentido, la organización del ahorro puede ser entendido como un medio para generar capitales a costos muy bajos.

Por otra parte, en Argentina la dinámica del sector tuvo una marcha singular porque, a pesar de recibir depósitos, las empresas quedaron fuera del alcance de la Ley de Bancos de 1936, a diferencia de lo que sucedió en México una década más tarde, mientras que tampoco fueron incluidas dentro de la legislación de cooperativas o del régimen de compañías de capitalización sino que fue objeto de una legislación específica. El sistema fue reglamentado en 1937, modificado en 1941 y 1943 y finalmente prohibido en 1949.

2. El problema de la vivienda en Argentina y el financiamiento hipotecario

Uno de los aspectos salientes de la historia económica argentina del siglo XX fue el proceso de industrialización sustitutiva de importacio-

nes 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; Hardoy, 1990) en razón de la afluencia masiva de inmigrantes, fue muy agudo tal como sucediera en otras ciudades latinoamericanas como San Pablo y México (Almandoz, 2007)³.

A comienzos del siglo XX la problemática habitacional estaba asociada a los cuestiones morales y los higiénicos provocados por el hacinamiento urbano y cuya expresión más visible la constituían, en Buenos Aires, los “conventillos” (Scobie, 1970). Desde tales perspectivas sectores católicos y reformistas impulsaron la creación de la CNCB. Aunque la sanción de la ley expresó el interés de algunos sectores del gobierno, la actividad de la CNCB como constructora de casas no fue importante pues sólo edificó 391 viviendas individuales y 586 departamentos entre 1915 y 1943 cuando culminó su experiencia (Fitte, 1942, p. 48-49). Por su parte, el Partido Socialista, artífice de la formación de la cooperativa de viviendas El Hogar Obrero, introdujo el tema dentro de la cuestión social y propuso la organización de cooperativas en detrimento de la intervención del Estado (Repetto, 1976).

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 socialistas. Para mediados de la década del treinta 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 (BHN, 1939, p. 34-35).

Para comienzos de la siguiente década, la construcción de viviendas financiadas con créditos baratos era reclamada por diferentes actores no sólo por las necesidades de alojamiento sino también por sus efectos económicos multiplicadores. De hecho, como revela el frustrado Plan

³ 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 Plata (cf. Torre; Pastoriza, 2002).

de Reactivación Económica de 1940 (Llach, 1984), aún para algunos sectores de los gobiernos conservadores, el financiamiento de la industria de la construcción debía utilizarse como una estrategia para estimular la economía. Una propuesta similar aparecía en las propuestas de Alejandro Bunge (Bunge, 1940), creador de la *Revista de Economía Argentina*, 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. La falta de financiamiento para los 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, financiadas en parte con créditos del BHN (cf. Scobie, 1970; 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 (Bonduki, 1994). El problema de los precios de los alquileres pronto se convirtió también en uno de los principales reclamos obreros lo que motivó su congelamiento en 1943, un año después de que se aplicara en Brasil.

Otra modalidad muy importante era la venta en remate y a plazos, con altos intereses, de tierras alejadas de los centros urbanos y la posterior autoconstrucción de la vivienda por parte de los compradores (Lier-nur, 1984). Asimismo junto a la práctica de los rematadores convivían también diversas empresas de financiamiento y construcción como la Buenos Aires Building Society fundada a finales del siglo XIX.

Por su parte, a pesar de algunas iniciativas como la creación de la CNCB, la presencia del Estado en el financiamiento de viviendas no varió sustancialmente durante la década del treinta. Por ejemplo, durante este período la política del BHN estuvo dirigida a entregar créditos con sólida garantía preferentemente para viviendas de alquiler. De hecho, se estableció un criterio por el que el Banco tendría en cuenta no sólo el valor del inmueble sino también la renta que podría producir, que debía ser suficiente para cubrir las amortizaciones. Predominaron además los créditos “ordinarios”, es decir a aquellos que no superaban el 50% del valor de la tasación, de manera que era necesario

contar previamente con la mitad del capital necesario para concretar cualquier operación.

Es posible sostener entonces que durante este período el BHN no apoyó la construcción de viviendas baratas. De hecho, a pesar de que se verifica una mayor concentración en operaciones urbanas 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 (BHN, 1986).

La falta de créditos públicos y una demanda en expansión, agudizada por las migraciones internas de los años treinta, 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 del Crédito Recíproco.

De esta manera la introducción de la modalidad se dio en un contexto en que el crédito bancario para préstamos hipotecarios era reducido mientras que otras iniciativas públicas como las CNCB no lograban materializar grandes emprendimientos. Entonces buena parte de la demanda fue cubierta por el capital privado, en el que se destacaba el aportado por las compañías de Crédito Recíproco no sólo por su volumen sino también por sus bajas tasas de interés y porque cubrían el total del valor de la propiedad. No obstante, la multiplicación de este tipo de empresas, que sumaban unas treinta y cinco para 1947⁴, generó importantes controversias entre los distintos actores involucrados en el mercado financiero e inmobiliario y que trataremos a continuación.

3. El Crédito Recíproco en Argentina

En términos prácticos, el mecanismo que utilizaban las empresas que aplicaron el Crédito Recíproco en Argentina era a la creación de círculos de ahorro abiertos destinados a la formación de capital para pres-

⁴ 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)*, Buenos Aires: Dirección Nacional del Servicio Estadístico, 1952.

tamos hipotecarios que se entregaban a los adherentes cuando acumulaban el equivalente al 20% del valor del inmueble y en el caso de algunas compañías, también por sorteo o licitación⁵. Las empresas que organizaban los círculos funcionaban además como compañías financieras, constructoras e inmobiliarias y sus ganancias, en principio, tendrían márgenes limitados debido a la articulación en sus operaciones de criterios sociales. El sistema resultaba así en un instrumento financiero con dos propósitos, promover el ahorro comunitario para facilitar créditos baratos y acumular el capital necesario para impulsar los negocios de las empresas que los administraban.

Según indicaba la publicidad de algunas compañías la propuesta era que la combinación solidaria del ahorro compartido y una eficiente y honesta administración empresarial permitiría adquirir una vivienda sin pagar créditos usurarios ni cuotas que superaran el valor del alquiler promedio. En la publicación *Finca* se argumentaba, por ejemplo, que acceder a la propiedad de la vivienda constituía un elevado ideal ciudadano y que hacerlo a través del ahorro tenía una dimensión moralizante. Por ello eran aún más criticable la usura en los préstamos hipotecarios y la falta de políticas públicas. Para los directores de la compañía existía una clara diferencia entre un capitalismo razonable y otro basado en la especulación⁶. Pero además, por un lado, presentaban a la modalidad como un medio para construir un modelo de intercambios equitativos en base a una ganancia justa. Por otro, el fomento del ahorro, el impulso a la construcción y el hecho de convertir a los trabajadores en propietarios, constituían un impulso necesario para lograr el desarrollo del país.

Como se ha señalado anteriormente, la modalidad constituyó una experiencia singular porque la operatoria no estaba comprendida en la Ley de Bancos. Hasta 1943, el Estado a través de la Inspección General

⁵ Armando Felici, “El Crédito Recíproco”, *Revista Veritas*, 1940.

⁶ “Mas este criterio nuestro [...] no parece regir el criterio de nuestros legisladores que han abandonado a su propio cuidado a los constructores de su casita de habitación, y que, naturalmente, son impotentes para sustraerse a las garras del capitalismo que, bajo formas legales presta dinero o construye casas. Esta clase de capitalismo, no es ya inescrupuloso, [...] sino delincuente, cobra altos dividendos, cifras que se despeñan al precipicio de la usura insaciable.” (“Los préstamos para la edificación deben ser objeto de una legislación protectora”, *Revista Finca*, mayo 1938.)

de Justicia (IGJ), organismo encargado de regular la modalidad, acordó con los empresarios la formación de comisiones con representantes de las compañías para sancionar un marco legal que permitiera la expansión de la modalidad.

Por su parte, los empresarios no actuaron corporativamente porque existían conflictos entre quienes utilizaban el modelo de las cajas alemanas, quienes tenían mayor fuerza según indicaba un periodista del diario *La Nación* Eduardo Perotti, y el de las compañías anglosajonas (Perotti, 1943). No obstante, dicho argumento debe ser matizado porque coexistían también disputas personales entre empresarios, en particular entre los directivos de F.I.N.C.A y los de A.R.C.A, a quienes los primeros acusaban de comprometer a todo el sistema con “prácticas especulativas”. No obstante, aunque no lograron actuar colectivamente, los empresarios coincidían en reclamar una política estatal que favoreciera la inversión privada mediante reformas legislativas y fiscales. Dicha propuesta estaba, a su vez, en sintonía con las reformas económicas introducidas por los gobiernos a partir de la crisis de 1929 (Ferrer, 2012).

En cuanto a los clientes, los principales problemas se producían cuando no se establecían plazos de entrega en los contratos. Además, según expresaban los empresarios, muchos clientes no comprendían el funcionamiento del sistema y esperaban recibir el monto total que habían ahorrado y no un préstamo cuando habían depositado el equivalente al 20% del valor de la propiedad que pretendían comprar. En este sentido, debido a la lógica de los círculos de ahorro, si los clientes no deseaban obtener el préstamo debían vender sus depósitos, perdiendo una parte de sus ahorros, o esperar hasta la finalización del mismo⁷.

Por su parte, inicialmente la IGJ apoyó la modalidad porque constituía, según un informe que realizó en 1931, una forma de capitalización que promovía la construcción sin requerir inversiones del sector público. La primera normativa fue sancionada en 1937 y estableció los marcos generales de la administración del sistema pero no logró que distintas empresas presentaran problemas vinculados a los “plazos de entrega” de los préstamos y, entonces, proliferaron denuncias sobre actividades especulativas. Prácticas que también eran señaladas en las *Memorias* del

⁷ “El punto de vista de las compañías sobre la situación del comercio del Crédito Recíproco”, *Temas Económicos*, noviembre 1943.

BHN. En ese contexto, para reordenar el funcionamiento del sistema en mayo de 1939, la IGJ organizó una nueva comisión integrada también por representantes de las empresas y en la que intervino el Ministro de Hacienda Federico Pinedo⁸.

Las negociaciones culminaron en la sanción de un nuevo decreto en 1941 que habilitó tanto a la modalidad que cobraba intereses como a la que no lo hacía⁹. Además permitía a las empresas acceder a financiamiento alternativo a los círculos mediante la emisión de títulos y certificados de ahorro puro para que pudieran obtener los capitales necesarios acortar los tiempos de entrega de los créditos. Dispuso igualmente que las Sociedades de Crédito Recíproco ya no pudieran ocuparse de la construcción de viviendas. También obligaba a publicar el tiempo de entrega de los préstamos aunque no incluía mecanismos de control para garantizar su cumplimiento¹⁰.

De hecho, muchos adherentes continuaron denunciando prácticas especulativas mientras que la suba de los valores de la construcción presionaba sobre los depósitos y dificultaba la entrega de préstamos porque los costos no se podían trasladar fácilmente a las cuotas de los asociados. En efecto, para 1943 algunas compañías se enfrentaron a serias complicaciones económicas lo que ponía en riesgo el capital de los ahorristas¹¹.

Finalmente, en agosto de 1943 otro decreto, aunque argumentaba que las Sociedades de Ahorro para la Vivienda debían recibir apoyo del Estado y que el principal problema era que se trataba de una modalidad financiera poco conocida y que su publicidad era confusa, dispuso la cesación de las actividades de las compañías que no se hubieran ajustado a las normas reglamentarias de 1941. Estableció además un modelo uniforme para los títulos de ahorro de todas las empresas y redujo la tasa mínima del 4% al 3% para los planes con interés y del 6% al 4%,

⁸ “Diez años de F.I.N.C.A”, *Revista Finca*, febrero 1945.

⁹ En cuanto al problema del cobro de intereses se diferenciaban tres modalidades: a) con intereses sobre ahorros y préstamos a tasas del 4% y 8%; b) únicamente sobre los préstamos, con valores variables entre 6% y 8%, y con participación de los ahorristas en los beneficios de la empresa; y por último, c) planes sin interés ni participación en los beneficios.

¹⁰ “Decretos del Poder Ejecutivo Nacional, n. 100.038, 6 de septiembre de 1941”, *Anales de Legislación Argentina*, 1941.

¹¹ “La capitalización y el ahorro popular”, *Temas Económicos*, noviembre 1943.

como cuotas de compensación, para los que no los aplicaban¹². La nueva intervención, al calcular cuotas de compensación para los planes sin intereses, impuso de hecho un tipo de operatoria más cercana a la tradición anglosajona.

La sanción del nuevo marco legal estuvo acompañada de intensos debates. En 1942 el ex presidente de la Sociedad Central de Arquitectos Raúl Fitte presentó un informe solicitado por el BHN para analizar la problemática de la vivienda y plantear estrategias para fomentar la construcción de viviendas económicas. En dicho informe 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 el que coincidían muchos actores. De hecho, Perotti (1943) argumentaba también que la falla del sistema crediticio estaba más en el limitado porcentaje del préstamo que en el costo del dinero. No obstante, en las *Memorias* del BHN se insistía en que los créditos hipotecarios oficiales no podrían cubrir el 100% del valor de las propiedades porque producirían quebrantos de los fondos públicos.

Para apoyar las nuevas medidas la revista *Temas Económicos* organizó un debate en 1943 con las empresas mediante publicación de reportajes a representantes de las firmas. La mayoría de los empresarios reconocían que el sector estaba en crisis pero la adjudicaban al crecimiento de la inflación y a la falta de inversiones del Estado. En cuanto a las denuncias sobre prácticas especulativas sostenían que el problema era que muchos adherentes esperaban obtener un monto equivalente al ahorro depositado y no un préstamo¹³. Por el contrario, para F.I.N.C.A eran el motivo más importante según los informes que presentaba a la IGJ.

También Eduardo Perotti, que publicó dos libros sobre el tema en 1943 y 1944, sostenía que era un error someter a las mismas reglas a las sociedades “con intereses”, que tenían una lógica empresarial, y las que

¹² “Decretos del Poder Ejecutivo Nacional, n. 4853, de 6 de agosto de 1943”, *Anales de Legislación Argentina*, 1943.

¹³ “Sin afectar el régimen del Crédito Recíproco, deben ser seriamente vigiladas las compañías que lo explotan”, *Temas Económicos*, septiembre 1943. “El punto de vista de las compañías sobre la situación del comercio del Crédito Recíproco”, *Temas Económicos*, noviembre 1943. En esas entrevistas participaron A.R.C.A, Cifra, Coarli, COFRE, Facyl, La Financiadora del Hogar, Lar, Opal y Suca S.A.

operaban “sin intereses” más cercanas a una cooperativa, pues se basaban en principios opuestos. Mientras que en un caso se apuntaba a los sectores menos favorecidos que podrían soportar largos plazos como compensación de un crédito barato, en el otro se trataba de simples compañías financieras. Según sostenía dicho autor, los defectos de ley provenían de la influencia que tenían los empresarios, que recurrían a la modalidad alemana en la IGJ. Sin embargo, algunas de esas empresas también criticaban la normativa porque consideraba que la obligación de calcular una cuota de compensación en los planes “sin intereses” ocultaba el interés con otro nombre (Perotti, 1943).

Por su parte Enrique Pérez, presidente del BHN entre 1933 y 1945¹⁴, argumentó (Pérez, 1945) que el éxito atribuido a las Sociedades de Ahorro y Préstamo era resultado de actividades especulativas con altas tasas de interés y con transferencias irregulares de terrenos. Insistía, además, en que inevitablemente los créditos del 100% producirían quebrantos y por tanto no debían aplicarse. Dichos argumentos no fueron considerados por José Martín (1943), en un trabajo escrito por pedido de Julián Martínez sucesor de Pérez en el BHN y hermano del presidente de A.R.C.A, compañía de la que también formaba parte Martín, quien insistía en que si las empresas podría reunir los ahorros necesarios para la inversión y al entregar créditos a bajo costo nadie dejaría de pagarlos y no habría entonces riesgo de quebrantos.

Por su parte, en 1944 F.I.N.C.A envió a la IGJ un proyecto alternativo al sancionado un año antes. La firma apelaba así a una forma de negociación con el Estado similar a las practicadas hasta entonces, pero esta vez el informe fue rechazado sin ser tratado en una comisión compuesta por empresarios. En este sentido, las nuevas prácticas institucionales promovidas por el gobierno militar surgido en junio de 1943 significaron un quiebre para las sociedades de Crédito Recíproco en la forma de negociar con las autoridades.

¹⁴ 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.

En adelante la evolución de las normativas estuvo condicionada por un progresivo impulso estatal hacia la intervención en la economía que se consolidó con el peronismo. En 1946, el gobierno estatizó el BCRA reforma que se completó con la nacionalización de los depósitos. A partir de entonces, las sociedades de Crédito Recíproco no pudieron utilizar otros fondos que sus propios capitales y reservas (BCRA, 1946). Luego, en abril de 1947, el BCRA las incorporó en el régimen de garantía de los depósitos. Desde entonces las empresas debían contabilizar los suyos a nombre del BCRA mediante transferencias similares a las practicadas por los bancos. Además debían reajustar su capital para que su relación frente a los préstamos no fuese inferior al 15%. Para ello podían optar entre el aumento del capital o la venta de parte de su cartera al BHN. Los ahorristas podían elegir entre retirar los fondos o transferirlos a la Caja de Ahorro Postal (CNAP). Cuando sus depósitos fueran del 25% del valor de la vivienda tendrían derecho a obtener un préstamo del BHN¹⁵.

Finalmente, el 31 de mayo de 1949, el BCRA resolvió retirar la personería jurídica a todas las sociedades de Crédito Recíproco, transferir sus carteras 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, las empresas continuaron sin cumplir con los tiempos estipulados y realizando operaciones especulativas (BCRA, 1949. p. 72). Finalmente, el BCRA comenzó un proceso de liquidación finalizado en 1958 mientras que las empresas que tuvieran obras en desarrollo debían acordar con el BHN las condiciones para recibir créditos exclusivamente como compañías constructoras.

4. Las sociedades de Crédito Recíproco y el BHN

Con el peronismo los recursos volcados en el financiamiento hipotecario superaron ampliamente los invertidos hasta entonces y se concentraron en la construcción. En términos generales, la política de vi-

¹⁵ *Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires*, año XLII, tomo CXX, n. 2.191, Buenos Aires, 7 de abril de 1947.

vienda se desarrolló en dos direcciones. A través de la construcción directa, es decir la edificación por parte de las distintas dependencias públicas entre las que figuraba el BHN, y mediante el otorgamiento de créditos, donde el Banco fue el encargado de gestionarlos.

La política habitacional tenía como objetivo convertir a los trabajadores en propietarios a diferencia de otras experiencias internacionales. Era necesario entonces contrarrestar el racionamiento del mercado crediticio que dejaba sin financiamiento a los trabajadores debido a su incapacidad para pagar los valores exigidos en el mercado privado. En un contexto de amplia disponibilidad de divisas en la inmediata posguerra se optó por financiar el valor total de la vivienda con inversión pública en desmedro de otros mecanismos tendientes a generar ahorros, como las cédulas hipotecarias con las que el BHN había actuado hasta entonces, o los mecanismos utilizados por las cajas de ahorro, las sociedades de capitalización y las compañías de Crédito Recíproco.

Para aplicar su nueva política el gobierno resolvió transformar radicalmente los marcos institucionales de la economía. En el caso del BHN, se reformó su carta orgánica y se abandonaron las cédulas hipotecarias que fueron reemplazadas por préstamos en efectivo y se introdujeron líneas de créditos que cubrían el 100% del valor de la tasación, con un interés mínimo del 2,80% con cuotas que no se ajustaban a la inflación. Por su parte, el BHN disponía de los recursos que el BCRA le giraba a través de redescuentos. De esta manera el BHN ya no dependía de sus propios recursos sino de la evolución de la política crediticia del gobierno.

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. En 1949 la inflación marcó los límites del proceso expansivo y el gobierno adoptó medidas de estabilización del gasto público¹⁶.

¹⁶ Según 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

Como parte de las nuevas medidas de racionalización crediticia, el BHN sumó un mayor control a la especulación (BHN, 1950). Entonces la problemática del Crédito Recíproco llegó a su punto más álgido en 1949 cuando el BCRA prohibió la modalidad y transfirió la cartera de las empresas, y su deuda, motivando a su vez la renuncia del entonces presidente del BHN 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. (Gambini, 1999, p. 365)¹⁷

La transferencia de los fondos de las compañías de Crédito Recíproco ascendía a unos m\$ⁿ 240.000.000, correspondientes a unos 9.500 préstamos. Para graficar la magnitud de la operación es interesante señalar que en 1949 la cantidad total de créditos escriturados por el Banco fue de 47.379 por m\$ⁿ 1.677.107.500. Inicialmente el BHN 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, COARLIY COFRE, con un total de 8.434 préstamos, cuya deuda ascendía a 209.402.806,02 pesos m\$ⁿ. Hasta el final del período se incorporaron 1833 expedientes por un valor de 75.500.000 pesos m\$ⁿ. Además en la ciudad de Rosario el Banco tomó posesión de La Comercial, Aphan y Opal, en Córdoba de la sociedad Casas y en Mar del Plata de La Regional Mar del Plata (BHN, 1950, p. 21).

1953; en cuanto a la inflación, las cosas también empeorarían: el promedio simple del período 1949-1952 fue del 33%” (Gerchunoff; Antúnez, 2002, p. 160).

¹⁷ Álvarez Prado era parte 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. Fue además asesor del Consejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires desde 1940 hasta 1946. Luego fue interventor en la provincia de San Luis durante ese año, cuando bajo la intendencia Siri, se convirtió en Asesor Letrado de la Municipalidad de Buenos Aires y Presidente del BHN.

En octubre de 1949 el BHN resolvió que se otorgarían préstamos a los socios que hubieran realizado su solicitud antes del 31 de mayo de 1949 sin considerar si las empresas habían respetado las normativas para no perjudicar a los ahorristas. Los créditos cubrirían hasta el 100% de la tasación del Banco con un máximo de 100.000 pesos m\$n y con un 2% de amortización y un interés del 4% anual¹⁸. Aquellos que no hubieran realizado su solicitud con anterioridad a esa fecha debían presentar sus certificaciones y el préstamo se efectuaría según la acumulación de ahorros que hubiera realizado. Con esta modalidad se entregaron 613 préstamos por un valor de 25.524.500 de pesos m\$n en 1949 mientras que en 1950 el Banco entregó 452 créditos por 15.666.000 pesos m\$n (BHN, 1951, p. 22).

A finales de año el Ministerio de Finanzas solicitó al BHN que redujera sus créditos para el para el próximo ejercicio en un 30%¹⁹. La situación del Banco era muy delicada pues había invertido sus fondos en operaciones de largo plazo en un contexto inflacionario. Pero lo que hasta allí no había resultado un freno debido a los redescuentos del BCRA se transformó en una cuestión urgente cuando esos recursos se contrajeron. Entonces si el BHN no podía recuperar sus inversiones debido a la inflación ¿Cómo se iba a financiar esa diferencia?

Para mejorar la situación financiera el BHN solicitó al BCRA mejores tasas de redescuentos y rebajar la tasa de interés como mínimo a un 2,50% tal como lo hacía con las sociedades de Crédito Recíproco. El Directorio del BHN sostenía que si el BCRA estaba en condiciones de prestar dinero en condiciones tan favorables a empresas privadas ¿Por qué el BHN no debía recibir el mismo tipo de ventajas?

Además, el BHN envió un proyecto al Ministro de Finanzas en que proponía medidas para lograr la reducción de gastos solicitada y proponía aplicar una nueva modalidad similar al Crédito Recíproco gestionada por el Banco y llamada Préstamos para Ahorristas, aprobada al año siguiente. Según se indicaba, su implementación podría contribuir a impulsar el ahorro que los créditos excesivamente liberales habrían desalentado. Como compensación los ahorristas que hubieran deposi-

¹⁸ BHN, *Actas del Honorable Directorio*, tomo I, sesión 11 de octubre de 1949, folios 19-21.

¹⁹ BHN, *Actas del Honorable Directorio*, tomo V, sesión 13 de diciembre de 1949, folios 5-7.

tado mensualmente durante 5 años recibirían créditos por mayores montos y plazos²⁰.

Por su parte, las sociedades que aún mantenían capacidad para continuar con sus obras como compañías constructoras debieron hacerlo a través de créditos del BHN. Entonces se presentaron nuevos problemas porque el Banco resolvió que para controlar la inflación en el sector construcción se debían reducir los márgenes de ganancia de las empresas constructoras. No obstante, la política de racionalización crediticia se desarrolló con dificultades pues el gobierno pretendía impulsar la industria de la construcción y, para ello, debía contemplar los intereses del sector privado pues, de hecho, el Segundo Plan de Gobierno de 1952 definió que el Estado ya no debía construir viviendas sino concentrarse en su financiamiento. Además, las consignas sociales presionaban sobre la capacidad de ajuste pues, por ejemplo, justamente en 1949 fue introducido en la nueva constitución nacional el derecho a la vivienda.

5. F.I.N.C.A y el BHN

Dentro del universo de sociedades de Crédito Recíproco F.I.N.C.A se destacó por ocuparse de la planificación urbana y por la magnitud de las obras de Ciudad Jardín (Gómez; Gilbert, 2011), una ciudad planificada que respondía a las propuestas arquitectónicas de Ebenezer Howard²¹. Dicho barrio se convirtió en la obra más importante de la firma; construido entre 1943 y 1955, contaba con 3.400 casas, más de 15.000 habitantes y todos los servicios, algunos provistos por la compañía.

La firma fue organizada por empresarios alemanes, entre los destacaban Germán Wernicke y Erich Zeyen, y contó con lazos con otros empresarios de la comunidad como Gustavo Herten. F.I.N.C.A tenía

²⁰ “Informe del Directorio del Banco Hipotecario Nacional al ministro de Finanzas”, in: BHN, *Actas del Honorable Directorio*, tomo XXIII, sesión extraordinaria 9 de octubre de 1950, folios 32-33.

²¹ La firma contó desde el inicio con la propiedad de los terrenos que fueron adquiridos por la empresa a la familia Pereyra Iraola de Herrera Vegas en 1942. Ubicadas en la zona de El Palomar, entonces parte del Municipio de San Martín, en la Provincia de Buenos Aires, las tierras habían sido arregladas por Leonardo Pereyra Iraola como un paseo de calles concéntricas que partían de una plaza principal. Ver FINCA, *La historia de los terrenos de la Ciudad Jardín*, mimeo.

además relaciones con personalidades ubicadas en importantes posiciones en el gobierno durante el peronismo, como el Vicepresidente de la Nación Alberto Tessaire, amigo personal de Zeyen, el Diputado y presidente de la cámara baja Alberto J. Benítez, abogado de la firma, y Enrique Plate, quién ocupó distintos cargos públicos y fue miembro del directorio de la empresa.

La propuesta de F.I.N.C.A era implementada a través de un círculo de ahorro y de la supresión de operaciones intermedias, como los proyectos arquitectónicos y los gastos administrativos, que corrían por cuenta de la empresa siempre que los beneficiarios resolvieran recurrir a F.I.N.C.A también como empresa constructora. Cuando una persona se encontraba interesada en adquirir una casa a través F.I.N.C.A, debía iniciar su operación de ahorros tomando como base el valor de construcción proyectado, a razón de una cuota mensual de 5,60 por cada 1.000.

Cuando entregaba el préstamo, F.I.N.C.A ofrecía a los ahorristas la opción de construir en un lote de propiedad de la empresa. En ese caso, la compañía entregaba un terreno cuyo valor no podía exceder el 40% del total del crédito y lo gravaba con una segunda hipoteca que se abonaba en 180 cuotas mensuales. En cambio, si el suscriptor decidía edificar en otro lugar debía ahorrar también por el valor total terreno o contar uno propio antes de obtener el préstamo²².

Finalmente, el beneficiario tenía la libertad de acordar con F.I.N.C.A como constructora o contratar a otra empresa. En este aspecto, como estrategia para captar los recursos de los clientes como empresa constructora, F.I.N.C.A ofrecía abaratar los costos mediante la construcción de casas estandarizadas²³. Para financiar las obras, F.I.N.C.A obtenía créditos de otras empresas y bancos, que garantizaba mediante la entrega de hipotecas que tenía a su favor como sociedad financiera.

Por otra parte, a partir de 1941 la empresa permitió la entrada de inversores hipotecarios mediante la promoción de Libretas de Participación de Hipotecas que pagaban un 5% anual y participaban en un 30% de las utilidades, además de premios de 200 pesos cada mil números²⁴. En 1943,

²² “Los argentinos no tienen hogar”, *Revista Finca*, marzo 1938.

²³ “¿Cuál será su casa?”, *Revista Finca*, marzo 1938.

²⁴ “Otro beneficio más para los adherentes del círculo F.I.N.C.A”, *Revista Finca*, agosto 1941.

luego de las nuevas normas sancionadas por la IGJ, F.I.N.C.A lanzó el “Plan U” con el que abandonó definitivamente la modalidad de ahorro sin intereses y estableció planes con un interés anual del 4,8%. Ese año y, con los nuevos planes, se inició la construcción de Ciudad Jardín. Las obras fueron realizadas por Calicanto Construcciones S.A, firma creada por F.I.N.C.A en enero de 1940 con el objetivo de anticiparse al decreto de 1941 que prohibiría a las sociedades de Crédito Recíproco trabajar simultáneamente como constructoras.

Cuando el BHN incorporó la cartera de las sociedades de Crédito Recíproco su política buscaba combatir la inflación pero sin desacelerar el crecimiento de la industria de la construcción. Por ello, la Comisión de Planificación y Fomento de la Vivienda Familiar (CPFVF) resolvió otorgar préstamos a F.I.N.C.A para no interrumpir el ritmo de sus trabajos²⁵. 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 renegociaciones²⁶.

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 Banco²⁷.

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 primer solicitud la CPFVF volvió a

²⁵ BHN, *Actas del Honorable Directorio*, tomo X, sesión 14 de febrero de 1950, folios 34-38.

²⁶ BHN, *Actas del Honorable Directorio*, tomo III, sesión 8 de noviembre de 1949, folios 1-4.

²⁷ BHN, *Actas del Honorable Directorio*, tomo XVII, sesión 27 de junio de 1950, folios 24-26.

recomendar el otorgamiento del crédito con la misma tasa de interés y plazo pero reservándose la facultad de fijar los precios de venta. Además redujo el crédito al 80% 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 total a 5.553.000 pesos m\$n²⁸.

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. Nuevamente 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 Financiaciones argumentó en un informe dirigido al Directorio, 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 casas serían divididas en 172 unidades de 54 a 86 m² y de 93 a 150 m². Por su parte, la resolución del Directorio dispuso un valor de venta de 60.000 pesos m\$n 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 argumentaba que el costo final de construcción fue de 91.000 pesos m\$n y que la diferencia con los valores acordados originariamente con el Banco provenía de que el proyecto se había hecho con los valores de junio de 1950. El Banco se negó a alterar los precios y condicionó el préstamo al cumplimiento del acuerdo originario²⁹.

Desde la perspectiva de F.I.N.C.A el problema era que,

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 auto-

²⁸ BHN, *Actas del Honorable Directorio*, tomo XIX, sesión 28 de julio de 1950.

²⁹ BHN, *Actas del Honorable Directorio*, tomo XXXIV, sesión 21 de mayo de 1951, folios 38-40.

ridad 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. (Zeyen, 1969)

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 financiamiento.

La construcción de LODELPA fue acompañada de una transformación simbólica muy importante, pues en 1952 las autoridades 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. 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. En este sentido Erich Zeyen recordaba:

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. (Zeyen, 1969)

La construcción de LODELPA avanzó velozmente y representó un significativo aumento en la cantidad de casas construidas (ver Anexo, Cuadro 2). Entonces la creciente demanda en Ciudad Jardín asociada a la escasez de nuevos terrenos impulsó la construcción de departamentos. Sin embargo, según los relatos de Erich Zeyen, a mediados de 1955 el BHN había decidido no otorgar más 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 de mediados de año mientras él se encontraba de viaje en México. A su regreso, Zeyen nuevamente 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.

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, Manuel 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 Banco. Esa negativa dejó en el recuerdo de Erich Zeyen la siguiente descripción:

En aquél 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 chicaneos y dificultades. Aquí dejó expresa constancia de que en la edificación de las numerosas escuelas, edificio del club, campos de deportes, cantinas, hoteles de obreros, cine-teatro, clínicas, maternidad, confiterías, oficina de policía con todo lo que le corresponde, monumentos y monolitos, tres iglesias, jardín de infantes, mástil de la bandera, sala de primeros auxilios, pileta de natación, luz eléctrica, gas, agua, cloaca, construcción de calles, etc, 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. (Zeyen, 1969)

A pesar de estas notas registradas en las memorias del presidente de E.I.N.C.A es necesario señalar que, como expresan la evolución de las obras en Ciudad Jardín, a partir de 1949 cuando la compañía recibió financiamiento del Banco las obras crecieron en mayor medida que en el período anterior. A pesar de ello, las marchas y contra marchas de la política del Banco quitaron mucho margen a E.I.N.C.A para desarrollar estrategias a largo plazo. De hecho, finalmente, cuando la empresa se encontró sin acceso a los créditos del BHN debido a los cambios en la política del gobierno nacional dio por terminados los trabajos en mayo de 1956.

Consideraciones finales

Durante las primeras décadas del siglo XX el financiamiento de viviendas se planteaba como una cuestión que debía resolverse sin una significativa intervención del Estado. Por ello se desarrollaron distintas iniciativas de financiamiento hipotecario a bajo interés por fuera del sistema bancario, como las promovidas por el Partido Socialista o por sectores del catolicismo que se tradujeron en la creación de la CNCB. En esa lógica también se puede inscribir la emergencia del Crédito Recíproco. De esta manera, el sistema se introdujo como una forma de reunir recursos para la compra de viviendas en un mercado con una gran demanda y escasez de créditos.

A diferencia de las iniciativas previas de financiamiento a bajo interés donde los impulsores fueron organizaciones de carácter político, y de algunas experiencias internacionales en las que la banca pública organizó sistemas de ahorro y préstamo y donde la organización cooperativa tuvo una mayor presencia, el Crédito Recíproco en Argentina fue motorizado por sociedades anónimas que lograron inscribir sus actividades en un discurso de tipo cooperativo.

Para dichas firmas la organización del ahorro tenía como objetivo crear el capital necesario para impulsar sus negocios. Como su funcionamiento implicaba que las empresas captasen depósitos de particulares con promesas de futuros créditos se ponía en juego un procedimiento

que podía afectar y alargar los plazos de entrega de los créditos. El Estado, a través de la IGJ, negoció con los empresarios para establecer marcos legales con el objetivo de promover la modalidad, porque estimulaba el ahorro y ayudaba a solucionar el déficit de viviendas, y de reducir los plazos de entrega.

La llegada del peronismo trastocó el funcionamiento institucional del crédito. Para el mercado hipotecario las transformaciones más significativas fueron las vinculadas con el nuevo rol del BHN y las políticas sociales del gobierno que redefinieron también la lógica del mercado inmobiliario. El financiamiento centralizado en el BHN condicionó los márgenes de autonomía del sector privado pero lo compensó, como lo demuestra la experiencia de F.I.N.C.A, con el aporte de los recursos necesarios para avanzar con sus obras. Al mismo tiempo las bajas tasas de interés de la banca pública pusieron en conflicto el atractivo del crédito barato privado. Al mismo tiempo la entrega por parte del gobierno de créditos baratos, en efectivo y por el total del valor de la propiedad reducía el atractivo de los distintos mecanismos de ahorro previo.

Por otra parte, las políticas expansivas de los primeros años del peronismo se vieron condicionadas por la inflación que llevó, a partir de 1949, a un proceso de ajuste en las cuentas públicas. Dicha estrategia fue decisiva para definir la transferencia de la cartera de las sociedades de Crédito Recíproco al BHN. A partir de entonces, la Dirección del Banco tuvo un comportamiento que osciló entre responder a la necesidad de frenar el crédito o dar respuesta a la creciente demanda estimulada por las políticas sociales del gobierno y a las necesidades del sector privado. Las tensiones entre F.I.N.C.A y las autoridades del BHN a partir de 1949 evidencian buena parte de esos problemas. Sin embargo, las obras de F.I.N.C.A avanzaron en un mayor ritmo cuando comenzó a recibir financiamiento por parte del BHN.

Referencias bibliográficas

Fuentes

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA. *Memoria anual*. Buenos Aires: BCRA, 1946.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA. *Memoria anual 1949*. Buenos Aires: BCRA, 1949.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. *Actas del Honorable Directorio, 1949-1955*. Buenos Aires: BHN, varios años.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. *Memoria anual*. Buenos Aires: BHN, 1939.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. *Memoria anual*. Buenos Aires: BHN, 1950.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. *Memoria anual*. Buenos Aires: BHN, 1951.

F.I.N.C.A. Así la levantamos. Circulares e informes de F.I.N.C.A, 1947-1955, mimeo.

F.I.N.C.A. Carpeta de presentaciones, mimeo.

F.I.N.C.A. La historia de los terrenos de la Ciudad Jardín, mimeo.

REVISTA FINCA. Buenos Aires, Editorial FINCA, 1938-1955.

ZEYEN, Erich. Memorias, 1969, mimeo.

Bibliografía

ALMANDOZ, Arturo. Modernización urbanística en América Latina. Luminarias extranjeras y cambios disciplinares, 1900-1960. *Iberoamérica*. Berlín, v. 7, n. 27, 2007.

ARMUS, Diego; HARDOY, Jorge. Coventillos, ranchos y casa propia en el mundo urbano del novecientos. In: ARMUS, Diego. *Mundo urbano y cultura popular*. Estudios de historia social argentina. Buenos Aires: Sudamericana, 1990.

BALLENT, Anahí. *Las huellas de la política*. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955. Buenos Aires: Prometeo, 2005.

BALLENT, Anahí, Socialismo, vivienda y ciudad. La cooperativa El Hogar Obrero. In: BALLENT, Anahí; LIERNUR, Jorge. *La casa y la multitud*. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2014.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. *Balance de un siglo (1886-1986)*. Buenos Aires: BHN, 1986.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil. *Análise Social*, v. 29, n. 127, 1994.

BUNGE, Alejandro. *Una nueva Argentina*. Buenos Aires: Kraft, 1940.

CORTÉS CONDE, Roberto. *La cédula hipotecaria argentina, el Banco Hipotecario Nacional (1886-1946)*. Buenos Aires: Banco Hipotecario Nacional, 2011.

ENGELS, Federico. *El problema de la vivienda*. Buenos Aires: Anteo, 1986.

FERRER, Aldo. *La economía argentina*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2012.

FITTE, Raúl. *Fomento de los préstamos para edificación y en especial para la vivienda económica*. Buenos Aires: BHN, 1942.

GALINDO GUARNEROS, Gustavo. *Las instituciones de ahorro y préstamo para la vivienda familiar*. México: Jus, 1962.

GAMBINI, Hugo. *Historia del peronismo*. El poder total, 1946-1951. Buenos Aires: Planeta, 1999.

GERCHUNOFF, Pablo; ANTÚNEZ, Damián. De la bonanza peronista a la crisis de desarrollo. In: TORRE, Juan Carlos (org.). *Nueva historia argentina*. Los años peronistas, 1943-1955. Buenos Aires: Sudamericana, 2002, p. 125-207.

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. *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y los Empresarios*, v. 4, n. 4, 2012.

- GÓMEZ, Juan Lucas. Financiando hogares. El Banco Hipotecario Nacional y las compañías de Crédito Recíproco, 1936-1955. *Revista Electrónica de Fuentes y Archivos del Centro de Estudios Históricos "Prof. Carlos Segreti"*, v. 3, 2012.
- GÓMEZ, Juan Lucas. Socialismo, vivienda y ciudad. La cooperativa El Hogar Obrero. In: BALLENT, A.; LIERNUR, J. *La casa y la multitud*. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2014.
- GÓMEZ, Juan L.; CORREA, Fabio R. C. 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, 2013, Universidade Fernando Pessoa, Oporto.
- GÓMEZ, Juan L.; GILBERT, Jorge. Planificación privada y acción estatal, el caso de FINCA, 1943-1955. XIII JORNADAS INTERESCUELAS DEPARTAMENTOS DE HISTORIA, 2011, Universidad Nacional de Catamarca, Catamarca.
- GUIDE, Carlos. *Las instituciones de progreso social*. México: Librería de la V. de Ch. Bourtet, 1913.
- HARISPURU, Adela; DOMINGUEZ, Edgardo. Malestar urbano y "ciudad jardín". Una idea en desarrollo. XXII JORNADAS DE HISTORIA ECONÓMICA, 2010, Universidad Nacional de Río Cuarto, Río Cuarto.
- LAMAS, Adolfo. *Ahorro y préstamo para la vivienda familiar*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 1950.
- LIERNUR, Jorge, Buenos Aires: la estrategia de la casa autoconstruida. In: BARRÁN, Carlos et al. *Sectores populares y vida urbana*. Buenos Aires: CLACSO, 1984.
- LLACH, Juan, El Plan Pinedo de 1940, su significado histórico y los orígenes de la economía política del peronismo. *Desarrollo Económico*, v. 23, n. 92, 1984.
- MARTÍN, José. *El Crédito Recíproco*. Buenos Aires: Platt, 1943.
- NÚÑEZ, Jorge. Alejandro Bunge y el problema de la vivienda obrera en la República Argentina (1910-1915). *HAOL*, n. 21, 2010.
- PÉREZ, Enrique. *El Banco Hipotecario Nacional de 1933 a 1944*. Buenos Aires: Imprenta López, 1945.
- PEROTTI, Eduardo. *La vivienda familiar*. Buenos Aires: Construcciones Sudamericanas, 1943.
- PEROTTI, Eduardo. *Política de la habitación*. Sistemas y medios financieros para el hogar propio. Buenos Aires: El Ateneo, 1944.
- REPETTO, Nicolás. *Cómo nace y se desarrolla una cooperativa*. Historia del Hogar Obrero, cooperativa de consumo, edificación y crédito, Ltda. Buenos Aires: Cooperativa, 1976.
- SCOBIE, James. *Buenos Aires, del centro a los barrios 1870-1910*. Buenos Aires: Ediciones del Solar, 1970.
- TORRE, Juan Carlos; PASTORIZA, Elisa, La democratización del bienestar. In: TORRE, Juan Carlos (comp.). *Nueva historia argentina*. Los años peronistas, 1943-1955. Buenos Aires: Sudamericana, 2002, p. 257-313.
- YUJNOVSKY, Oscar, Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires, 1880-1914. *Desarrollo Económico*, v. 14, n. 54, 1974.

Anexo

Cuadro 1 – Sociedades de Crédito Recíproco (año 1943)			
NOMBRE	FECHA DE CREACIÓN: AUTORIZACIÓN P.E	PRÉSTAMOS REALIZADOS EN \$	JURISDICCIÓN
ARCA	04-07-1935	20.000.000 a 02-1943	Capital Federal
FINCA	29-02-1936	6.378.349 a 02-1943	Capital Federal
SUCA	20-02-1937	4.893.550 a 11-1942	Capital Federal
LAR	18-08-1939	414.500 a 11-1942	Capital Federal
COFRE	02-01-1940	456.000 a 09-1942	Capital Federal
La Movilizador	03-03-1941	52.500 a 12-1941	Capital Federal
FÁCIL	09-10-1941	Sin adjudicaciones	Capital Federal
CIFRA	31-03-1942	576.500 a 01-1943	Capital Federal
Independencia	21-07-1942	Sin adjudicaciones	Capital Federal
COARLI	01-02-1936	1.500.000 a 11-1942	Prov. Buenos Aires
OPAL	05-08-1938	2.748.700 a 03-1942	Prov. Santa Fe
La Comercial de Rosario	01-12-1939	Sin datos	Prov. Santa Fe
Mi Hogar	18-09-1939	158.500 a 05-1941	Prov. Santa Fe
Financidora del Hogar	21-08-1940	338.500 a 05-1942	Prov. Santa Fe
APMA	03-01-1941	Sin datos	Prov. Santa Fe
Edificador Rosarino	08-04-1941	972.500 a 02-1943	Prov. Santa Fe
Fuente: Elaboración propia en base a datos Martín (1943).			

Cuadro 2 – Viviendas construidas por F.I.N.C.A en Ciudad Jardín Lomas de El Palomar

AÑOS	CANTIDAD DE CASAS	CANTIDAD DE HABITANTES	INCREMENTO EN NÚMERO DE CASAS
1943	0	0	0
1944	36	162	162
1945	50	216	+14
1946	140	613	+90
1947	192	866	+52
1948	278	1.179	+86
1949	450	2.018	+172
1950	780	3.492	+330
1951	1.180	5.299	+400
1952	1.340	6.022	+160
1953	1.481	6.642	+141
1954	2.084	9.346	+603
1956	3.407	15.000	+1.323

Fuente: Elaboración propia en base a Zeyen, 1969.

