

Financiando hogares. Las Compañías de Crédito Recíproco ante las políticas del Banco Hipotecario Nacional, 1936-1955

*Juan Lucas Gómez**

Resumen

En Argentina, la política de vivienda se identifica con el rol desempeñado por el Banco Hipotecario Nacional (BHN) y especialmente con las políticas promovidas durante el peronismo. Sin embargo, previamente a la intervención estatal, compañías privadas utilizaron un tipo de financiamiento hipotecario a bajo interés conocido como crédito recíproco desde 1935. Este trabajo se ocupa de las empresas que utilizaron ese tipo de financiamiento y su relación con las políticas y operatoria del BHN. La modalidad del crédito recíproco se desarrolló en el sector privado hasta 1949, cuando su cartera de clientes fue transferida al BHN por disposición del Banco Central. Desde entonces algunas de las empresas del sector continuaron operando con el BHN como compañías constructoras, en un contexto de expansión de la actividad.

Palabras clave: Banca - Crédito - Viviendas - Empresas

Abstract

In Argentina, housing policy is identified with the roll played by Banco Hipotecario Nacional (BHN) and with the policies promoted by the Peronist's government. However, before the state intervention, there had been a low interest rate financing for housing construction, known as building association, that had been carried on by different private companies since 1935. The present paper is about the experience of those companies who used that kind of financing and its relationship to the BHN's policies and operative. The building association was developed by private sector until 1949, because at that time his client portfolio was transferred to BHN by order of the Central Bank. Afterward, some firms continued operating with the BHN as construction companies in a context of increasing activity.

* Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF). Instituto de Desarrollo Económico y Social (IDES).

Key Words: Bank - Credit – Housing - Companies

Fecha de recepción: 30/09/2012

Fecha de aceptación: 09/01/2013

Introducción

El objetivo de este trabajo es estudiar una modalidad de financiamiento a bajo interés para la construcción de viviendas conocido como crédito recíproco y su articulación con las políticas públicas de regulación y financiamiento habitacional entre 1935 y 1955. El crédito recíproco se desarrolló en Argentina desde 1935 y fue implementado por el sector privado hasta 1949, cuando las empresas del sector fueron intervenidas y liquidadas por el Banco Central (BCRA) y su cartera de clientes transferida al Banco Hipotecario Nacional (BHN). Por ello se estudiarán también las definiciones y operatorias del BHN vinculadas con las sociedades del sector

Los problemas del crédito y el ahorro no han sido objeto de un gran interés por parte de la historiografía. Sin embargo, en los últimos años han surgido distintos análisis que realizan valiosos aportes sobre aspectos poco conocidos del funcionamiento de la banca pública, entre los que destacan los de Rougier, Regalsky y Girbal-Blacha que se ocupan del Banco de Crédito Industrial, el Banco Nación y el Banco Provincia respectivamente.¹ En conjunto, estos análisis contribuyen a conocer elementos relevantes del funcionamiento de la banca pública, su impacto en el proceso económico y permiten dialogar con el estudio de las experiencias del BHN y de la inversión privada en el sector vivienda. En especial los análisis de Rougier y Girbal-Blacha analizan el papel de la banca pública y su relación con las políticas redistributivas y de promoción industrial del peronismo, por lo que resultan de interés para analizar los vínculos entre las políticas del BHN y las estrategias macroeconómicas del gobierno.

¹ Nos referimos aquí a los siguientes trabajos: Andrés RAGALSKY, “Empresas, Estado y mercado en el sector financiero: el Banco de la Nación Argentina, 1891-1930”, Buenos Aires, Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo, vol. II, núm. 2, 2010; Marcelo ROUGIER, *La política crediticia del Banco Industrial durante el primer peronismo (1944-1955)*, Buenos Aires, UBA-FCE-CEED, 2001; Noemí GIRBAL-BLACHA, “Reforma financiera y crédito a la producción: el caso del Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1946-1950”, *Ciclos en la Historia, la Economía y la Sociedad*, Buenos Aires, vol. II, núm. 3, 1992.

El estudio del BHN durante este período fue abordado por investigadores interesados en la política de vivienda, como Yujnovsky, Ballent y Aboy.² En otra línea que se centra en las reformas que afectaron a la gestión de las políticas públicas sobre el sector, Garro y Gaggero aportan datos empíricos relevantes sobre sus transformaciones administrativas.³ Estos trabajos tienen un interés secundario en los problemas específicos del funcionamiento del crédito aunque aportan datos importantes sobre el rol del BHN en las políticas estatales de vivienda. En este escenario, el análisis de la experiencia de las compañías de crédito recíproco y su relación con el BHN podría significar un aporte para el estudio del funcionamiento del banco y su relación con los actores privados durante el peronismo.

Las compañías de Crédito Recíproco y la regulación financiera

El crédito recíproco era una modalidad de ahorro gestionada por empresas privadas mediante círculos de ahorro y destinada al financiamiento inmobiliario a bajo interés o sin interés. El sistema resultaba así en un instrumento financiero con dos propósitos, promover el ahorro comunitario y facilitar créditos baratos. En Argentina este sistema se identificó con diferentes nombres, entre ellos: ahorro para la edificación, ahorro inmobiliario, ahorro para el hogar propio, sistema de capitalización y ahorro, términos que refieren a su objetivo de formar capitales para construir viviendas.

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 para 1932 existían en Gran Bretaña 1026 sociedades de este tipo. 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, en 1831 se formó en E.E.U.U “The Oxford Provident Building Association”, la primera sociedad que operó a partir de círculos abiertos lo que suponía avanzar hacia la transformación de las sociedades de ayuda mutua en entidades de crédito a bajo interés y a la incorporación de inversores hipotecarios.

² Oscar YUJNOVSKY, *Claves políticas del problema habitacional argentino (1955-1981)*, Buenos Aires, Grupo Editorial Latinoamericano, 1984; Rosa ABOY, *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales. 1946-1955*, Buenos Aires, Fondo de cultura Económica, 2005; Anahí BALLENT, *Las huellas de la política*, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, Prometeo, 2005.

³ Horacio GAGGERO y Alicia GARRO, *Del trabajo a la casa. La política de vivienda del gobierno peronista, 1946-1955*, Buenos Aires, Editorial Biblos-Fundación Simón Rodríguez, 1996.

Por otro lado en Alemania, como consecuencia de la crítica situación financiera, surgieron a mediados de la década de 1920 las sociedades conocidas como Cajas de Ahorro para la Edificación que trabajaban sin cobrar interés por los préstamos ni computarlo a los ahorros. Además todos los subscriptores eran pretendientes de un préstamo y no se permitía la participación de inversores. Sin embargo, en 1938 se dictaron leyes que obligaban a computar intereses a los ahorristas y a los deudores.⁴

Cuando se introdujo en Argentina el crédito recíproco, impulsado por compañías que tenían una experiencia previa como constructoras y financieras, la modalidad contaba con un siglo y medio de existencia en Europa y había avanzado de un origen cooperativo hacia otro empresarial. Las primeras firmas autorizadas fueron ARCA y F.I.N.C.A en 1935, cuya fundación como compañía financiera se remonta a 1932. En este sentido, a pesar de que algunas firmas se inspiraban en el modelo de las cajas alemanas la modalidad fue implementada por sociedades que no eran cooperativas. De esta manera, aún las compañías que organizaban círculos de ahorros con préstamos sin intereses eran gestionadas como empresas y, por lo tanto, reportaban ganancias. Su propuesta era fomentar el ahorro y acumularlo en fondos comunes para lograr que personas de medianos recursos pudieran adquirir su vivienda con tasas de interés menores a las ofrecidas por los bancos.⁵

Para las empresas la organización de los círculos representaba una forma de obtener financiamiento en un contexto de escasez de crédito e impulsar sus negocios. La fundación de las primeras sociedades de crédito recíproco se dio en un contexto en que el crédito bancario para préstamos hipotecarios era reducido. Así, por ejemplo, mientras que el BCRA recomendaba una política crediticia conservadora⁶, el mecanismo de las cédulas hipotecarias del BHN no fomentaba las actividades de los pequeños ahorristas. De hecho, la política crediticia del BHN, dirigida por Enrique Pérez entre 1933 y 1944, se orientó a otorgar créditos con una sólida garantía que cubrían hasta el 50% del valor de la tasación.⁷ En este contexto, buena parte de la demanda de financiamiento fue cubierta por el capital privado, entre el que se destacaba el aportado por las compañías de crédito recíproco.

⁴ Gustavo GALINDO GUARNEROS, *Las Instituciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar*, México, Editorial Jus, 1962.

⁵ “Su ventaja esencial primordial consiste en que el candidato a propietario no tiene necesidad de ahorrar toda la suma que requiere la operación prefijada, sino que la obtiene ahorrando en el fondo común apenas una reducida cantidad que oscila alrededor del 20% del valor nominal”. Armando FELICI, “El crédito Recíproco”, *Revista Veritas*, 1940.

⁶ Banco Central de la República, *Memorias*, 1936.

⁷ Banco Hipotecario Nacional, *Balance de un siglo*, Buenos Aires, Banco Hipotecario Nacional, 1986.

La modalidad constituyó una experiencia singular pues la operatoria no estaba comprendida en la Ley de Bancos y no contaba con un marco legal específico. Por ello, la Inspección General de Justicia (IGJ) estableció normativas específicas para su funcionamiento. A tal fin formó una comisión con representantes de las firmas para conocer las principales dificultades y expectativas de los empresarios, pues la institución pretendía fortalecer la modalidad porque impulsaba el ahorro y promovía la construcción de viviendas en un contexto de crecimiento del déficit habitacional. Por su parte, las distintas normativas implementadas por la IGJ buscaban reconocer las especificidades del sector y fortalecer a las empresas porque constituían, según un informe sobre la modalidad, una forma de capitalización de los sectores medios.

Por su parte, el panorama del sector presentaba un universo de intereses heterogéneo en el que existían firmas que operaban con el modelo de las cajas alemanas y otras con el anglosajón. No obstante estas diferencias, todas las sociedades apelaban a estrategias cooperativas aunque los círculos eran gestionados por empresas privadas.⁸

La primera reglamentación fue el decreto 109.788 de 1937 que estableció los marcos generales de los contratos y de la administración de las sociedades. A pesar de que la sanción de la norma intentó promover la modalidad, su implementación presentaba numerosos problemas. En particular cuando los acuerdos no establecían fechas precisas para la entrega de los préstamos y los plazos se alargaban mientras que el dinero era invertido en otras operaciones. La IGJ inició entonces expedientes a sociedades incursas en irregularidades, como contratos con propuestas imposibles de cumplir, cláusulas poco claras, formas abusivas en cuanto a retribuciones a percibir, falta de constitución de fondos de reservas y pagos improcedentes a sus directivos.⁹

Para reordenar el funcionamiento y proteger la inversión de los pequeños ahorristas, en mayo de 1939 la IGJ organizó la formación de una comisión, integrada por representantes de las empresas, para analizar los problemas y establecer nuevas disposiciones reglamentarias. La tarea se dificultaba porque el universo empresarial era

⁸ Por ejemplo los directivos de F.I.N.C.A expresaban “No somos magos. No podemos decir Abracadabra y levantar el lienzo y entregar la casa lista y paga, pero si podemos [...] porque que la unión hace la fuerza, prestar dinero sin interés [...]” *Revista Finca*, marzo 1938, “¿Cómo se llega a la casa propia?”.

⁹ En ese contexto un problema central de las sociedades fue lograr confianza para atraer nuevos depositantes. En el caso de F.I.N.C.A su revista presentaba información sobre las actividades de sus directores para mostrar solidez. Particularmente de su primer presidente Germán Wernicke, que era director de las siguientes empresas Robert Bosch S.A y Anilinas Alemanas S.A, Acero Roehling Buderus S.A, Perfumerías Tosca S.A, La Rural Seguros, La Rural Buenos Aires, Lita S.A Explotación Ganadera y Agrícola, La Protectora Seguros, Gerente de M. Hohner y Cía. Sociedad de Responsabilidad Limitada. *Revista Finca*, marzo de 1940, “Seguridades que ofrece Finca a sus adherentes por las entregas de ahorro”.

diverso, pues mientras algunas compañías trabajaban sin intereses, modalidad denominada como crédito recíproco, otras lo hacían con la que imponía el cobro de intereses, conocida como sistema de capitalización y ahorro.

En consecuencia, los principales ejes de debate fueron la conveniencia de permitir la operatoria sin interés y la necesidad de establecer plazos específicos para entregar los préstamos. Las negociaciones se prolongaron y provocaron la intervención del Ministro de Hacienda, Federico Pinedo, que se entrevistó a lo largo de 1940 con representantes del sector para encontrar acuerdos¹⁰. La labor de la comisión culminó en la sanción del decreto N° 100.038 del Poder Ejecutivo Nacional el 6 de septiembre de 1941, que estableció normas precisas sobre el cobro de intereses y el tiempo medio de entrega de los préstamos.¹¹

El decreto habilitó las dos modalidades, con y sin intereses, y permitió acceder a fuentes de financiamiento fuera de los círculos mediante la emisión de títulos y certificados de ahorro puro y dispuso que las empresas ya no pudieran ocuparse de la construcción de viviendas.¹² Aquella convivencia no resolvía cómo articular las dos modalidades con sus lógicas específicas en una normativa común y, aunque obligaba a las empresas a publicar el tiempo de entrega de los préstamos, no incluía claros mecanismos para sancionar las prácticas especulativas ni para garantizar el cumplimiento de los plazos.

En los siguientes años la actividad del sector creció pero a pesar de la multiplicación de nuevas sociedades su dinámica continuaba presentando dificultades para cumplir con los ahorristas. Numerosos adherentes denunciaban prácticas especulativas mientras que la suba de los valores de la construcción presionaba sobre los ahorros y dificultaba la entrega de préstamos. En efecto para 1943 algunas compañías se encontraban al borde de la bancarrota lo que ponía en riesgo el capital de los numerosos ahorristas. Al respecto la revista *Temas Económicos* calculaba en base al boletín informativo del IGI

¹⁰ En este sentido, José María Castro Nevares, Gerente de la Asociación Argentina de Crédito Recíproco, solicitaba apoyo del Estado debido a la creciente importancia del sector. “Los números tienen gran elocuencia. La comisión Nacional de Casas Baratas es propietaria de edificios por valor de \$ 9.450.498,76; las compañías de crédito recíproco han adjudicado al 30 de junio de 1941, \$ 11.983.242, 40 m/n en préstamos hipotecarios y así como aquella puede disponer en su ejercicio actual de \$ 2.611.539,38 para nuevas construcciones, éstas tienen para prestar a sus suscriptores \$ 6.4666.227, 48.” José María Castro Nevares, *Revista Temas Económicos*, vol. 2 núm. 13, 1941.

¹¹ Decretos del Poder Ejecutivo Nacional, N° 100.038, de 6 de septiembre de 1941, *Anales de Legislación Argentina*, 1941.

¹² En cuanto al problema del cobro de intereses se diferenciaban tres modalidades financieras: 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.

que, hasta el 31 de diciembre de 1942, las compañías de crédito recíproco tenían 615.343 títulos vigentes por un valor nominal en capitales suscriptos de \$ 1.422.638.787.98.¹³

Finalmente, en agosto de 1943 el decreto 4.853 del Poder Ejecutivo dispuso la cesación de actividades de las sociedades 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% para los que no los aplicaban.¹⁴ Las firmas que no pudieran ajustarse a los nuevos requisitos debieron transferir sus activos, lo que benefició a las que se encontraban en una posición más sólida, como en el caso de F.I.N.C.A que se hizo de la cartera de El Edificador Rosarino.

El decreto argumentaba que las sociedades de ahorro para vivienda debían recibir apoyo del Estado porque fomentaban el ahorro y contribuían a solucionar el déficit habitacional. Sostenía además que el principal foco de los problemas era que se trataba de una modalidad financiera poco conocida y que la publicidad de las empresas era confusa.

La nueva normativa provocó diversas reacciones entre quienes alentaban la intervención del Estado para proteger a los ahorristas y los empresarios que sostenían que la crisis no era resultado de prácticas fraudulentas. Al respecto las editoriales de la revista *Temas Económicos* apoyaron las nuevas medidas y organizaron un debate con las empresas a las que se invitó a expresar sus opiniones.¹⁵

En esos debates participaron ARCA, Cifra, Coarli, COFRE, Facyl, La Financiadora del Hogar, Lar, Opal, Suca S.A y F.I.N.C.A.¹⁶ La mayoría de las empresas reconocían que el sector atravesaba una crisis pero la adjudicaban al crecimiento de la inflación y su impacto en la capacidad de ahorro de los asalariados, y a la falta de inversiones.¹⁷ La solución debía provenir del Estado reduciendo la inflación y estimulando inversiones en la industria de la construcción.

Los manejos fraudulentos, si bien eran reconocidos por algunas empresas, aparecían mencionados como una cuestión secundaria. Según sostenían los empresarios, muchos

¹³*Temas Económicos*, Noviembre de 1943, “La capitalización y el ahorro popular”.

¹⁴Decretos Poder ejecutivo Nacional, N° 4853, de 6 de agosto de 1943, *Anales de Legislación Argentina*, 1943.

¹⁵*Temas Económicos*, septiembre de 1943, “Sin afectar el Régimen del Crédito Recíproco, deben ser Seriamente Vigiladas las Compañías que lo Explotan”.

¹⁶ Ver Cuadro 1 en el Anexo.

¹⁷*Temas Económicos*, Noviembre de 1943, “El punto de vista de las compañías sobre la situación del comercio del crédito recíproco”.

adherentes esperaban obtener un monto equivalente al ahorro depositado y no un préstamo.¹⁸ Por el contrario, en el caso de F.I.N.C.A los manejos fraudulentos y las prácticas especulativas aparecían como el principal motivo de la crisis según los informes que presentaba a la IGJ.

También en 1943 Eduardo Perotti publicó un libro en el que apoyaba la sanción a quienes ponían en riesgo a todo el sector con prácticas especulativas y fraudulentas. No obstante, criticaba a la IGJ porque consideraba que era un error someter a las mismas reglas a las sociedades de ahorro y préstamo con intereses y a las de crédito recíproco “sin intereses”, 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, en el otro se trataba de simples compañías financieras.¹⁹

En 1944 F.I.N.C.A, que había formado parte de la comisión formada en 1939, envió a la IGJ un proyecto alternativo a los decretos de 1941 y 1943 que fue rechazado por la institución. La propuesta incluía expandir la modalidad hacia la propiedad rural y elevar a 250.000 pesos m\$N el capital mínimo de las sociedades para garantizar los depósitos. Además proponía, en lugar de establecer fechas de entrega, definir tres situaciones: cuál sería el monto de la mensualidad a pagar hasta obtener la vivienda, cuáles los montos posteriores a la posesión y cuándo se consideraría cancelado el préstamo. Asimismo, solicitaba que se permitiera a las sociedades emitir debentures e invertir en empresas constructoras los fondos de las sociedades como mecanismos para salir de la crisis. Por otra parte también criticaba los planes sin interés autorizados por el decreto 100.038 porque consideraba que al contener la obligación de calcular una cuota de compensación se ocultaba el interés con otro nombre.²⁰

En adelante la evolución de las normativas para las sociedades de ahorro para la vivienda estuvo condicionada por un progresivo impulso estatal a las políticas de financiamiento habitacional que se consolidó con el peronismo. En 1946, el gobierno estatizó el BCRA transformándolo en un organismo autárquico, reforma que se completó con la nacionalización de los depósitos. El Estado garantizó todos los depósitos de terceros hechos en bancos oficiales, particulares y mixtos, tanto en cuenta

¹⁸ Al respecto señalaba la empresa COFRE “Debe tenerse en cuenta que la empresa que practica la administración de esta clase de ahorro, es solamente recolectora de un capital formado por sus adherentes, con los aportes efectuados por los mismos en calidad de ahorro y que la finalidad de este capital es la de ser distribuido en préstamos entre los mismos que lo han formado”. *Ibíd.*

¹⁹ Eduardo PEROTTI, *La vivienda familiar*, Buenos Aires, Editorial construcciones Sudamericanas, 1943

²⁰ F.I.N.C.A, *Carpeta de presentaciones*, “Proyecto F.I.N.C.A para la reglamentación del Sistema de Capitalización y Ahorro, 15 de agosto de 1944”.

corriente, caja de ahorro, plazo fijo o bajo otras denominaciones que constituyeran contratos de depósito.²¹ A partir de entonces, aunque no estaban comprendidas en la ley de bancos, las cajas de ahorro no pudieron utilizar otros fondos que sus propios capitales y reservas y los proporcionados por el BCRA.

En abril de 1947 el BCRA incorporó en el régimen de garantía de los depósitos a las compañías de ahorro para la vivienda. Desde entonces las empresas debían contabilizarlos a nombre del BCRA mediante transferencias similares a las practicadas por los bancos. Las firmas debían reajustar su capital para que su relación frente a los préstamos no fuese inferior al 15%. Para ello debían optar entre el aumento del capital o la venta de parte de la cartera al BHN. Por su parte, los ahorristas podían elegir entre retirar los fondos o transferirlos a la Caja de Ahorro Postal. Al cabo de tres años, cuando sus depósitos fueran del 25% del valor de la vivienda tendrían derecho a obtener un préstamo del BHN.²²

El BCRA rechazó los pedidos de algunas compañías para frenar la intervención del BHN mientras que en 1948 otorgó a las sociedades de crédito recíproco un permiso transitorio para realizar las operaciones pendientes hasta que se resolvieran los destinos definitivos de la modalidad.²³ Para entonces, las sociedades de crédito recíproco continuaban sospechadas de realizar maniobras especulativas estimuladas por viejos contratos firmados con intereses menores a los establecidos por la banca pública, pero ahora con fondos garantizados por el Estado.²⁴ Dado el creciente proceso inflacionario los préstamos de los círculos se realizaban con tasas de interés subsidiadas, al igual que en la banca pública, aunque con tasas de redescuento menores porque las sociedades de crédito recíproco habían trabajado con tasas más bajas que las establecidas por el sistema de bancos antes de la intervención del B.C. Sin embargo, a diferencia del BHN, muchas sociedades de crédito recíproco ya no podían cumplir con los contratos ni devolver los ahorros.

Finalmente, el 31 de mayo de 1949, el BCRA 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

²¹ Banco Central de la República (en adelante BCRA), *Memorias*, año 1946.

²² *Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires*, Año XLII, Tomo CXX, Buenos Aires, abril 7 de 1947, núm. 2191.

²³ F.I.N.C.A., *Carpeta de Presentaciones*, “Carta dirigida por F.I.N.C.A al Dr. Juan Honorio Bosio, Gerente General del Banco Central de la República, 25 de junio de 1949”.

²⁴ BCRA, *Memorias*, 1948, p. 55.

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.”²⁵

Desde entonces las sociedades de crédito recíproco no podían recibir ni entregar más préstamos. Los ahorristas debían realizar sus depósitos en la Caja de Ahorro Postal y los que se encontraban en condiciones de solicitar un préstamo por haber cumplido con el ahorro previo acordado con las empresas podían solicitarlo al BHN. Por su parte el BCRA comenzó un proceso de liquidación de las compañías finalizado en 1958 mientras que las que tuvieran obras en desarrollo debían acordar con el BHN las condiciones para continuar actuando como compañías constructoras.²⁶

Aquél fue un año crítico, pues en 1949 la creciente inflación marcó los límites del acelerado proceso expansivo iniciado tres años atrás y el gobierno tomó medidas de racionalización de la inversión pública para desacelerar la escalada inflacionaria.²⁷ Además, la inflación estimulaba a los tomadores de préstamos, pues devolvían en largos plazos sumas menores a las recibidas lo que significaba una distorsión en la asignación de recursos que habría de impulsar el mantenimiento de las bajas tasas de interés de la banca pública.

Las políticas del BHN y su relación con las ex compañías de crédito recíproco

La transferencia de las sociedades de crédito recíproco al BHN se vio favorecida por la sanción de la ley 12.962 que la convirtió en la única institución oficial que podía otorgar crédito real con garantía hipotecaria. También la Administración Nacional de la Vivienda (ANV) fue transferida a su orbita por lo que la incorporación de la cartera de

²⁵ BCRA, *Memorias*, 1949, p 72.

²⁶ *Revista de Ciencias Económicas*, “Banco Central de la República Argentina. Régimen de construcción de viviendas con crédito recíproco”, junio de 1949.

²⁷ 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%”, Pablo GERCHUNOFF y Damián ANTÚNEZ, “De la bonanza peronista a la crisis de desarrollo”, Juan Carlos TORRE (comp.), *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas (1943-1955)*, Buenos Aires, Editorial Sudamericana, 2002, p. 160.

las sociedades de crédito recíproco fue parte de un proceso más general de ampliación de sus funciones que había tomado impulso desde la creación del sistema de bancos en 1946.

Por su parte, a partir de la reforma de su carta orgánica el BHN cambió sus tradicionales cédulas hipotecarias por operaciones en efectivo lo que le otorgó un perfil más dinámico.²⁸ Desde entonces la política del banco dio prioridad a los préstamos para los sectores trabajadores con intereses que llegaban al 2,80% y cubrían el total del valor de la propiedad.²⁹ Para ello incorporó una oferta de préstamos más amplia con una escala que establecía, en función del destino y el solicitante, montos, plazos e intereses.³⁰ En efecto, como lo señalan Torre y Pastoriza, los créditos baratos del BHN funcionaron como un medio de redistribución de los ingresos, pues el banco no requería depósitos previos y sus tasas de interés no se ajustaban a la dinámica de la inflación.³¹

Según estimaba el banco, el déficit de viviendas en el país era de 650.000 unidades y, dada la magnitud del problema, sus actividades incluyeron además de la promoción de créditos baratos el impulso a las iniciativas públicas y privadas mediante préstamos especiales, y la intervención en la construcción directa de barrios utilizando los recursos de la ANV, que fue convertida en 1950 en la Gerencia de Construcciones.³²

En los primeros años de gestión los recursos disponibles permitieron financiar una amplia demanda que incluyó viviendas unifamiliares, casas de departamentos, hoteles y barrios familiares. Por su parte, el incremento de las obras de construcción directa llevó al banco a desarrollar estrategias para gestionar los trabajos y responder a las necesidades de los diferentes proyectos, también a combatir el aumento de los insumos. Por ejemplo, en enero de 1950 la Gerencia de Construcciones acordó con el Instituto Argentino de Promoción del Intercambio la compra directa de 750.000 bolsas de

²⁸ Decreto P.E.N. 14.961.46, *Boletín Oficial de la Nación*, 24 de mayo de 1946.

²⁹ Banco Hipotecario Nacional (en adelante BHN), *Memorias*, 1946, pp. 10-11.

³⁰ Según Abelardo Alvarez Prado, presidente del BHN entre 1946 y 1949, la lógica de la escala de préstamos podría resumirse de la siguiente manera, "...a mayor interés social, mayor porcentaje de préstamo, a la tasa más baja; y correlativamente: a menos interés social, menor porcentaje de préstamo, a la tasa más alta." Abelardo ÁLVAREZ PRADO, *Influencia del Banco Hipotecario Nacional en el desenvolvimiento económico de la República Argentina*. Buenos Aires, Banco Hipotecario Nacional, 1948.

³¹ Juan Carlos TORRE y Elisa PASTORIZA, "La democratización del bienestar", Juan Carlos Torre (comp.), *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas (1943-1955)*, Buenos Aires, Editorial Sudamericana, 2002, pp. 257-313.

³² Inicialmente el banco continuó con las obras que había impulsado la ANV. En el conurbano bonaerense continuó con las obras en Villa Concepción y terminó nueve pabellones en el barrio de departamentos Macelo T de Alvear. BHN, *Memorias*, 1947, pp. 67- 69.

Cemento Portland.³³ Sin embargo, a pesar de las condiciones inflacionistas, el banco continuó ampliando su oferta de crédito y el número de préstamos escriturados creció en 1948 en un 200% respecto del año anterior y se incorporaron nuevas obras como las del barrio 17 de Octubre.³⁴

No obstante, sin estabilidad en los valores de la construcción la terminación de las obras resultaba insegura y el banco debió recurrir entonces a la renegociación y ampliación de los créditos acordados mientras la demanda de viviendas crecía debido a la industrialización de la economía. Para 1949 los trabajos fueron desbordados por la inflación y las autoridades del banco se vieron obligadas a renegociar numerosos préstamos a particulares y los acuerdos con las empresas que licitaban sus obras. En el caso de algunas empresas las renegociaciones de los acuerdos compensaban los costos laborales y subsidiaban la suba de salarios.³⁵ Estos casos, tal como señala Rougier para el caso Banco de Crédito Industrial, muestran que los fondos del BHN no se destinaban exclusivamente a la inversión en nuevos emprendimientos.³⁶

En ese contexto, y al compás de una política que comenzaba a ser más restrictiva, el BCRA, en mayo de 1949, transfirió al BHN las carteras de las Sociedades de Ahorro para la Vivienda, como parte de una estrategia de racionalización crediticia y combate a la especulación. Hacia finales de año además el Ministro de Finanzas solicitó al Presidente del BHN, Alfredo Alonso, contraer el crédito para 1950 en un monto que significaba una restricción de los acuerdos cercano al 20%.³⁷

³³ Banco Hipotecario Nacional (en adelante BHN), *Actas del Honorable Directorio*, Tomo LI, Sesión del 24 de julio de 1950, fs. 34-35. Para un análisis acerca de los problemas de escasez y de transporte del cemento, ver Claudio BELLINI, *La industria peronista 1946-1955: políticas públicas y cambio estructural*, Buenos Aires, Edhasa, 2009, pp. 175-198.

³⁴ BHN, *Memorias*, 1948, p. 15.

³⁵ Uno de los contratistas fue la General Motors Argentina S.A que proveía al banco de puertas de madera y carpintería metálica. La firma presentó el 11 de mayo de 1951 una solicitud de ajuste de los valores acordados debido a que el mismo día en que arregló el contrato con el BHN, suscribió un nuevo convenio colectivo de trabajo con un aumento del 22% de los salarios retroactivo al 1 de enero de 1950. En ese caso el banco acordó reconocer un aumento equivalente aunque retroactivo sólo al 1 de enero de 1951. BHN, *Actas del Directorio*, Tomo LI, Sesión 24 de julio de 1951, fs. 32-33.

³⁶ Marcelo ROUGIER, *La política crediticia del Banco Industrial...* cit.

³⁷ En la sesión del directorio del 13 de diciembre de 1949, el presidente del banco expresó: “El señor Ministro de Finanzas me ha hecho conocer su preocupación con respecto al monto de las operaciones de nuestro Banco para el año 1950. Considerando un promedio de cerca de cien millones de pesos por mes en lo que va del año (once meses) se han concedido 41.600 préstamos (que representan no menos de 1.457.000.000 de pesos. [...] El señor Ministro desea que en el año próximo no nos excediéramos de la suma de 1.200.000 pesos [...]” En la sesión del directorio del 13 de diciembre de 1949, el presidente del banco expresó: “El señor Ministro de Finanzas me ha hecho conocer su preocupación con respecto al monto de las operaciones de nuestro Banco para el año 1950. Considerando un promedio de cerca de cien millones de pesos por mes en lo que va del año (once meses) se han concedido 41.600 préstamos (que representan no menos de 1.457.000.000 de pesos. [...] El señor Ministro desea que en el año próximo no nos excediéramos de la suma de 1.200.000 pesos [...] Hay que tener en cuenta una situación: el monto de

A fines de 1949 la inflación puso en jaque las políticas del BHN, pues los valores de la mano de obra, materiales y terrenos presionaban sobre el financiamiento con bajos intereses. A ello se sumó la universalización del derecho a la vivienda que, introducido en la reforma constitucional de 1949 como uno de los ejes centrales de la política social del gobierno, imponía objetivos que comenzaron a ser cada vez más difíciles de cumplir para el banco.³⁸

Por su parte, la transferencia de los fondos de las compañías de crédito recíproco ascendía a unos 9500 préstamos por unos 240 millones de pesos m\$N que debían pasar a la cartera del BHN.³⁹ Para graficar la magnitud de la transferencia es interesante señalar que en 1949 la cantidad total de préstamos escriturados por el banco fue de 47.379 por \$ 1.677.107.500 de pesos m\$N, por lo que cartera de crédito recíproco resultaba una cifra significativa, más aún si tienen cuenta no sólo su volumen sino la contracción de los préstamos recomendaba por el Ministerio de Finanzas para 1950, que en efecto el banco logró llevar a un 15%.⁴⁰

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, COARLI Y COFRE, con un total de 8.434 préstamos, cuya deuda ascendía a 209.402.806,02 pesos. Hasta el final del período se incorporaron 1833 expedientes por un valor de 75.500.000 pesos. 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.⁴¹

Debido a la magnitud de la transferencia, el BCRA y el BHN acordaron que inicialmente el hipotecario se haría cargo de administrar los préstamos mientras se organizaba un informe con las cuestiones técnicas y financieras necesarias para el traspaso. Además, junto con la transferencia de la cartera el BCRA decidió incorporar a la banca pública al personal de las empresas liquidadas para gestionar la cartera transferida al BHN. De esta manera para finales de 1949 se incorporaron al sistema

los préstamos hipotecarios han guardado siempre una relación de nivel con el monto de los ahorros. Esta situación ha variado, ya que las hipotecas superan los porcentajes de ahorro que los principios clásicos de la economía ha consagrado siempre por lo que es necesario estimular en toda forma nuevamente dicho equilibrio". BHN, *Actas del Directorio*, Tomo V, Sesión 13 de diciembre de 1949, fs. 6-8. Ver Anexo Cuadro 2

³⁸ Respecto de la universalización del derecho a la vivienda ver Carlos TORRE y Elisa PASTORIZA, "La democratización del..." cit.

³⁹ BCRA, *Memorias*, 1950, p. 72.

⁴⁰ BHN, *Memorias*, 1950, p. 10.

⁴¹ BHN, *Memorias*, 1950, p. 21.

público 885 empleados de las ex compañías de crédito recíproco.⁴² Uno de los mayores problemas que presentaba la transferencia era determinar los intereses a los que continuarían entregando los préstamos, pues muchos habían sido acordados sin interés o a uno más bajo que el bancario.

En octubre de 1949 el BHN presentó al BCRA una propuesta que disponía se otorgaran préstamos a los adherentes de los círculos que hubieran realizado su solicitud antes del 31 de mayo de 1949. En esos casos el BHN acordaría los préstamos 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 m\$N 100.000 y con un 2% de amortización anual acumulativo y un interés del 4% anual.⁴³ Por su parte los ahorristas que no hubieran realizado su solicitud con anterioridad a la fecha señalada debían presentar todas sus certificaciones y libretas de ahorro 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.⁴⁴

A finales de 1950, el Directorio del BHN envió un proyecto al Ministerio de Finanzas en que proponía medidas para lograr la reducción de gastos que había sido solicitada en 1949. La propuesta incluía la aplicación de una nueva modalidad similar a la de las sociedades de crédito recíproco gestionada por el banco y llamada “Préstamos para Ahorristas” que fue aprobada al año siguiente. Según indicaba el proyecto su implementación podría contribuir a impulsar el ahorro que los créditos excesivamente liberales habían desalentado, a combatir la morosidad y a la formación de capital para créditos hipotecarios. Como compensación, los ahorristas que hubieran depositado en el banco una cuota mensual durante 5 años recibirían créditos por mayores montos y porcentajes de la tasación y a mayores plazos.⁴⁵

⁴² BCRA, *Memorias*, 1950, p. 73.

⁴³ BHN, *Actas del Directorio*, Tomo I, Sesión del 11 de octubre de 1949, fs. 19-21.

⁴⁴ BHN, *Memorias*, 1950.

⁴⁵ “Desaparecidas las mal llamadas sociedades de ahorro para la vivienda que, por lo menos en teoría tendían a fomentar el ahorro con ese fin, ha quedado un vacío a llenar. Con las escalas de préstamos de amplia liberalidad que el Banco venía aplicando se hacía un tanto remota la posibilidad de atraer a las clases modestas hacia el ahorro con miras a la casa propia, pues resultaba en cierto modo de contradicción que por un lado se ofrecieran préstamos de elevado monto, y por el otro, se instara a la población a ahorrar para construir o adquirir su vivienda”. *Informe del Directorio del Banco Hipotecario Nacional al Ministro de Finanzas*. BHN, *Actas del Directorio*, Tomo XXIII, Sesión Extraordinaria del 9 de octubre de 1950, fs. 32-33.

Por su parte, las compañías que gestionaban el crédito recíproco regularmente también eran propietarias de empresas constructoras. En algunos casos cuando el BCRA prohibió la modalidad esas empresas se encontraban realizando construcciones de barrios, como el caso de F.I.N.C.A en El Palomar, y necesitaban financiamiento. En esas situaciones el BHN continuó financiando a esas firmas en las mismas condiciones que al resto de las empresas constructoras. El financiamiento del banco a las constructoras vinculadas con ex sociedades de crédito recíproco coincidió con una etapa en la que la institución pretendía racionalizar sus créditos y contraer sus actividades.

Cuando el BHN tomó las carteras de las sociedades de crédito recíproco su política buscaba combatir la inflación pero sin frenar el ritmo de las construcciones ni desacelerar el crecimiento del sector. Desde 1946 el gobierno había impulsado una serie de medidas que implicaban cierta subordinación de la empresa privada a la planificación macroeconómica oficial, como la fijación de los precios.⁴⁶ En el caso del BHN la fijación de los precios se tradujo en un mecanismo que buscaba alentar políticas redistributivas toda vez que le permitía orientar la oferta privada.

Además esta estrategia, según las *Memorias* de 1949, tenía como objetivo lograr que “la cooperación financiera del Banco responda a las finalidades esenciales que caracteriza su concesión, evitando toda posible o presunta especulación y la obtención, por quienes ejecutan las obras, de ganancias razonables.”⁴⁷ El problema era cómo definir cuáles debían ser las ganancias razonables para mantener a raya la inflación, lo que derivó en debates sobre cuestiones más amplias al momento de reglamentar las normas básicas de los Planes Eva Perón en 1952. Estos formaron parte del Segundo Plan Quinquenal (SPQ), que implementó medidas de estabilización económica orientadas a contener el gasto público. El SPQ se estructuró alrededor de una problemática clave: el consumo crecía a un ritmo más veloz que el de la producción, de allí que el ahorro resultara un elemento central para equilibrar la economía.⁴⁸

Para el BHN la nueva política se tradujo en el abandono de la construcción directa para privilegiar las actividades de fomento impulsando la participación de cooperativas, sindicatos y empresas privadas. En efecto como expresaba Perón en la sección vivienda del SPQ entregada al BHN “Aprovecho esta oportunidad para informar [...] que

⁴⁶ Aníbal JAUREGUI, “Prometo encadenado. Los industriales y el régimen peronista”, Patricia BERROTARÁN, Aníbal JAUREGUI y Marcelo ROUGIER, *Sueños de bienestar. Estado y políticas públicas durante el peronismo (1946-1955)*, Buenos Aires, Imago Mundi, 2004, pp. 47-73.

⁴⁷ Banco Hipotecario Nacional, *Memorias*, 1949, p 13.

⁴⁸ Marcelo ROUGIER y Martín FISZBEIN, “De Don Derrochín a Maese Ahorrín”, Patricia BERROTARÁN, Aníbal JAUREGUI y Marcelo ROUGIER, *Sueños de bienestar... cit.*, pp. 107-145.

considero que el Estado no debe ya construir directamente más viviendas en sus próximos planes de gobierno.”⁴⁹ Sin embargo, el SPQ proponía la construcción de 300.000 nuevas viviendas.⁵⁰

Los debates sobre las tasas de ganancias surgidos con la implantación de los Planes Eva Perón avanzaron hacia la relación entre ganancia e inversión y el papel de la banca pública como sustituto de las inversiones privadas. Las posturas favorables a reducir el margen ganancia de los empresarios sostenían que las inversiones corrían por cuenta del banco mientras que los empresarios arriesgaban poco capital.⁵¹ Las ideas en favor de dejarles un mayor margen de autonomía argumentaban que establecer de antemano los porcentajes de beneficios podría desalentar a las empresas. Finalmente la resolución adoptada fue establecer tasas de ganancias de entre el 8% y el 15% de la inversión hecha por las empresas.⁵²

Los planes cubrían el 100 % del valor de la propiedad, más el 30% del valor del terreno con una tasa del 4% anual, un plazo de hasta 40 años y se orientaban a promover casas para familias de trabajadores de hasta 70 metros cuadrados cubiertos. Los nuevos planes de vivienda beneficiaron a las compañías constructoras que recibieron una inyección de demanda que habría de estimular las construcciones. Por su parte, su implementación supuso un reordenamiento de la oferta privada que se tradujo en un aumento de sus ventas.⁵³

A partir de 1952 aumentaron el volumen de préstamos y sus montos relativos, de manera que el SPQ no afectó negativamente las actividades del BHN y significó un estímulo para la industria de la construcción. Para los nuevos planes el BCRA fijó mayores tasas de redescuento, mientras que el BHN profundizó su intervención en la

⁴⁹ *Ministerio de Finanzas de la Nación. Segundo Plan de Gobierno, Fomento de la Vivienda.* BHN, Actas del Directorio, Tomo XXXVII, Sesión del 9 de agosto de 1951.

⁵⁰ BHN, *Memorias*, 1952, p.24.

⁵¹ BHN, *Actas del Directorio*, Tomo LIII, Sesión del 22 de agosto de 1952, fs. 103-105.

⁵² Al respecto en la sesión del directorio del 14 de octubre de 1952 el Gerente General Carlos Alberto Dall’orso expresó “Quién fabrica casas y pide dinero al Banco, vendiéndolas después y recuperando su capital, con el que hace otras, operando dentro del ciclo: capital-casas, capital-casas, no es un inversor; [...] Por lo tanto, yo creo que poniendo las cosas en el terreno de la realidad, lo que debe hacer el Banco cuando ejerce de policía de precios- porque eso no es otra cosa- es decirle al empresario: Usted va a contar con la financiación del Banco siempre que se ajuste a estas condiciones y va a vender las casas al precio de costo más la utilidad que razonablemente corresponda a su actividad, para que usted no especule en perjuicio del comprado, favorecido por la ayuda oficial” BHN, *Actas del Directorio*, Tomo LIV, Sesión del 14 de octubre de 1952.

⁵³ El siguiente cuadro muestra la evolución de las actividades de F.I.N.C.A. Ver Anexo Cuadro 3.

definición de las obras incluyendo los planos, materiales y una mayor vigilancia de los costos.⁵⁴

En los siguientes dos años las actividades del banco crecieron e impulsaron a la industria de la vivienda que en 1951, según las memorias del BHN, había mostrado un tenue desempeño⁵⁵. A finales de 1955 y luego del derrocamiento del peronismo el BHN cambió su directorio y realizó una inspección sobre sus créditos que afectó las actividades de las empresas, entre ellas a algunas ex sociedades de crédito recíproco, pues el banco devolvió solicitudes aceptadas.⁵⁶ Por su parte, el nuevo gobierno redefinió las políticas de financiamiento reformando nuevamente su carta orgánica y reinstalando el mecanismo de las cédulas hipotecarias.⁵⁷

Consideraciones Finales

El sistema de crédito recíproco se introdujo en Argentina como una forma de reunir recursos financieros, a partir del ahorro colectivo, para la adquisición de viviendas en un mercado con una gran demanda y marcado por la escasez de crédito. Las primeras iniciativas comenzaron durante la década de 1930 y permitieron formar varias sociedades, principalmente en la Capital Federal y en la provincia de Santa Fe, favorecidas por la inexistencia de condicionamientos legales.

Como su funcionamiento implicaba que las empresas captasen ahorros de particulares con promesas de futuros créditos para la compra de viviendas se ponía en juego un procedimiento que podía afectar la buena fe de los adherentes. Por ello la IGJ, con la idea de promover esta modalidad asociativa porque estimulaba el ahorro, estableció mecanismos para controlar las prácticas empresarias con el propósito de evitar el fraude y la especulación. Entonces los responsables del organismo establecieron un diálogo con esos actores para crear marcos regulatorios adecuados.

A partir de 1946 el peronismo rediseñó las políticas económicas y reestructuró los marcos institucionales. Para nuestro trabajo las más significativas fueron las vinculadas con el reordenamiento del sistema bancario y financiero en su conjunto, a las que se

⁵⁴ Respecto de los temas vinculados a la planificación arquitectónica ver Anahí BALLENT, *Las huellas de la política...* cit.

⁵⁵ BHN, *Memorias*, 1951.

⁵⁶ Tal fue el caso de F.I.N.C.A según reflejan las memorias personales de su Presidente, Eric Zeyen. Eric Zeyen, *Memorias*, s.e.

⁵⁷ Banco Hipotecario Nacional, *75 Aniversario, 1886-1961*, Buenos Aires, 1961.

sumaron las políticas de vivienda que redefinieron también el funcionamiento del mercado inmobiliario. Desde la perspectiva de las políticas sociales el propósito fue resolver el déficit habitacional y dinamizar la actividad productiva y el empleo promoviendo la rama de la construcción. Entonces, las políticas oficiales estimularon la demanda mediante la inyección de un flujo de créditos y la construcción directa.

El financiamiento centralizado en el BHN, organismo encargado de instrumentar la política de vivienda, condicionó los márgenes de autonomía para el sector privado en el que estaban incluidas las sociedades de crédito recíproco, en algunos casos con sus obras en marcha. En ese contexto, la dinámica de la inversión privada ya no se encontró estimulada solamente por las condiciones del mercado, ni las características de sus proyectos respondieron exclusivamente a decisiones empresariales.

Por otra parte, las políticas expansivas de los primeros años del gobierno peronista se vieron condicionadas por la creciente inflación que llevó, a partir de 1949, a un proceso de ajuste en las cuentas públicas, medidas que habrían de incidir en las transferencias de recursos hacia el sistema hipotecario. En tal sentido se pudo verificar un comportamiento errático en la Dirección del BHN que osciló entre responder a la necesidad de frenar el crédito o dar respuesta a los compromisos previamente adquiridos.

En un contexto de volatilidad de precios, los empresarios debieron desarrollar estrategias de diálogo con diferentes instancias de la burocracia estatal para ajustar los contratos. En tal sentido pudimos comprobar que su capacidad de interpelación tuvo muchos matices. En síntesis, las políticas de regulación del crédito recíproco y de financiamiento de viviendas del BHN se desarrollaron con numerosas contradicciones por tratarse de un área en la que el Estado no contaba con experiencias previas. El sector privado, al menos en el caso en estudio, desarrolló estrategias que le permitieron continuar sus actividades en un contexto de constantes reajustes.

Cuadro 1
Sociedades de Crédito Recíproco (año 1943)

Nombre	Fecha de creación: Autorización P.E	Préstamos realizados (en \$ corrientes)	Fecha medición	Jurisdicción
ARCA	04-07-1935	20.000.000	02-1943	Capital Federal
FINCA	29-02-1936	6.378.349	02- 1943	Capital Federal
SUCA	20-02-1937	4.893.550	11-1942	Capital Federal
LAR	18-08-1939	414.500	11-1942	Capital Federal
COFRE	02-01-1940	456.000	09-1942	Capital Federal
La Movilizadora	03-03-1941	52.500	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	1.5000.000	11-1942	Prov. Bs. As.
OPAL	05-08-1938	2.748.700	03-1942	Prov. Santa Fe
La Comercial de Rosario	01-12-1939	Sin datos		Prov. Santa Fe
Mi Hogar	18-09-1939	158.500	05-1941	Prov. Santa Fe
Financiadora del Hogar	21-08-1940	338-500	05-1942	Prov. Santa Fe
APMA	03-01-1941	Sin datos		Prov. Santa Fe
Edificador Rosarino	08-04-1941	972.500	02-1943	Prov. Santa Fe

Fuente: elaboración propia en base a datos Martín, José R., *El crédito recíproco*, Buenos Aires, Platt Establecimientos Gráficos, 1943.

Cuadro 2
Préstamos escriturados por el BHN entre 1946-1955 en miles de m\$n

Total Préstamos Fomento vivienda propia				
Año	Número	Importe	Número	Importe
1946	8.275	177.321,1	982	12.330,1
1947	13.134	347.876,4	3.471	61.888,1
1948	38.224	1.097.509	23.123	497.479,3
1949	47.379	1.677.107,5	36.975	1.056.740,9
1950	39.506	1.438.164,3	32.786	1.078.903,6
1951	31.076	1.127.413,5	25.822	919.424,1
1952	41.040	1.989.011,4	32.701	1.394.302,4
1953	54.733	2.888.224,4	47.863	2.324.211,6
1954	62.590	4.382.339,6	55.998	3.663.887,7
1955	46.758	3.942.855,9	43.217	3.095.874,6

Fuente: Elaboración propia en base a Banco Hipotecario Nacional, *Memorias*, 1955

Cuadro 3
Viviendas construidas por F.I.N.C.A en Ciudad Jardín Lomas de El Palomar

Años	Cantidad de casas	Habitantes	Incremento anual casas construidas	Incremento anual habitantes
1943	0	0	0	0
1944	36	162	+36	162
1945	50	216	+14	54
1946	140	613	+90	397
1947	192	866	+52	253
1948	278	1179	+86	313
1949	450	2018	+172	839
1950	780	3492	+330	
1951	1180	5299	+400	
1952	1340	6022	+160	
1953	1481	6642	+141	
1954	2084	9346	+603	
1956	3407	15.000	+1323	

Fuente: elaboración propia en base a datos *Memorias de Erich Zeyen*, y *Revista FINCA varios años*.

Fuentes

Anales de Legislación Argentina, 1941 y 1943.
Archivo privado de F.I.N.C.A. *Carpeta de presentaciones*.

Archivo privado de F.I.N.C.A. *La historia de los terrenos de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar, 1933-1948. Luchas y victorias.*

Banco Central de la República Argentina, *Memorias*, 1936-1955.

Banco Hipotecario Nacional, *Actas del Honorable Directorio*, 1949-1955.

Banco Hipotecario Nacional, *Memorias*, 1943-1955.

Banco Hipotecario Nacional. 75 Aniversario (1886-1961), Buenos Aires, 1961.

Banco Hipotecario Nacional. *Balance de un siglo* (1886-1986), Buenos Aires, 1986.

Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, Año XLII, Tomo CXX, Buenos Aires, abril 7 de 1947, N° 2191.

Memorias de Erich Zeyen, mecanografiado, inédito, 1956.

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.

Revista de Arquitectura, 1943-1950.

Revista Finca, 1938-1955.

Revista Temas Económicos, 1941-1943.

Revista Veritas, 1940.

Bibliografía

ABOY Rosa, *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales 1946-1955*. Buenos Aires, Fondo de cultura Económica, 2005.

ALDO ARNAUDO Aldo, *Cincuenta años de política financiera argentina (1934-1983)*, Buenos Aires, El Ateneo, 1987.

BALLENT Anahí, *Las huellas de la política*, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, Prometeo, 2005.

BELLINI Claudio, *La industria peronista 1946-1955: políticas públicas y cambio estructural*, Buenos Aires, Edhasa, 2009.

DIAZ ALEJANDRO Carlos, *Ensayos sobre la historia económica argentina*, Buenos Aires, Amorrortu, 1975

FERRER Aldo, *La economía argentina. Las etapas de su desarrollo y problemas actuales*, México, Fondo de Cultura Económica, 1963.

GAGGERO Horacio y GARRO Alicia, *Del trabajo a la casa. La política de vivienda del gobierno peronista, 1946-1955*, Buenos Aires, Editorial Biblos-Fundación Simón Rodríguez, 1996.

GALINDO GUARNEROS Gustavo, *Las Instituciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar*, México, Editorial Jus, 1962.

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)*, Buenos Aires, Editorial Sudamericana, 2002, pp. 125-207.

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

JAUREGUI Aníbal, “Prometo encadenado. Los industriales y el régimen peronista”, BERROTARÁN Patricia, JAUREGUI Aníbal y ROUGIER Marcelo, *Sueños de bienestar. Estado y políticas públicas durante el peronismo (1946-1955)*, Buenos Aires, Imago Mundi, 2004, 47-73.

- KOROL Juan Carlos, “La economía”, CATTARUZZA Alejandro (comp.), *Nueva Historia Argentina. Crisis económica, avance del Estado e incertidumbre política (1930-1943)*, Buenos Aires, Editorial Sudamericana, 2002, pp. 17-49.
- LLACH Juan, “El Plan Pinedo de 1940, su significado histórico y los orígenes de la economía política del peronismo”, *Desarrollo Económico*, Buenos Aires, vol. 23, núm. 92, 1984.
- MARTÍN José, *El crédito recíproco*, Buenos Aires, Platt Establecimientos gráficos, 1943.
- PANAIA Marta, *Los trabajadores de la construcción*, Buenos Aires, Ides, 1985.
- PEROTTI Eduardo, *La vivienda familiar*, Buenos Aires, Editorial construcciones Sudamericanas, 1943
- REGALSKY Andrés, “Empresas, Estado y mercado en el sector financiero: el Banco de la Nación Argentina, 1891-1930, *Anuario CEEED*, Buenos Aires, Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo, vol. II, núm. 2, 2010.
- ROUGIER Marcelo y FISZBEIN Martín, “De Don Derrochín a Maese Ahorrín”, BERROTARÁN Patricia, JAUREGUI Aníbal y ROUGIER Marcelo, *Sueños de bienestar. Estado y políticas públicas durante el peronismo (1946-1955)*, Buenos Aires, Imago Mundi, 2004, pp. 107-145.
- ROUGIER Marcelo, *La política crediticia del Banco Industrial durante el primer peronismo (1944-1955)*, Buenos Aires, UBA-FCE-CEED, 2001
- TORRE Juan Carlos y PASTORIZA Elisa, “La democratización del bienestar”, TORRE Juan Carlos (comp.), *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas (1943-1955)*, Buenos Aires, Editorial Sudamericana, 2002, pp. 257-313.
- VITELLI Guillermo, *Cuarenta años de inflación en la Argentina: 1945-1985*, Legasa, Buenos Aires, 1986.
- YUJNOVSKY Oscar, *Claves políticas del problema habitacional argentino (1955-1981)*, Buenos Aires, Grupo Editorial Latinoamericano, 1984.