

## **Un país por construir. Las políticas del Banco Hipotecario Nacional durante el primer peronismo, 1946-1955**

**Juan Lucas Gómez**

**CONICET-CIS-Ides /UNTREF (Argentina)**

[odin835@hotmail.com](mailto:odin835@hotmail.com)

### **Resumen**

Uno de los aspectos salientes de la historia económica argentina del siglo XX fue el proceso de industrialización sustitutiva y crecimiento urbano que se produjo a partir de la década de 1930. La centralización de las actividades productivas y de la fuerza de trabajo en las principales ciudades del país sumada a la falta inversiones dio como resultado un creciente déficit habitacional, problemática instalada desde fines del siglo XIX. A partir de la década de 1930 el déficit habitacional se agravó aún más e, identificado como “el problema de la vivienda”, figuró entre las principales cuestiones cuya solución se planteó el peronismo.

En este trabajo se estudian las políticas de la principal institución de crédito para la vivienda, el Banco Hipotecario Nacional (BHN) en los primeros gobiernos peronistas. Como en dicha etapa los recursos financieros disponibles pasaron a depender de las transferencias del Banco Central, a los efectos de comprender la naturaleza de los cambios en la operatoria bancaria, el período considerado comprende desde la creación de la autoridad bancaria, en 1936, bajo el predominio de los gobiernos conservadores hasta la nacionalización del sistema y la instrumentación de nuevas políticas distributivas.

Si bien existen trabajos que se ocuparon de analizar la temática de la vivienda durante el peronismo no se cuenta con estudios que hayan abordado cuestiones relacionadas con el funcionamiento del mercado hipotecario urbano o del accionar del BHN en la construcción de viviendas. En ese contexto historiográfico, nuestra propuesta es problematizar la articulación de las políticas crediticias del Banco con los objetivos de los distintos gobiernos, las características de la demanda, así como también los diferentes actores involucrados en la construcción y financiamiento de viviendas urbanas a lo largo del período estudiado.

## Introducción

En este trabajo se estudian las políticas del Banco Hipotecario Nacional (BHN), la institución más importante en el mercado de viviendas en Argentina a lo largo del siglo XX, durante los primeros gobiernos peronistas. En una coyuntura en que la intervención del Estado sobre la economía fue una de las características más importantes del período se analiza el surgimiento de una importante transformación de la política del BHN, que lo llevó de funcionar como un intermediario entre el ahorro y la inversión en tierras rurales a ser uno de los principales actores del financiamiento a la industria de la construcción y de las políticas sociales del peronismo. En concreto, interesa analizar ¿Cuáles fueron y por qué se produjeron dichos cambios? Y ¿Qué dinámica tuvo el funcionamiento del Banco dentro de las políticas económicas y de fomento industrial aplicadas por el peronismo clásico?

Los reajustes de la economía mundial posteriores a la crisis de 1929 y el retorno al proteccionismo en el comercio internacional estimularon en el ámbito local un mayor crecimiento de las actividades productivas orientadas al mercado interno, proceso que estuvo acompañado por la creación de instrumentos regulatorios y de fomento que buscaron incidir en el ciclo económico. No obstante, si bien el rol más activo del Estado inició en la década del treinta, a partir de los gobiernos peronistas las políticas públicas fueron reformuladas y orientadas hacia un rol más activo del Estado en el ámbito económico y otorgándole no sólo facultades planificadoras sino también objetivos redistributivos.

La situación local no era ajena a las tendencias de una época en que la implementación de políticas vinculadas con los Estados de Bienestar permitió movilizar recursos, tanto en Europa como en Estados Unidos, para responder a las demandas sociales. En dicho contexto, en las diferentes experiencias nacionales se desarrollaron políticas de estímulo para la construcción de viviendas sociales. En algunos casos la modalidad de alquiler controlando su incidencia sobre el ingreso de los trabajadores como en Alemania. En otros, como Argentina y Chile por ejemplo, se estimuló el acceso a la propiedad aunque con distintas estrategias y resultados<sup>1</sup>. Por su parte, dada la dimensión y complejidad de las cuestiones productivas y financieras para aplicar políticas habitacionales de largo alcance fue necesaria la creación o transformación de

---

<sup>1</sup> Para los casos de Chile y Alemania ver Simián (2004). Para el caso de Argentina ver Yujnovsky (1984).

dependencias específicas vinculadas con la planificación, el urbanismo y desarrollo del mercado financiero. Este último aspecto, es el que pretendemos abordar para el caso argentino a partir del estudio del BHN.

Desde sus orígenes en 1886 el Banco se ocupó fundamentalmente de la habilitación de campos mediante cédulas hipotecarias que se colocaban en el mercado financiero<sup>2</sup>. A partir de 1904 el Banco incorporó el financiamiento para la edificación de viviendas urbanas que pudieran producir renta, a las que luego se introdujo una reforma en 1919 destinada a entregar créditos a los empleados públicos de hasta un 80% del valor de la propiedad. Son este tipo de operaciones, con variantes, las inversiones urbanas del Banco hasta la llegada del peronismo<sup>3</sup>.

En el período 1946-1955 cambió profundamente la actividad del Estado referida a la vivienda. Por una parte, el gobierno promovió la industria de la construcción como un medio de mejoramiento de las condiciones de vida de los trabajadores y como un sector de acumulación para los empresarios. Al mismo tiempo, dicha estrategia se apoyaba en que el crecimiento de la industria de la construcción debido a sus necesidades de insumos debía promover a la actividad industrial y, a través de ella, a la economía nacional en su conjunto.

A su vez, el crédito barato para viviendas resultaba en un mecanismo de redistribución de los ingresos y de incremento de la demanda interna entendiendo a la vivienda como un conjunto de servicios que excedían a “a la casa” y que incluían, entre otras cosas, la provisión de infraestructura y de servicios. Al mismo tiempo, y como contrapartida de la retracción del negocio de los alquileres se sancionó la ley de propiedad horizontal que estimuló la construcción de departamentos. En el escenario, el BHN sería el banco responsable de gestionar el financiamiento de la política habitacional del gobierno. De esta manera, el Banco se convertiría durante el peronismo en un organismo cuyo principal objetivo sería el de fomentar el crecimiento económico a través del financiamiento de la industria de la construcción y aplicar las políticas sociales del gobierno en el área de vivienda.

Para el Banco esta nueva dinámica habría de materializarse en la construcción directa de complejos habitacionales, en el crédito barato y en su transformación en una entidad dedicada

---

<sup>2</sup>De hecho, los análisis que abordan las políticas del BHN provienen mayoritariamente de estudios preocupados por el funcionamiento de la economía agraria en las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX y por la articulación entre los mecanismos formales e informales de crédito en una economía caracterizada por la falta de pequeños propietarios. Para un resumen de este tipo de planteos ver Palacio (2004) y Lluh (2006).

<sup>3</sup>BHN (1986).

casi exclusivamente a fomentar la construcción de viviendas urbanas para los sectores trabajadores<sup>4</sup>. Si bien los estudios sobre el peronismo reconocen al BHN como un instrumento clave para la implementación de sus políticas económicas pocos se han centrado en el análisis de la institución. Los trabajos de referencia explican su dinámica como un mecanismo de incorporación de los sectores trabajadores a través del acceso a la vivienda implementado por un gobierno populista<sup>5</sup>, como el sustento de una “democratización del bienestar” resultante de la ampliación de las facultades estatales y de sus bases de legitimación<sup>6</sup> y, desde una perspectiva más crítica, se la vincula a la aplicación de políticas heterodoxas por parte de un gobierno más preocupado en fomentar el consumo que por estabilizar las finanzas<sup>7</sup>.

Frente a este panorama historiográfico consideramos que el estudio del BHN permite incorporar la problemática económica y financiera a los estudios de la cuestión habitacional aportando nuevos elementos a los enfoques sociales y políticos. Además, este estudio se suma a los trabajos sobre la banca argentina y permite complejizar el análisis del rol del Estado durante el período de industrialización sustitutiva en un área de fundamental importancia.

#### **A modo de antecedentes: El problema de la vivienda y la cuestión del crédito**

Uno de los aspectos salientes de la historia económica argentina del siglo XX fue el proceso de industrialización sustitutiva de importaciones y de crecimiento urbano que habría de intensificarse a partir de los años treinta. Como resultado del mismo, el déficit habitacional, ya vigente en Buenos Aires y otras grandes ciudades del país desde fines del siglo XIX<sup>8</sup>, en razón de la afluencia masiva de inmigrantes europeos, fue agravándose, tal

<sup>4</sup> Ver BHN (1986) y Ballent (2004).

<sup>5</sup> Gaggero y Garro (1996).

<sup>6</sup> Torre y Paastoriza (2002).

<sup>7</sup> Cortés Conde (2011). Existen también algunos trabajos realizados por investigadores interesados en la política de vivienda y en la política social, como Anahí Ballent (2005), Rosa Aboy (2005) y Oscar Yujnovsky (1984) que por la lógica de su objeto de estudio refieren al accionar del BHN durante el período que nos interesa aunque sin convertirlo en el foco de su análisis. Así, desde una perspectiva interesada en la historia del urbanismo Ballent problematiza las cuestiones referidas al urbanismo implícitas en las acciones del BHN y el trabajo de Aboy permite conocer los mecanismos de la construcción de complejos habitacionales. En el caso de Yujnovsky su trabajo está más directamente relacionado con la historia económica aunque para un período posterior.

En este punto es preciso remarcar además que en general el sector bancario, en el período que aquí se trata, ha merecido poca atención historiográfica, a excepción de los trabajos de Marcelo Rougier (2001) sobre el Banco de Crédito Industrial y de Noemí Girbal (2011) sobre el Banco Nación y el Banco de la Provincia de Buenos. Ambos autores sostienen que la mayor parte de la inversión crediticia se destinó a financiar las mejoras sociales otorgadas a los trabajadores en desmedro de inversiones de largo plazo, tal como indicaban los lineamientos de la estrategia macroeconómica del gobierno.

<sup>8</sup> Yujnovsky (1974).

como sucediera en otras ciudades latinoamericanas como San Pablo y México<sup>9</sup>, e identificado como “el problema de la vivienda”, habría de figurar entre las principales cuestiones cuya solución se planteó el peronismo<sup>10</sup>.

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 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<sup>11</sup>.

A comienzos del siglo XX, la problemática habitacional estaba asociada, al igual que en otros países de la región, a las cuestiones morales y los problemas higiénicos provocados por el hacinamiento urbano y cuya expresión más visible la constituían, en nuestro país, los denominados “conventillos”. Desde tales perspectivas sectores católicos y reformistas impulsaron, en 1915, la creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas (CNCB)<sup>12</sup>. Por su parte, el Partido Socialista, artífice de la formación de la cooperativa de viviendas El Hogar Obrero en 1905, introdujo el tema dentro de la cuestión social y propuso como solución la organización de cooperativas en detrimento de la intervención del Estado<sup>13</sup>.

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<sup>14</sup>. Por su parte, para finales la década, se observa la consolidación de posiciones que demandaban una mayor intervención estatal en el

---

<sup>9</sup>Almandoz (2007).

<sup>10</sup>Liernur y Ballent (2014).

<sup>11</sup>Torre y Pastoriza (Ob. Cit).

<sup>12</sup>La sanción de la ley puso de manifiesto el interés de algunos sectores por mejorar la calidad de vida de la población. No obstante, la actividad de la CNB como constructora no fue importante en términos cuantitativos pues sólo edificó 391 viviendas individuales y 586 departamentos durante toda historia. Fitte (1942), pp. 48-49.

<sup>13</sup>De ese modo se reproducían las prácticas desarrolladas por otras organizaciones obreras y socialistas europeas que veían en el Estado un enemigo de sus intereses, Sainz Guerra (2008).

<sup>14</sup>En el ámbito latinoamericano las primeras propuestas de modernización urbanísticas partían de las reformas sanitarias, las propuestas de renovación urbana y la expansión residencial. Ver Almandoz (Ob. Cit). En Argentina, los temas que más nos interesan dentro del campo de la urbanística, y que habrían de permanecer irresueltos hacia la década de 1940, eran los referidos a la propiedad, viviendas de alquiler o de propiedad individual; y los crediticios, capital privado o inversión estatal. Ver Ballent (2005).

área financiera como lo expresaban las conclusiones del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular de 1939, en el que participaron representantes del BHN<sup>15</sup>.

Para comienzos de la década de 1940 la construcción de viviendas financiadas mediante créditos baratos era reclamada por diferentes actores no sólo por las necesidades de alojamiento sino también por sus efectos económicos multiplicadores. Como revela el frustrado Plan Pinedo, aún para algunos sectores de los gobiernos conservadores la intervención del Estado financiando la construcción de viviendas baratas constituía una herramienta clave para estimular la economía<sup>16</sup>. Una propuesta similar aparecía en los trabajos de Alejandro Bunge, cuyos estudios desde el Departamento Nacional del Trabajo tuvieron influencia en la creación de la CNCB<sup>17</sup>.

Esta confluencia de demandas fue imponiendo en la agenda pública la necesidad de impulsar el crédito oficial y hacer descender los intereses cobrados por las organizaciones privadas que habían alcanzado un gran desarrollo. La falta de financiamiento para los sectores obreros los obligaba a alquilar sus habitaciones lo que convertía en un excelente negocio la inversión en casas de alquiler, tal como había sucedido a principio de siglo con los conventillos porteños<sup>18</sup>. 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 procesos similares<sup>19</sup>. El problema de los precios de los alquileres pronto se convirtió también en unos de los principales reclamos obreros lo que motivó su congelamiento en 1943, un año después que en Brasil<sup>20</sup>. Pero además, en Argentina el régimen de propiedad era un obstáculo para la solución del problema de los alquileres pues hasta 1948 no existió un régimen de propiedad horizontal que permitiera disminuir el costo del suelo sobre el valor de las edificaciones<sup>21</sup>.

<sup>15</sup> BHN, *Memorias*, 1939, pp. 34-35.

<sup>16</sup> Llach (1984). También en otros países latinoamericanos como Brasil, Venezuela, Chile y México se desataron debates sobre la vivienda obrera y la intervención del Estado. En este sentido, la segunda posguerra presentó en el caso latinoamericano un contexto favorable para ese tipo de intervenciones, ver Sambricio (2012).

<sup>17</sup> Nuñez (2010).

<sup>18</sup> Scobie (1970) y Yujnovsky (1974).

<sup>19</sup> Bonduki (1998).

<sup>20</sup> Para un estudio sobre el movimiento obrero durante todo el período bajo estudio, ver Del Campo (2005).

<sup>21</sup> Aboy (2005).

Este contexto de falta de créditos y demanda en expansión explica la multiplicación de empresas de financiamiento hipotecario que recurrían a diversos mecanismos de ahorro y préstamo, como el Banco el Hogar Argentino o del Banco de Crédito para Edificación que fueron un antecedente de la emergencia en 1935 del sistema conocido en Argentina como Crédito Recíproco o Sociedades de Ahorro para la Vivienda, modalidad que también se desarrolló en otras regiones latinoamericanas como México, Uruguay y Brasil<sup>22</sup>. Dicha modalidad de ahorro y préstamo se inspiraba en las Building Societies europeas, que tuvo gran influencia también entre los sectores socialistas y que había estado presente en los debates parlamentarios que precedieron a la ley que creó la CNCB<sup>23</sup>.

La multiplicación de este tipo de sociedades, que sumaban unas treinta y cinco para 1947<sup>24</sup>, generó importantes controversias difundidas en el ámbito de las publicaciones económicas. Entre las publicaciones de la época destaca la realizada en 1942 por Raúl Fitte originada en un informe solicitado por el BHN para analizar “el problemática de la vivienda”. 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. Para lograrlo proponía que se debían obtener los recursos a partir de la venta de títulos específicos, de sociedades de

<sup>22</sup> Gómez y Correa (2013).

El Cuadro Nro. 1 presenta un panorama de la distribución de la deuda hipotecaria en 1936.

<sup>23</sup>El Crédito Recíproco era una modalidad de ahorro y préstamo aplicada a través de 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 Sudamérica, Brasil fue el primer país en adoptarlo y luego se difundió hacia la mayoría del continente. En San Pablo, una de las cooperativas más importantes de este tipo, la Asociación Predial de Santos, participó activamente en la política habitacional del Estado Novo a diferencia de lo sucedido en Argentina, Gómez y Correa, (Ob Cit).

En Argentina el sistema fue gestionado por sociedades anónimas. El origen de la modalidad se remonta a finales del siglo XVIII en Gran Bretaña. Inicialmente las asociaciones eran temporales, es decir círculos cerrados que terminaban cuando se prestaba el dinero al último de los afiliados y luego surgieron círculos abiertos gestionados por empresas. En Argentina las primeras firmas fueron autorizadas en 1935 y se implementó hasta 1949, cuando la modalidad fue prohibida y la cartera de las distintas sociedades transferida al BHN, Gómez (2012).

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

Otra modalidad importante utilizada para acceder a la vivienda propia 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, cuya expresión típica sería la “casa chorizo”, Liernur, (1984).

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.

<sup>24</sup> 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.

capitales mixtos, que algunos casos podrían estar garantizadas por el Estado siguiendo el modelo norteamericano, mientras para reducir el riesgo se debían introducir los seguros de vida<sup>25</sup>. En el mismo sentido Eduardo Perotti, periodista del diario La Nación y autor de dos libros sobre la modalidad, señalaba que la falla del sistema crediticio argentino estaba más en el limitado porcentaje del préstamo que en el costo del dinero<sup>26</sup>.

Por su parte Enrique Pérez, presidente del BHN entre 1933 y 1945<sup>27</sup>, sostenía que el éxito de las Sociedades de Ahorro era resultado de actividades especulativas con altas tasas de interés y transferencias irregulares de terrenos. Señalaba, a la vez, que debían agilizarse los trámites en el Banco pues la demora burocrática alejaba a los clientes y los dejaba en manos de compañías especulativas. Insistía además en que los créditos del 100% producirían quebrantos y por lo tanto no debían aplicarse, en especial con fondos públicos.

Dichos argumentos no fueron considerados por José Ramón Martín en un trabajo escrito por pedido de Julián Martínez, sucesor de Pérez en el BHN y hermano del presidente de A.R.C.A S.A, sociedad de Crédito Recíproco de la que también formaba parte Martín, quién insistía en que la modalidad podría reunir los ahorros necesarios para la inversión y al entregar créditos a bajo costo nadie dejaría de pagarlos<sup>28</sup>. Pérez, en cambio, se apoyaba en la larga tradición del Banco en la inversión hipotecaria y destacaba dos cuestiones que imponían una política crediticia cautelosa. La primera era la posibilidad de que los deudores dejaran de pagar sus créditos, tal como había sucedido con la cartera del BHN luego de 1929. La segunda era que el precio del inmueble cayera por debajo del monto del crédito debido no sólo a las condiciones del mercado sino también al desgaste producido por su uso.

<sup>25</sup> Fitte (Ob. Cit). Fitte había sido presidente de la Sociedad Central de Arquitectos entre 1927 y 1928 y desde 1935 integró la Comisión Central de Tasaciones del BHN.

<sup>26</sup> Perotti (1944).

<sup>27</sup> Pérez (1945). Además de en el libro que publicó sobre su gestión Pérez insistía en las *Memorias* del BHN que dichas sociedades realizaban operaciones con terrenos de una situación legal precaria y que invertían su dinero en actividades especulativas.

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. Desempeñó 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.

<sup>28</sup> Martín (1943). José Ramón Martín fue Gerente General y posteriormente presidente de A.R.C.A. Durante la década de 1960 fue un activo promotor de la readopción del sistema de las Sociedades Ahorro y Préstamo para la vivienda en Argentina y fue un importante publicista ligado a la Agencia Internacional de Desarrollo y a la Organización de Estados Americanos que impulsaban la aplicación de la modalidad en América Latina.



### El BHN durante el período conservador

Durante la gestión de Pérez la política del Banco estuvo dirigida a entregar créditos con sólida garantía debido no sólo al predominio de una política liberal en su gestión sino también por los efectos provocados por la crisis financiera internacional<sup>29</sup>. Quizás uno de los motivos más importantes que imponía una política conservadora era que, como consecuencia de los efectos de la crisis de 1929 sobre el sector agroexportador, la institución arrastraba una significativa mora hipotecaria que de hecho motivo la conversión de cédulas de 1933<sup>30</sup>. La debilidad financiera del Banco lo llevó a implementar medidas que disminuyeran los riesgos estableciendo un criterio de tasaciones por el que se tendría en cuenta no sólo el valor venal del inmueble sino también la renta que podría producir. La estrategia era que la renta permitiera cubrir las amortizaciones para proteger las inversiones. Predominaron además los créditos “ordinarios”, es decir a aquellos que no superaban el 50% del valor de la tasación.

En este sentido, a pesar 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<sup>31</sup>. Por ello, no es posible coincidir con Cortés Conde cuando argumenta que las cédulas hipotecarias del BHN permitieron a los sectores de bajos recursos acceder a la vivienda propia durante la década del treinta<sup>32</sup>. Durante este período el Banco tenía como objetivo financiar las inversiones del capital privado y el ámbito urbano sus intereses estaban en el negocio de los alquileres y la renta urbana. De hecho a pesar que los préstamos de fomento para edificación, que superaban el 50% del valor de la tasación y que podrían incluir porcentajes en efectivo, se incorporaron tempranamente, durante la década del treinta el BHN cuando los créditos se destinaban a construcciones se optaba preferentemente por viviendas de renta<sup>33</sup>. En ese sentido, para combatir el déficit habitacional la política de la institución consistiría en estimular a la actividad privada para aumentar el número de viviendas y reducir el valor de los alquileres.

<sup>29</sup> Para un estudio de la crisis desde una perspectiva financiera global, ver Marichal (2010). Para analizar los efectos locales ver Ferrer (2012) y Díaz Alejandro (2002).

<sup>30</sup> BHN (1986).

<sup>31</sup> Ver Anexo Cuadro Nro. 2.

<sup>32</sup> Cortés Conde (2011), p 111.

<sup>33</sup> BHN (1961).

Además aunque los guarismos del BHN muestran una tendencia hacia la concentración en operaciones urbanas, en su distribución predominan mayoritariamente créditos en cédulas (ordinarios) que cubrían hasta el 50% del valor de la propiedad<sup>34</sup>. Es decir, resultaba necesario tener ahorros por la mitad restante para comprar una vivienda. De hecho, sería justamente esa situación la que favorecía la proliferación de las Sociedades de Crédito Recíproco porque dichas compañías cubrían el total del valor de la propiedad.

Sin embargo en otras áreas de acción el Banco atravesó importantes cambios en su operatoria. El impacto de la crisis de 1929 sobre el principal sector agroexportador lo puso en posesión de numerosos activos con valores de mercado depreciados. Frente a la dificultad para liquidarlos el Banco desarrollo estrategias para recuperar sus inversiones que incluían algunas actividades que se alejaban de las estrictamente financieras como aplicar un plan de colonización de tierras y comercialización de productos agrarios<sup>35</sup>.

Pero si el Banco intervino en la producción y comercialización agraria con políticas que podrían ser definidas como anticíclicas ello respondió no a una nueva perspectiva en la gestión financiera sino a la necesidad de sanear su cartera<sup>36</sup>. Su objetivo principal continuaba siendo apoyar al sector privado canalizando los ahorros e invirtiéndolos en otras actividades. Sin embargo, algunas características de la política seguida entre 1933 y 1945 contenían algunas tendencias que luego habrían de intensificarse. En primer lugar, si en 1930 el 81% de los créditos vigentes del Banco correspondían a préstamos ordinarios, de hasta un 50% del valor de la tasación, cifra que se elevó hasta un 90% en 1945. Luego, los créditos urbanos llegaron a representar un 73% del total en 1945, partiendo de un 62% en 1930, tendencia que habría de prefigurar la posterior política del peronismo<sup>37</sup>.

<sup>34</sup> Ver Anexo Cuadro Nro. 7.

<sup>35</sup> BHN, *Memorias*, 1936.

La disponibilidad de tierras de difícil colocación en el mercado impulsó su subdivisión y la creación de 34 colonias. La aplicación del nuevo régimen incluía el pago en especies por parte de los colonos y luego incluyó a otros deudores. Así, desde 1933 el Banco asesoró a los productores en cuestiones técnicas y los proveyó de semillas. De esa forma, los embargos se transformaron en pagos en especie que luego el Banco se ocupaba de vender. El BHN recibió entre 1934 y 1944 220.121 toneladas de productos y estableció acuerdos con firmas exportadoras que reportaron ingresos por m\$ 28.873.500, utilizados para saldar la mora, BHN (1986) p. 460.

<sup>36</sup> Pérez, (Ob. Cit).

<sup>37</sup> Los datos anteriores a 1943 fueron extraídos de Cortés Conde (Ob. Cit). Para el resto de los guarismos ver Anexo Cuadro N 1.

Durante este gobierno los recursos volcados en el financiamiento hipotecario superaron ampliamente los invertidos hasta entonces y se concentraron en la edificación de viviendas para ser entregadas en propiedad. En términos generales, la política de vivienda se desarrolló en dos direcciones. A través de la construcción directa, es decir la edificación por parte de las distintas dependencias del gobierno entre las que figuraba el BHN, y mediante el otorgamiento de créditos, donde el Banco fue el principal encargado de gestionarlos<sup>38</sup>.

La nueva política crediticia en el área de vivienda se inscribía en un programa más general de transformación de la economía tendiente a desarrollar la industria local a través del fomento al consumo y de un aumento del gasto público que debía, a su vez, provocar efectos redistributivos. Para lograrlo, el gobierno reformó el marco institucional del sector financiero con el objetivo de tener capacidades para implementar políticas crediticias y monetarias acordes a los nuevos objetivos. En 1946 el BCRA fue nacionalizado y, a partir de entonces, el Estado garantizó los depósitos de terceros establecidos en cuenta corriente, o caja de ahorro, plazo fijo o bajo otras denominaciones. Además se debían registrar a nombre del BCRA que, a su vez, debía habilitar recursos mediante operaciones de redescuentos<sup>39</sup>.

La reforma financiera permitía que la cantidad de dinero no dependiera de las reservas en divisas sino de las estrategias de la política económica, aspecto fuertemente criticado por quienes rechazaban la creación de dinero sin respaldo, y que en el caso del BHN tenía su complemento en el abandono de las cédulas hipotecarias por créditos en efectivo<sup>40</sup>. Para ello

---

<sup>38</sup>Otras de las principales medidas en el área fueron la liberación de derechos de importación para los insumos de la construcción, la prórroga en los contratos de alquiler y la construcción estatal, dónde se recogía la experiencia del gobierno de facto surgido el 4 de junio de 1943. Dicho gobierno organizó en 1943 una Comisión Asesora de la Vivienda Popular (CAVP) que debía ocuparse de planificar la política habitacional y que posteriormente fue incorporada a la Secretaría de Trabajo y Previsión Social. Luego la CAVP fue reemplazada en 1945 por la Administración Nacional de la Vivienda y finalmente fue transferida a la órbita del BHN.

Estos no fueron los únicos organismos relacionados con construcción de viviendas. El Ministerio de Obras Públicas de la Nación y la Municipalidad de Buenos Aires también edificaron barrios.

Por su parte, en la provincia de Buenos Aires, el gobierno del Coronel Mercante impulsó la construcción de barrios obreros y de la creación de distintos organismos provinciales y se construyeron 9244 viviendas. Radovanovic y Balmaceda (2011). Para un estudio centrado en los aspectos bancarios de la provincia durante este período ver Regalsky y Da Orden (2013) y Girbal y De Paula (1998).

<sup>39</sup> BCRA, *Memorias*, 1946.

Para ello la reforma se complementaba con la ley 12.962 que dispuso que el Banco fuera la única institución oficial que podía otorgar crédito real con garantía hipotecaria. Por su parte, los bancos públicos pasaron a formar parte del nuevo Sistema de Bancos, donde cada uno tenía el control de distintos sectores productivos dentro de una estrategia de “planificación económica”.

<sup>40</sup> Para una perspectiva crítica a este aspecto de la política monetaria ver Prebish (1956) y Alemán (1970).

la carta orgánica del BHN fue reformada. Junto a la eliminación de las cédulas se incorporaron objetivos sociales a la función del Banco y otras reformas administrativas tendientes a ampliar sus facultades para poder gestionar las políticas de vivienda<sup>41</sup>.

La innovación más radical de la nueva carta orgánica fue el abandono de las cédulas hipotecarias con las que el Banco había funcionado desde sus orígenes y su reemplazo por operaciones en efectivo. La Cédula Hipotecaria Argentina había sido uno de los títulos públicos de mejor comportamiento en el mercado y su liquidación supuso un rescate de m\$ 1.500 millones de cédulas en efectivo y a la par, con el capital aportado BCRA a través una creación monetaria a tales fines<sup>42</sup>. Por su parte, el gobierno suponía que el crédito real resultaría en un estímulo más eficaz para el financiamiento a los trabajadores y para la política de fomento a la industria de la construcción.

En el mismo sentido, el Directorio del BHN argumentaba que la rigidez de la antigua carta orgánica había impedido utilizar a los créditos del Banco como un instrumento de política económica. Desde la perspectiva oficial, hasta los años veinte, el Banco había logrado estimular y regular el mercado hipotecario satisfactoriamente. En la siguiente década, en cambio, su organización no le habría permitido satisfacer las necesidades de crédito real por no haberse adaptado al grado de evolución económica alcanzado por el país. Prueba de ello era que la institución fue superada en el mercado por otros organismos y por el capital privado, mientras que el porcentaje de su cartera sobre el total de las transacciones hipotecarias se había estancado. En este sentido, hasta 1936 la participación del Banco en el porcentaje de créditos reales había crecido hasta representar un 30% del total, a partir de entonces y hasta 1945 esos valores se mantuvieron estancados<sup>43</sup>.

Por su parte, los objetivos de la planificación inicial la política crediticia del Banco no tuvieron un desarrollo lineal pues la dinámica de la economía nacional determinaba la capacidad de la institución. En un primer momento se aplicaron políticas expansivas con predominio de la inversión pública hasta finales de 1948. Luego se desarrolló una fase en la

<sup>41</sup> Para ello la reforma se complementaba con la ley 12.962 que dispuso que el Banco fuera la única institución oficial que podía otorgar crédito real con garantía hipotecaria.

Además otras reparticiones públicas como el Instituto de Previsión Social, el Ministerio de Obras Públicas y, en menor medida, el Banco Nación y el Banco de la Provincia de Buenos Aires también financiaron viviendas.

<sup>42</sup> Alemán (Ob. Cit), p. 439. Para un análisis de la Cédula Hipotecaria Argentina ver Cortés Conde (2011).

<sup>43</sup> BHN, *Memorias*, 1947, pp. 10-11.

que se intentó racionalizar el crédito del Banco focalizando las inversiones en la construcción de nuevas viviendas en razón de la presión inflacionaria. Finalmente, a partir de 1952 el Banco priorizó la inversión privada para estabilizar el mercado. No obstante, a pesar de estas diferencias durante todo el período el Banco buscó dinamizar la actividad productiva mientras que el gobierno le otorgó un lugar prioritario al problema habitacional y al desarrollo de la industria de la construcción durante toda su gestión.

En 1946 el Banco estimaba un déficit de 650.000 viviendas, lo que constituía la mayor crisis habitacional de la historia del país. Dicho diagnóstico sumaba a la escasez de viviendas la preferencia de la demanda por comprar casas terminadas debido a la carestía de la construcción y por esa vía se introduciría una de las principales definiciones del período. Para terminar con el déficit el Banco debía financiar e intervenir en la construcción y fomentar la actividad del sector privado para equilibrar la relación entre la oferta y la demanda. Al mismo tiempo, para contener la suba de los precios debía desalentar la compra venta con créditos públicos, pues ese tipo de operaciones favorecía a la “especulación inmobiliaria”<sup>44</sup>.

#### **El BHN y la política expansiva del primer peronismo, 1946-1949**

Además de fomentar la industria de la construcción y equilibrar la oferta y la demanda, la política habitacional del peronismo tenía como objetivos convertir a los trabajadores en propietarios. A partir de tales premisas buscó compensar el racionamiento del mercado crediticio que dejaba sin financiamiento a los trabajadores. Así, en un contexto de amplia disponibilidad de divisas acumuladas 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 la cédula hipotecaria o los depósitos previos a los que recurrían las Sociedades de Ahorro y Préstamo.

Una vez definido que el BHN financiaría el total del valor de las propiedades con redescuentos del BCRA, se precisaron las estrategias con las cuales el hipotecario habría de aplicar las nuevas políticas. Las líneas de acción fueron la promoción de créditos baratos, préstamos especiales para impulsar inversiones privadas e intervención en la construcción directa de barrios utilizando los recursos de la Administración Nacional de la Vivienda (ANV), transferida al BHN en 1947. El Banco se ocupó también de financiar hoteles,

---

<sup>44</sup> BHN, *Memorias*, 1946.

escuelas, centros recreativos y obras de infraestructura. Otro aspecto que acompañó este proceso fue una reorganización administrativa con el objetivo de abreviar los trámites, conseguir un alcance nacional con la creación de Gerencias Regionales e incorporar otras nuevas con la capacidad técnica para gestionar las obras a su cargo.

Los nuevos créditos inicialmente continuaron con las denominaciones, con pequeñas variantes, de la gestión anterior. Lo que cambió fue la concentración en créditos para edificar viviendas para los sectores trabajadores y que un lugar muy importante fue ocupado por las construcciones a cargo del Banco<sup>45</sup>. Por esa vía la institución atravesó un proceso que la convirtió en un organismo con un alcance mucho mayor que el estrictamente bancario llegando a ocupar un rol clave en la gestión de la política de vivienda<sup>46</sup>.

En cuanto a la operatoria del Banco, los créditos de fomento sobrepasaron a los ordinarios y fueron predominantes dos líneas denominadas “de fomento a la vivienda propia”. Una destinada la construcción y otra a la compra de viviendas pero ambas con prioridad para los trabajadores<sup>47</sup>. También se abrieron líneas especiales para los afiliados a las cajas de previsión social, cooperativas y mutuales, para empresas industriales interesadas en construir viviendas

---

<sup>45</sup> En relación a las construcciones directas, con los recursos de la ANV el Banco terminó las obras en Villa Concepción en 1947, un barrio de 521 casas en el partido de Gral. San Martín que se había comenzado a construir en 1944. También se incorporaron 9 pabellones en el barrio Marcelo T. de Alvear en la Capital Federal, que sumaban 174 viviendas y se iniciaron gestiones para construir otros 16 pabellones que aportarían 562 departamentos. Por su parte, el gobierno nacional autorizó al BHN para adquirir tierras en la Capital Federal y en la zona de La Matanza por convenio directo o por expropiación para construir viviendas. Con la nueva disposición, el Banco obtuvo los recursos para el proyecto “Señora Doña Eva Duarte de Perón”, en la zona de Tapiales, donde se programaba construir una urbanización en unas 130 hectáreas con 2.600 viviendas, 1.000 de ellas individuales y 1.600 en edificios de departamentos, con capacidad para albergar unas 13.000 personas y provistas de centros cívicos y comerciales. Además se inició la proyección del barrio Curapaligue en la Capital Federal, donde se proyectaban unas 500 viviendas en bloques de edificios. BHN, *Memorias*, 1947, p. 63.

<sup>46</sup> El siguiente ejemplo es interesante para analizar este aspecto del funcionamiento del Banco. Un acuerdo con el gobierno provincial de Jujuy permitió financiar a los trabajadores de la administración pública provincial para adquirir viviendas en los barrios Los Naranjos y 4 de Junio, ubicados en la capital provincial, e iniciados por la Intervención Federal impuesta por el gobierno militar en 1943. En la adjudicación de las viviendas, realizada entre 1949 y 1950, fue decisiva la movilización de parte de los interesados, lo que dio lugar a la proliferación de cartas dirigidas al gobernador de la provincia. En este caso, la interpelación a las autoridades provinciales cumplió un rol decisivo, por lo que es posible inferir que el BHN cumplía también un rol articulador de las relaciones entre las diferentes instancias de gobierno y de acceso a los beneficios de las políticas sociales. El barrio Los Naranjos contaba con 14 viviendas ubicadas en el centro de la ciudad, mientras la obra del 4 de junio, inaugurada por Eva Perón en 1950, estaba situada en las afueras y eran unas 138 casas, con centros cívicos y dependencias públicas. Quienes resultaron beneficiados en este último eran en su mayoría empleados públicos de menor jerarquía mientras que los que se ubicaban en las fracciones más altas predominaron en Los Naranjos.

La información acerca del proceso de adjudicación en estos barrios fue extraída de Jerez (2010).

<sup>47</sup> Ver Anexo Cuadro Nro 3.

para sus empleados y además continuaron los créditos para la construcción de casas de alquiler. Además, se abrió una nueva línea de crédito que, para maximizar el aprovechamiento de tierras, permitía construir en terrenos ubicados en la Capital Federal que tuvieran espacios libres donde edificar<sup>48</sup>. Finalmente, es importante destacar que los créditos abandonaron la uniformidad que le imprimían las cédulas e inclusive las líneas de fomento y ordinarios fueron divididos en siete clases en función del destino, el tipo de construcción y de demandante, fueran trabajadores, empresarios, cooperativas, etc. En función de ello se establecían los porcentajes a cubrir y los montos y tasas de amortización e intereses<sup>49</sup>.

Por otra parte, las políticas del BHN dieron prioridad al otorgamiento de préstamos para edificar a personas de bajos recursos con líneas de crédito con un interés mínimo que llegaba al 2,80% anual y que cubrían el 100% del valor de la propiedad<sup>50</sup>. Además no se requerían depósitos previos y las tasas de interés no se ajustaban a la dinámica de la inflación que condicionó el comportamiento económico del país especialmente a partir de 1948. También se reordenaron los créditos según una escala que establecía, en función de los destinos de inversión y de la situación económica de los solicitantes, montos y plazos<sup>51</sup>.

En este punto es posible inferir la existencia de un subsidio “oculto”, pues los créditos tenían un interés negativo debido la inflación. Además, la tasa nominal varió muy poco durante todo el período por lo que aún cuando no se entregaran créditos complementarios, usuales para compensar los aumentos de costos, se amortizaban montos inferiores en términos

<sup>48</sup> El junio de 1947 se autorizó al BHN para dar prestamos extraordinarios a dueños de inmuebles de un solo piso o que tuvieran espacios libres en el predio para construir. La principal condición del Banco era limitar y acordar los precios de los alquileres. Este tipo de créditos buscaba utilizar la infraestructura ya existente y reducir el impacto de la tierra en el costo definitivo.

Esta línea de crédito además buscaba estimular al capital privado a través de la participación de la Cámara de la Construcción en la compra y almacenamiento de los materiales y en el asesoramiento técnico. Radovanovic y Balmaceda (Ob. Cit), p. 46-48.

<sup>49</sup> Además se impulsaron acuerdos para reducir la carga fiscal sobre los préstamos que entregaba el Banco. Junto con aquellos convenios se firmaron otros para financiar la edificación de viviendas por parte de los gobiernos provinciales y municipales, de distintas reparticiones estatales, de empresas públicas y de algunas asociaciones civiles. Por ejemplo en 1947, en la provincia de La Rioja, se licitaron 30 viviendas en la capital provincial, en el barrio Pango cuya construcción estaba a cargo de la ANV desde 1945, que fueron financiadas con fondos de la Caja Nacional de Ahorro Postal, de Yacimientos Petrolíferos Fiscales y la Asociación Argentina de Fútbol. BHN, *Memorias*, 1947, pp. 67-69.

<sup>50</sup> BHN, *Memorias*, 1946, pp. 10-11.

<sup>51</sup> Según Álvarez Prado (1948), presidente del BHN entre 1946 y 1949, la estrategia podría resumirse de la siguiente manera. “...a mayor interés social, mayor porcentaje de préstamo, a la tasa mas baja; y correlativamente: a menos interés social, menor porcentaje de préstamo, a la tasa mas alta”.

reales a los obtenidos. En este sentido, por un lado es posible coincidir con Torre y Pastoriza cuando señalan que los créditos del BHN funcionaron como un medio de redistribución indirecta<sup>52</sup>. En otros casos, el Banco compensó el incremento de costos vía salarios<sup>53</sup>.

El problema era que la inflación dificultaba no sólo la marcha de la economía sino específicamente las políticas del BHN. Por un lado estimulaba a los tomadores de préstamos tanto a particulares como empresas. Por otro, según sostenían las *Memorias* del Banco, la dinámica permitía que las empresas constructoras pudieran obtener un mayor beneficio pues la mano de obra y los materiales se valorizaban menos que la tierra<sup>54</sup>. Aunque esta situación significaba una distorsión las proyecciones que habrían de impulsar las bajas tasas de interés del Banco, las dificultades se harían más urgentes recién a partir de 1949 cuando la inflación pondría un límite a la expansión del gasto público.

Si el Banco no podía recuperar sus inversiones debido a la inflación y eventualmente se contraía la política de descuentos del BCRA ¿Cómo se iba a financiar esa diferencia? Desaparecido el mercado de cédulas, el único límite en la entrega de créditos del BHN eran las medidas contractivas del BCRA, situación que habría de mostrar su lado más dramático con la crisis de 1949. El BHN había invertido el dinero en operaciones a largo plazo y bajo interés en un contexto inflacionario y las diferencias sólo podrían ser cubiertas por los flujos de descuentos que habrían de retraerse como respuesta a la referida crisis.

Las señales de la crisis que afectó a la economía en 1949 comenzaron a registrarse en el BHN en la segunda mitad del año anterior. En efecto, la suba progresiva de los salarios, materiales y terrenos se reflejaban en el alza de la construcción en la misma proporción. A la vez, la imposibilidad de estabilizar los costos dificultaba “la contratación de las obras por un

<sup>52</sup> Torre y Pastoriza (Ob Cit).

<sup>53</sup> Uno de los contratistas de las obras fue la General Motors Argentina S.A que proveía al BHN de puertas de madera y cerramientos metálicos. La firma presentó el 11 de mayo de 1951 una solicitud de ajuste de los valores debido a que el mismo día en que arregló el contrato con el BHN, el 16 de junio de 1950, 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, Folios 32, 1952.

Este aspecto del funcionamiento del BHN presenta características similares a las señales por Rougier (Ob. Cit) para el caso del Banco de Crédito Industrial y Girbal para el caso del Banco Nación (2011).

<sup>54</sup> Desde los primeros años de gobierno, en las *Memorias* del BHN se reclamaba por la planificación integral del sector vivienda. Para lograrlo era necesario estimular la producción de insumos en el mercado local, como la instalación de aserraderos y carpinterías, hornos mecánicos para la fabricación de ladrillos y permitir la libre importación de otros insumos de difícil reemplazo. BHN, *Memorias*, 1947.



precio de antemano conocido y para un fecha cierta de entrega”<sup>55</sup>. Tal situación obligó al Banco a otorgar dinero complementario para finalizar las obras, pues precisamente eran las casas terminadas los bienes hipotecados a su favor. Al mismo tiempo, como muestra el cuadro Nro 3, el BCRA también realizó transferencias extraordinarias al BHN<sup>56</sup>.

A pesar de las dificultades señaladas, como expresan las obras reseñadas y el aumento en la cantidad y monto de los créditos, en los primeros años de gestión los recursos disponibles permitieron financiar una amplia demanda que incluyó viviendas casas, departamentos, hoteles y barrios. De hecho, el número de préstamos escriturados creció en 1948 en un 200% respecto del año anterior, a la vez que se incorporaron nuevas urbanizaciones<sup>57</sup>. Según se puede observar en el cuadro Nro 3 los préstamos para la vivienda propia se incrementaron entre 1946 y 1949, y pasaron de representar alrededor de un 12% del total para la primera fecha al 78% sobre \$ 1.677.107.500 al final del período. Esta situación refleja el cambio en los destinos de los créditos que durante todo el período se concentraron en la construcción. Así en los momentos de ajuste se contrajeron los volúmenes totales de capitales a prestar y los créditos para compras sin que se registraran cambios en la tendencia general<sup>58</sup>.

Las *Memorias* del BHN de 1948 señalaban, como anticipo de la contracción de la inversión que habría de implementarse, que la primera etapa de la “revolución nacional” estaba cumplida porque las políticas del gobierno habían logrado una plena ocupación, la recomposición de los salarios y la recuperación de la capacidad del sector privado<sup>59</sup>. Entonces era momento de maximizar los recursos, que deberían concentrarse en otras actividades productivas mientras que la política de altos salarios aplicada hasta entonces debía funcionar como un estímulo suficiente para la industria de la construcción. Hasta entonces los créditos habían mantenido una tendencia creciente, mientras se Banco apoyaba en la consideración que si bien los altos salarios encarecían la construcción al mismo tiempo constituían un estímulo para dicha industria y garantía suficiente para los préstamos otorgados.

<sup>55</sup> BHN, *Memorias*, 1948. p, 14.

<sup>56</sup> Ver Anexo Cuadro Nro 5.

<sup>57</sup> BHN, *Memorias*, 1947, p. 15.

<sup>58</sup> Ver Gilbert y Gómez (2013).

<sup>59</sup> En octubre de 1948, a raíz de la política impulsada por el Consejo Económico Nacional para contener la inflación, se solicitó al Banco que restringiera sus créditos. BHN, *Memorias*, 1948, p. 13.

### La etapa de la racionalización crediticia: 1949-1952

La situación mundial de posguerra favoreció 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, condiciones que se mantuvieron hasta la segunda mitad de 1948. Entonces la política expansiva comenzó a sentir los efectos de las restricciones impuestas por el sector externo.

Las divisas disponibles se habían agotado y se presentaron problemas de pagos para las importaciones. Se produjo una caída del producto y los términos de intercambio se modificaron en forma desfavorable, mientras que sucesivos fracasos en las cosechas entre 1948 y 1950 incidieron en la capacidad de la economía para transferir recursos del sector agrario al industrial<sup>60</sup>. Por otra parte, la importación de materiales también se encontró condicionada mientras que la producción nacional de algunos insumos, como el Cemento Portland, no lograba abastecer al mercado interno<sup>61</sup>.

En 1949 la inflación impuso límites al proceso y el gobierno adoptó medidas de estabilización del gasto público, mientras encargaba al BHN la difícil tarea de contraer la oferta de créditos sin afectar la construcción de nuevas viviendas<sup>62</sup>. La nueva la política, que

<sup>60</sup> "...desde 1949 y hasta principios de 1952 los términos del intercambio cayeron en un 36%, hasta el mismo nivel que en 1953; en cuanto a la inflación, las cosas también empeorarían: el promedio simple del período 1949-1952 fue del 33%". Gerchunoff y Antúnez (2002), p. 160. Ver Gráfico Nro 1.

<sup>61</sup> Para cuestiones vinculadas con la industria del cemento ver Bellini (2009).

Los problemas de abastecimiento y el incremento de las obras de construcción directa llevaron al Banco a desarrollar estrategias de acopio para combatir el aumento de precio de los materiales. Así, en enero de 1950 la Gerencia de Construcciones acordó la compra de 750.000 bolsas de Cemento Portland. BHN, *Actas del Directorio*, Tomo LI, Sesión del 24 de julio, Folios 34-35.

En tal sentido, desde los primeros años de gobierno, en las *Memorias* del BHN se reclamaba por la planificación integral del sector vivienda. Para lograrlo era necesario estimular la producción de insumos en el mercado local, como la instalación de aserraderos y carpinterías, hornos mecánicos para la fabricación de ladrillos y permitir la libre importación de otros insumos de difícil reemplazo. BHN, *Memorias*, 1947.

<sup>62</sup> En enero de 1949 el gobierno decidió reemplazar al ministro de finanzas Miguel Miranda por Alfredo Gómez Morales, quién aplicó un plan de estabilización económica caracterizado por la disminución del déficit fiscal y la reasignación de recursos que se volcarían en el agro.

Este viraje se puede percibir, como lo señalan Gerchunoff y Antúnez, en la reorientación del destino de los créditos pues mientras los préstamos para la industria estuvieron cerca de duplicarse entre finales de 1948 y fines de 1951, el destinado al campo casi se cuadruplicó. Gerchunoff y Antúnez (Ob.Cit), pp. 166- 173.

Gómez Morales defendía así la anterior política "La capitalización del crédito como sustituto del ahorro (...) no ha dejado (...) de producir algunas perturbaciones que (...) constituye el precio de la obra realizada con tanta rapidez. El desequilibrio entre el incremento de la demanda y el volumen de la producción ya existía, aún cuando con menor intensidad, en 1946. Ese problema, consecuencia directa del elevado nivel de expansión monetaria a que dio lugar la reforma bancaria, hubiera podido ser evitado si en lugar de haber transformado e independizado al país en poco más de tres años, se hubiera esperado veinte o treinta...". Gómez Morales (1950), p. 10.

incluyó una reforma del BCRA limitando sus facultades, buscó reducir el déficit fiscal sin afectar al sector privado ni provocar problemas de liquidez.

A este escenario se sumó la universalización del derecho a la vivienda introducido en la constitución de 1949 que alentaba aún más la demanda. En ese contexto, la estrategia de racionalización fue aplicada con mucha dificultad y matices debido a las condiciones de un mercado que había crecido a partir de la inversión pública. La estrategia utilizada consistía en aplicar una mayor selectividad en la asignación de los recursos buscando que las medidas contractivas no desalentaran la construcción. De hecho los préstamos crecieron en un 24% respecto del ejercicio anterior aunque se orientaron en un 73% en la edificación, respondiendo a las definiciones previas sobre la dinámica y las necesidades del sector<sup>63</sup>.

Como parte de la nueva estrategia, y debido a las dificultades por las que atravesaba el sector, en mayo de 1949 el BCRA transfirió al BHN la cartera de las Sociedades de Crédito Recíproco, lo que implicaba absorber la deuda de sociedades privadas que no podían dar respuesta a sus clientes<sup>64</sup>. Entonces la problemática del Crédito Recíproco llegó a su punto más álgido cuando la resolución motivó la renuncia del entonces presidente del BHN Abelardo Álvarez Prado,

*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<sup>65</sup>.*

<sup>63</sup> Ver Anexo Cuadro Nro 4.

<sup>64</sup> El BCRA resolvió retirar la personería jurídica a todas las sociedades, transferir sus carteras hipotecarias al BHN y las cuentas de los ahorristas a la Caja Nacional de Ahorro Postal. En las memorias del BCRA se argumentaba que aunque se habían tomado medidas para contribuir con las compañías las empresas continuaron sin cumplir con los tiempos estipulados para la entrega de los préstamos. De esta forma, su liquidación respondía a que "...continuaba primando en esas empresas el interés patrimonial de los accionistas sobre los intereses generales, recurriendo en muchos casos a arbitrios prima facie irregulares." BCRA, *Memorias*, 1949, p.72. Las compañías de Crédito Recíproco regularmente también eran empresas constructoras y en algunos casos, cuando se prohibió la modalidad, se encontraban construyendo barrios como el caso de F.I.N.C.A que llevaba adelante en El Palomar una obra con 450 viviendas para fines de 1949. En esas situaciones el BHN continuó financiándolas en condiciones similares a las del resto de las firmas constructoras.

<sup>65</sup> Gambini (1999), p. 365. Álvarez Prado era parte de la U.C.R Junta Renovadora, agrupación que acompañó la candidatura de presidencial de Perón. Del mismo sector provenía Emilio Siri, que sería Intendente de la Ciudad

La transferencia de los fondos de las compañías de Crédito Recíproco ascendía a unos m\$ 240.000.000, correspondientes a 9.500 préstamos. Para graficar la magnitud de la operación es interesante señalar que en 1949 la cantidad total de préstamos escriturados fue de 47.379 por m\$ 1.677.107.500, por lo que la transferencia resultaba significativa<sup>66</sup>.

Al siguiente año se suspendieron los préstamos destinados a viviendas ya edificadas ocupando los créditos para la construcción el 83% de la inversión anual, a la vez se limitaron los montos máximos así como la cantidad de metros cuadrados a edificar. La contracción se puede observar en el hecho de que se entregaron menos préstamos que en el ejercicio anterior, pues se escrituraron unos 39.000 acuerdos contra los 47.379 de 1949. Al mismo tiempo a finales de año el Ministro de Finanzas solicitó al BHN contraer el crédito en un 30% para 1950, aunque finalmente la institución logró reducirlo a un 15%<sup>67</sup>. Para entonces, la situación del Banco era crítica, según indicaba su presidente, Alfredo Alonso,

*“Hay que tener en cuenta una situación: el monto de los préstamos hipotecarios ha 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”<sup>68</sup>.*

La presentación de Alonso se orientó a diseñar estrategias para contraer la oferta de créditos. Consideraba necesario combatir la liberalidad de los préstamos pues habían estimulado operaciones especulativas que además de afectar las finanzas del Banco tampoco favorecían a los trabajadores ni a la construcción.

Por su parte, el Vicepresidente Emilio Siri sostuvo que “Lo menos que se puede pedir es salvar la plata”, ante lo cual Alonso respondió que

---

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 el 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.

<sup>66</sup> Gómez (2013).

<sup>67</sup> Ver Anexo Cuadro Nro 4.

<sup>67</sup> BHN, *Actas de Directorio*, Tomo V, Sesión 13 de diciembre de 1949, Folio 5-7.

Alonso era contador público y contaba con cierta trayectoria dentro del ámbito estatal, especialmente en cargos vinculados a las finanzas. Fue funcionario de la provincia de Mendoza entre 1938 y 1939 y luego fue Subsecretario de Finanzas de la misma provincia entre 1943 y 1944. Por su parte, entre 1939 y 1943 ocupó cargos en la Contaduría General de la Nación y desde 1948 fue Presidente del BHN hasta finales de 1950.

<sup>68</sup> *Actas de Directorio*, Tomo V, Sesión 13 de diciembre de 1949, Folio 6.

*“El Banco Hipotecario Nacional tiene una función social: la de fomentar los préstamos de vivienda propia. Hemos recibido orden del Banco Central de la República Argentina (...) de prestar al 2,8 % o 3% con la promesa de que ellos se iban a responsabilizar del quebranto que podría provocar esa tasa de interés. (...) Si bien es cierto que por razones económicas deben concederse préstamos a bajo interés, alguno debe hacerse cargo de los quebrantos que ellos producen”<sup>69</sup>.*

De hecho, para Ricardo Álvarez Balbín, miembro del directorio, el problema era que “El Banco Central por razones financieras, no puede solventar una situación como esa. Pero esos planes estructurales de fomento tienen que tener su base y tienen que ser recíprocos”<sup>70</sup>.

Para mejorar la situación financiera, el Directorio envió un pedido al BCRA solicitando rebajar la tasa de redescuento como mínimo a un 2,50% tal como lo hacía con las Sociedades de Crédito Recíproco. Este señalamiento ponía en cuestión la distribución de los fondos públicos, pues si el criterio utilizado por el BCRA para financiar a aquellas empresas era proteger los ahorros de los depositantes y estimular la construcción de viviendas ¿Por qué el BHN no debía recibir el mismo tipo de redescuentos?

En respuesta el BCRA resolvió solicitar un informe con el detalle de la cartera hipotecaria y el presupuesto para inspeccionar los gastos del BHN. Al respecto, Alonso señaló “Demás está decir que (...) la utilidad del ejercicio financiero va a ser mínima”<sup>71</sup>. Sin embargo, en principio esta situación no debería ser problemática pues ¿Cómo podría el Banco cumplir con sus objetivos sociales y de fomento en un contexto inflacionario sino a costa de llevar al límite sus posibilidades financieras? La cuestión era ¿Quién debía cubrir las pérdidas?

Según se puede observar en el cuadro Nro 5 las cuestiones planteadas por el BHN no tuvieron un correlato directo en las transferencias que realizaba el BCRA. Aunque los montos

<sup>69</sup> Ídem, Folio 10.

Emilio Siri contaba con una importante trayectoria en el radicalismo bonaerense. Había sido intendente del partido de Mercedes y diputado nacional en los períodos 1924 -1928 y 1928-1930. Además fue director del Hospital Blas Dubarri, de la misma localidad, donde también se había desempeñado como médico. Fue nombrado intendente de la Ciudad de Buenos Aires en 1946 como parte de las alianzas que Perón estableció con los grupos radicales disidentes. De hecho, en el gabinete que Siri formó para la intendencia tuvieron cabida varios partidarios de FORJA. Desde la intendencia de la Capital Federal Siri impulsó la acción del Estado en vivienda, gestionando la construcción de complejos habitacionales y también la creación de la Dirección Municipal de Vivienda en 1946. Quizás, esa experiencia pueda explicar su desembarco en el BHN en 1949, donde se desempeñó como vicepresidente hasta 1954.

<sup>70</sup> Ídem, Folio 10. No hemos logrado encontrar mayor información sobre la trayectoria de Álvarez Balbín. Al momento hemos logrado detectar que estaba vinculado con el Centro Asturiano de Buenos Aires, una de las más importantes asociaciones de la colectividad española. Su cargo en el BHN se extendió entre 1948 y 1950.

<sup>71</sup> Ídem, Folio 20.

nominales se incrementaron en cada ejercicio, la dinámica inflacionaria erosionaba los activos bancarios. En ese sentido el aumento de precios fue una tendencia que se agudizó entre 1948 y 1952 y llevó a la formulación de planes de ajuste de las cuentas públicas.

A finales de 1950, el BHN envió al Ministro de Finanzas un proyecto en el que proponía medidas para reducir los gastos. La propuesta estableció: cambiar las escalas de préstamos para concentrarse en los sectores más necesitados, estimular la inversión de las empresas privadas con financiamientos especiales para barrios de viviendas y aplicar una nueva modalidad de ahorro y préstamo previo gestionada por el Banco, aprobada al año siguiente<sup>72</sup>.

A pesar de los problemas señalados durante ese ejercicio se continuó con la construcción de nuevos barrios para lo cual se había firmado convenios con distintas provincias y municipios<sup>73</sup> y se estimuló la participación de sindicatos, cooperativas y empresas. Algunas de estas últimas se acogieron a un régimen especial de créditos para empresas industriales que desarrollaran actividades de “interés nacional”. Dichos créditos fueron utilizados por empresas como Acindar, Industria Argentina de Aceros S.A, que acordó créditos para construir unas 400 viviendas, y Atanor, Compañía Nacional para la Industria Química S.A, que construyó unas 25. Los créditos buscaban contribuir en la localización de la mano de obra necesaria al tiempo que permitían también ejercer cierto tipo de paternalismo industrial<sup>74</sup>. En el caso de Acindar, los créditos permitieron la construcción de un barrio homónimo con viviendas entregadas mayormente en alquiler dando lugar a una suerte de Villa Obrera

<sup>72</sup> Según se indicaba su implementación podría contribuir a impulsar el ahorro que los créditos excesivamente liberales habrían desalentado, combatir la morosidad y acumular 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 a mayores plazos.

“Desaparecidas las mal llamadas sociedades de ahorro para la vivienda que, por lo menos en teoría tendría 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 (en especial para viviendas de tipo económico) 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 instare 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, Folios 32-33.*

<sup>73</sup>BHN, *Memorias*, 1949, p. 13.

<sup>74</sup> Para el caso de Acindar ver BHN, *Actas de Directorio*, Tomo LXIX, Sesión del 19 de marzo de 1953, Folios 33-34. En cuanto a Atanor ver BHN, *Actas de Directorio*, Tomo C, Sesión del 5 de Abril de 1955, Folios 36-37.

construída con fondos públicos, a diferencia de otros casos conocidos en Argentina, como el de la Algodonera Flandria o el de la Cervecería Quilmes<sup>75</sup>.

No obstante, la situación afectó a las empresas constructoras que tuvieron dificultades para ajustar los precios al ritmo de la inflación ante los condicionamientos impuestos por la política crediticia. Estos sectores buscaban recursos financieros sin estar condicionados al tipo de obras a realizar y teniendo la libertad de negociar los precios de venta. La ecuación era compleja, pues el BHN aprobó entonces una reglamentación de préstamos para la construcción de barrios por la cual se condicionaba el financiamiento a las constructoras a la aceptación de que fuera el Banco quien estableciera los precios de venta. El problema era que para reducir los precios la institución pretendía que las empresas achicaran sus márgenes de ganancia con el argumento de que las inversiones eran realizadas por la institución.

En la nueva coyuntura, una de las estrategias a las que el Banco recurrió más fuertemente fue intervenir sobre los precios. Según sostenían las autoridades los valores de la construcción subían, debido a la escasez de mano de obra y materiales, en mayor proporción que el precio de los terrenos favoreciendo a las compañías constructoras que incrementaban “artificialmente” sus precios. Los Directivos del Banco entendían que para reducir ese espiral ascendente era necesario acordar con las empresas márgenes razonables de ganancia antes de entregar sus créditos<sup>76</sup>. El problema era definir cuáles debían ser las “ganancias razonables”.

La tensión que generaba definir los precios se pone en evidencia en las disputas entre el BHN y algunas ex Sociedades de Créditos Recíproco que desde entonces trabajaban como firmas constructoras, como en el caso de F.I.N.C.A S.A que estaba realizando la construcción de un barrio en la provincia de Buenos Aires, denominado Ciudad Jardín<sup>77</sup>. Los problemas del

<sup>75</sup>Barbero y Ceva (1999) y Russo (2008).

<sup>76</sup>BHN, *Memorias*, 1949, p. 17.

<sup>77</sup> En marzo de 1950, F.I.N.C.A acordó un crédito de m\$N 25.000.000 para construir 348 casas. Sin embargo, en mayo del mismo año la empresa pidió modificar el acuerdo y reducir la cantidad de casas a 102 y en agosto solicitó otro crédito por 205. El Banco aprobó el primer crédito reservándose la facultad de fijar los precios de venta, que fueron establecidos en m\$N 55.000 por unidad. Para el segundo pedido, el Directorio resolvió, además de incorporar modificaciones referidas a la cantidad de metros cuadrados construidos en cada vivienda, un valor de venta de m\$N 60.000 para 131 de las 205.

En respuesta la compañía presentó un nuevo informe donde sostuvo que esos precios no cubrían los costos de las obras debido al encarecimiento de la construcción y solicitó nuevos valores. De hecho, F.I.N.C.A sostuvo que el costo de construcción había sido de 91.000 pesos m\$N y que la diferencia con los valores acordados provenía de que el proyecto inicial se había hecho con los valores de junio de 1950.

sector eran también observados por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) que organizó en 1950 una serie de conferencias y debates, con participaron de funcionarios públicos, para analizar el ‘problema de la vivienda’<sup>78</sup>. Respecto del régimen financiero para la construcción identificaban dos situaciones bien definidas; la primera vinculada con los fondos necesarios para quién ejecutaba la obra y luego la provisión de crédito para los compradores. La CAC señalaba la centralidad del Estado en las inversiones aunque pedía que limitara su intervención a controlar el buen uso de los recursos, lo que en concreto significaba que no interviniera en la definición de los valores de venta o de los alquileres<sup>79</sup>.

Las condiciones contractivas de la coyuntura quedaron reflejadas en la reducción del monto total de préstamos hipotecarios que se redujeron en un 34% entre 1949 y 1951 mientras los destinados a fomentar la vivienda propia lo hicieron en un 13%. De esta manera, para el cierre del ejercicio 1951 los préstamos para la construcción alcanzaron un 87% del total<sup>80</sup>. Sin embargo, las mayores transformaciones llegaron de la mano del Segundo Plan Quinquenal de gobierno (SPQ) de 1952 que significó el abandono de la construcción directa.

---

Desde la perspectiva de F.I.N.C.A el problema era que los ritmos de las obras eran más rápidos que los de la administración del Banco. Entonces si el Banco no ajustaba los precios la compañía perdía su inversión. En este sentido es necesario tener en cuenta que durante 1949 la inflación fue del 31,1% y al año siguiente del 25,6%, y sus efectos acumulativos se reflejaron en las variaciones de los costos de la construcción, lo que explica la naturaleza del reclamo empresario. No obstante, el Banco se negó a modificar los valores y condicionó la entrega del préstamo al cumplimiento del acuerdo originario. Gómez (2012).

<sup>78</sup> Cámara Argentina de la Construcción (1950).

<sup>79</sup> Si bien se reconocía que entre 1944 y 1948 la superficie edificada se había incrementado sustancialmente debido a los créditos públicos también se había registrado una elevación de los costos que erosionaba la capacidad del sector privado. Pero además como el valor de los alquileres estaba congelado se redujeron los estímulos para la construcción de departamentos de renta, situación que se compensó parcialmente al incrementarse la construcción de viviendas propias pero los préstamos otorgados por el BHN para este tipo de obras suponían negociar los precios.

A ello se sumaba que la retribución al trabajo había subido entre cuatro y ocho veces en relación con 1943 mientras los réditos del capital habían descendido en más de un 30% en el mismo período. Otro de los temas planteados fue el del costo de la edificación cuyos valores se incrementaron de doscientos pesos el metro cuadrado a mil pesos, entre 1943 y 1950. Este constituía un problema complejo pues siendo una actividad con gran componente de factor trabajo no podía abarataarse mediante la mecanización y dependía por tanto del rendimiento del obrero. Además la legislación laboral presionaba sobre los costos debido no solo a los aumentos salariales sino también al régimen de despidos, muy sensible en esta actividad por el carácter inestable de los empleos con baja calificación. Ver Cámara Argentina de la Construcción (Ob.Cit).

Por su parte, el BHN pretendía alentar la inversión privada pero limitando los precios y sosteniendo los altos salarios lo que dificultaba la conciliación de intereses. Sin embargo, frente a las disyuntivas que planteaba el contexto, el BHN proponía financiar a los sectores de menores ingresos con sus recursos mientras que para otros proyectos pretendía estimular al capital privado.

<sup>80</sup> Una característica novedosa de ese año fue que los préstamos destinados al interior del país superaron a los de la Capital Federal y conurbano bonaerense. BHN, *Memorias*, 1951, p. 16.

Ver Anexo Cuadro 6.



### El Segundo Plan Quinquenal y la estabilización del crédito

El SPQ propuso un giro hacia las actividades agropecuarias con la idea de fomentar las exportaciones y obtener las divisas necesarias para equilibrar la balanza comercial. Entre las prioridades se encontraban contener el gasto público, fomentar el ahorro y estimular la inversión privada. El Plan se estructuró alrededor de una problemática clave: el consumo crecía a un ritmo más veloz que el de la producción provocando desequilibrios en el sector externo e inflación. De allí que el equilibrio fiscal, el ahorro y apertura hacia la inversión privada resultaran las estrategias principales. Para ello fue necesario coordinar la participación de empresarios y trabajadores en la planificación y ejecución de la política económica, determinar el papel de la empresa privada y consolidar el ahorro<sup>81</sup>.

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 “Aprovecho esta oportunidad para informar (...) que considero que el Estado no debe ya construir directamente más viviendas en sus próximos planes de gobierno”<sup>82</sup>, ello significaba que las 300.000 nuevas viviendas propuestas serían realizadas por el sector privado, cooperativas y sindicatos. Acompañando la propuesta se proyectó incrementar durante el quinquenio en un 60% la producción los insumos para la construcción. En rigor buena parte de las propuestas del SPQ fueron puestas en marcha entre 1948 y 1949, cuando se agregaron los créditos para sociedades de propiedad colectiva y los créditos de fomento para cooperativas, mutuales, sindicatos y empresas.

En esta nueva etapa se desarrollaron los Planes de vivienda Eva Perón del BHN. Se trataba de una categoría de préstamos para la construcción casas para obreros y empleados que cubrían el 100 % del valor de la propiedad, más el 30% del terreno, con una tasa del 4% anual, un plazo de hasta 40 años y con una superficie cubierta que no debía superar los 70 metros cuadrados. Para los nuevos planes el BHN obtuvo mayores tasas de redescuento y

<sup>81</sup> Malgesini y Alvarez (1983).

<sup>82</sup> BHN, *Actas del Directorio*, Tomo XXXVII, Sesión del 9 de agosto de 1951.

profundizó su intervención en la definición de las obras incluyendo los planos, materiales y una mayor vigilancia de los costos<sup>83</sup>.

A partir de 1952 aumentó el volumen de préstamos y sus montos respecto de los dos años anteriores, de manera que el SPQ significó un estímulo para la industria de la construcción. El salto fue del 77% respecto del año anterior y luego se elevó en un 220% entre 1952 y 1954 cuando los montos y la cantidad de préstamos alcanzaron sus mayores registros<sup>84</sup>.

Beneficiadas las empresas por la política de fomento el mayor problema estuvo relacionado con la rentabilidad. En el Banco se plantearon debates sobre la relación entre ganancia e inversión y el papel de la banca pública como sustituto de las inversiones privadas. Las perspectivas favorables a reducir el margen ganancia de los empresarios sostenían que las inversiones corrían por cuenta del Banco mientras que los inversores arriesgaban poco capital<sup>85</sup>. Las ideas favorables a dejar mayor margen de autonomía argumentaban que establecer de antemano los porcentajes de beneficios podría desalentar al sector privado<sup>86</sup>.

Por su parte, 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. El diálogo entre la empresa y el BHN sobre esos préstamos estuvo caracterizado por recurrentes tensiones porque su proyecto implicaba inversiones en infraestructura para las cuáles no se contemplaba financiamiento público. En tal sentido, la política del BHN surgida con el SPQ se orientó preferentemente al desarrollo de viviendas dentro del tejido urbano existente. Para ejecutar los nuevos planes F.I.N.C.A, ofreció al BHN la opción de que los clientes recibieran financiamiento complementario de la empresa. Para ello, solicitaba retener una parte de la deuda en segunda hipoteca. El BHN aceptó la oferta reservándose el derecho de autorizar individualmente cada una de las operaciones<sup>87</sup>.

Finalmente en 1954 el BHN estableció nuevas bases para los créditos. Los plazos de los préstamos de fomento para la casa propia se extendieron hasta 50 años, los destinados a locación hasta 30 años y el financiamiento para la construcción de barrios por cooperativas,

<sup>83</sup> Ballent, Anahí, (Ob. Cit).

<sup>84</sup> Ver Cuadro Nro 3.

<sup>85</sup> BHN, *Actas del Directorio*, Tomo LIII, Sesión del 22 de agosto de 1952, Folios103-105.

<sup>86</sup> BHN, *Actas del Directorio*, Tomo LIV, Sesión del 14 de octubre de 1952.

<sup>87</sup> Esta información fue extraída de las Memorias de Eric Zeyen, presidente de F.I.N.C.A. Zeyen (Mimeo). Como muestra el cuadro Nro 8 la construcción del Ciudad Jardín avanzó significativamente durante el SPQ.

sindicatos y empresas hasta 5 años de plazo sin amortización. Al año siguiente, a partir del golpe militar que derrocara a dicho gobierno, se produjo una revisión integral de la anterior gestión que representó una redefinición de las políticas financieras y de los objetivos.

Entre 1946 y 1955 el Banco otorgó 302.938 préstamos para la casa propia de los cuales un 59% se realizaron a partir de 1952, cuando los mismos se orientaron a fomentar hogares para obreros, de menor superficie y bajo costo. Las cifras posibilitaron una respuesta parcial a un déficit habitacional estimado, para comienzos de la gestión en 650.000 viviendas. Para el segundo período de gobierno los avances logrados en la planificación y una visión más proclive a la participación del capital privado posibilitaron realizar propuestas más factibles<sup>88</sup>. Así, de las 300.000 casas previstas para la nueva etapa se habían financiado 179.779 cuando faltaban dos años para la finalización del SPQ.

Durante todo el periodo bajo análisis el financiamiento de viviendas demandó grandes inversiones del Estado mientras que los problemas específicos de la industria de la construcción sumados a la dinámica inflacionaria supusieron además la necesidad de financiamiento extraordinario del Tesoro. Según se aprecia en el cuadro Nro 5, el BHN recibió importantes refuerzos complementarios. De hecho fue, dentro de los organismos públicos uno de los que recibió mayores cantidades de ese tipo de recursos en los años 1946 y entre 1950 y 1952. La actividad del BHN resultó en el principal estímulo para la construcción durante todo el período y se convirtió así en un actor relevante de la política industrial del peronismo<sup>89</sup>.

### Consideraciones Finales

Hasta mediados del siglo XX el financiamiento de viviendas se planteaba como una cuestión que debía resolverse sin una significativa intervención del Estado y no existieron políticas que vincularan su desarrollo con el crecimiento de la industrialización. Las respuestas al problema del déficit habitacional se inscribían dentro de un paradigma liberal que implicó que la participación del Estado estuviera enfocada en la promoción de distintas

<sup>88</sup>A partir de 1952 las políticas estabilizadoras lograron ordenar la economía y las tasas de crecimiento se tornaron positivas. Tal el caso del PBI de la construcción cuyo crecimiento fue negativo, con un -3% entre 1948 y 1952, para representar un 8% del mismo entre 1952 y 1955. Ver Cortes Conde (2005).

<sup>89</sup> Ver Anexo 6. Los permisos de edificación constituyen una vía, aunque problemática, para observar el impacto de las inversiones del BHN.

tipologías de viviendas sin participar activamente en el financiamiento, como lo demuestra la experiencia de la CNCB.

Predominaron entonces las iniciativas provenientes de organizaciones de la sociedad civil y emprendimientos del capital privado, especialmente en la inversión en viviendas de alquiler. Por su parte, hasta la década del treinta, el BHN mantuvo su perfil como intermediario en la habilitación de campos para la explotación rural mediante cédulas que se colocaban en el mercado, es decir con inversiones que provenían del sector privado.

La crisis de 1929 fue abrió un proceso por el cual el Banco fue concentrando sus inversiones en propiedades urbanas y también fue ampliando sus esferas de acción a partir de medidas anticíclicas como la comercialización de productos agrarios y planes de colonización de tierras. En este sentido, la concentración del Banco en el mercado urbano precedió al peronismo. Similares conclusiones se pueden extraer respecto de la ampliación de las facultades del BHN por fuera de las estrictamente financieras.

Desde esa perspectiva, lo que cambió a partir del peronismo fue que el Banco se ocupó de construir y financiar viviendas con créditos baratos y promovió el acceso a la propiedad de la vivienda. Esa dinámica imprimió en el BHN un perfil social que no habría de perder sino hasta su privatización en la década de los noventa.

En segundo lugar, el Banco se convirtió en un organismo con el objetivo de financiar a la industria de la construcción. Detrás de esa estrategia se encontraba una apuesta por sus efectos multiplicadores. Para aplicar las nuevas políticas el peronismo reestructuró los marcos institucionales del mercado financiero. A partir de la reforma financiera de 1946 el BHN no se financió mediante cédulas sino a partir de redescuentos del BCRA, con garantía en las hipotecas constituidas, motivo por el cuál además comenzó a entregar créditos en efectivo.

La promoción del desarrollo industrial y de políticas sociales explican la centralidad que adquirió el BHN dentro del programa económico del peronismo. Por ello, las políticas del BHN expresan las diferentes etapas de la economía durante el período. En este caso junto con los momentos de expansión y contracción, identificamos una progresiva focalización en la construcción en desmedro de la compra venta. Además aunque los recursos dependieron del ingreso nacional, y por lo tanto oscilaron con los vaivenes del ciclo económico, en

condiciones inflacionarias se privilegió no transferir la suba de costos a los consumidores aún en desmedro de los activos del Banco.

Si bien la política implementada por el peronismo constituyó un avance significativo en el financiamiento de viviendas, no logró desarrollar instrumentos que hicieran sustentable el crédito hipotecario en el largo plazo, aunque la gestión del gobierno fue interrumpida violentamente. No obstante, la experiencia analizada posibilita identificar las limitaciones de una estrategia centrada exclusivamente en recursos públicos como también las dificultades generadas por regulaciones que condicionaron el desempeño del sector privado.

### Bibliografía

- ABOY, Rosa (2005) *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales. 1946-1955*, Fondo de cultura Económica, Buenos Aires.
- ALEMAN, Roberto (1970) *Curso de Política Económica Argentina*, Eudeba, Buenos Aires.
- ALMANDOZ, Arturo (2007) “Modernización urbanística en América Latina. Luminarias extranjeras y cambios disciplinares, 1900-1960”, en *Iberoamérica*, Vol. VII, núm. 27, Berlín.
- ÁLVAREZ PRADO, Abelardo (1948) *Influencia del Banco Hipotecario Nacional en el desenvolvimiento económico de la República Argentina*, Banco Hipotecario Nacional, Buenos Aires.
- BALLENT, Anahí (2004) “Banco Hipotecario Nacional”, en Jorge Liernur y Fernando Aliatta (comps), *Diccionario de Arquitectura en Argentina*, AGEA, Buenos Aires.
- BALLENT, Anahí (2005) *Las huellas de la política*, Prometeo, Bernal.
- Ballent, Anahí y Liernur, Francisco (2014) *La casa y la multitud. Vivienda política y cultura en la Argentina moderna*, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires.
- BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA, *Memorias 1936-1955*, BCRA, Buenos Aires.
- BANCO HIPOTECARIO NACIONAL (1961) *75 Aniversario (1886-1961)*, BHN, Buenos Aires.
- BANCO HIPOTECARIO NACIONAL (1986) *Balance de un siglo (1886-1986)*, BHN, Buenos Aires.
- BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, *Actas de Directorio 1949-1955*, BHN, Buenos Aires.
- BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, *Memorias 1936-1955*, BHN, Buenos Aires.
- BARBERO, María I. y CEVA, Mariela Ceva (1999) “La vida obrera en una fábrica paternalista”, en Devoto, Fernando y Madero, Marta (comps). *Historia de la vida privada en Argentina. La Argentina entre multitudes y soledades. De los años treinta a la actualidad*, Taurus, Buenos Aires.
- BELINI, Claudio (2009) *La industria peronista 1946-1955: políticas públicas y cambio estructural*. Edhasa, Buenos Aires.

- BONDUKI, Nabil (1998) *Origens da Habitação Social no Brasil*, Est. Liberdade, São Paulo.
- CAMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN, *El problema de la vivienda*, Cámara Argentina de la Construcción, 1950, Buenos Aires.
- CAMERON, Rondo, (1974) *La banca en las primeras etapas de industrialización*, Tecnos, Madrid.
- CORTÉS CONDE, Roberto (2005) *La economía política de la Argentina en el siglo XX*, Edhasa, Buenos Aires.
- CORTÉS CONDE, Roberto (2011), *La Cédula Hipotecaria Argentina, el Banco Hipotecario Nacional (1886-1946)*, Banco Hipotecario Nacional, Buenos Aires.
- DE PAULA, Alberto y GIRBAL, Noemí (1998). *Historia del banco de la Provincia de Buenos Aires*, Ediciones Macchi, Buenos Aires.
- DEL CAMPO, Hugo (2005), *Sindicalismo y peronismo*, Siglo XXI Editores, Buenos Aires.
- DÍAZ ALEJANDRO, Calos (2002) *Ensayos sobre la historia económica argentina*, Amorrurtu, Buenos Aires.
- FERRER, Aldo (2012) *La economía Argentina*, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires.
- FITTE, Raúl (1942) *Fomento de los préstamos para edificación y en especial para la vivienda económica*, Banco Hipotecario Nacional, Buenos Aires.
- GAGGERO, Horacio y GARRO, Alicia (1996) *Del trabajo a la casa. La política de vivienda del gobierno peronista, 1946-1955*, Editorial Biblos, Buenos Aires.
- GERCHUNOFF, Pablo y ANTÚNEZ, Damián (2002) “De la bonanza peronista a la crisis de desarrollo”, en Juan Carlos Torre (comp.), *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas (1943-1955)*, Editorial Sudamericana, Buenos Aires.
- GILBERT, Jorge y GÓMEZ, Juan Lucas (2010) “Financiamiento y vivienda, la problemática del crédito recíproco, 1936/195”, *XXII Jornadas de Historia Económica*, Universidad Nacional de Río Cuarto, Río Cuarto.
- GILBERT, Jorge y GÓMEZ, Juan Lucas (2013) Las políticas del Banco Hipotecario Nacional entre 1946 y 1955”, en *XIV Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia*, Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza.
- GIRBAL, Noemí (2011) *Mitos, paradojas y realidades en la Argentina peronista*, Universidad Nacional de Quilmes, Bernal.
- GIRBAL, Noemí (2012), “La nacionalización de la Banca y el revés de una decisión. El Banco de la Provincia de Buenos Aires (1946-1950)”, en *Revista Electrónica de Fuentes y Archivos del Centro de Estudios Históricos "Prof. Carlos Segreti"*, Vol. 3, pp. 95-123, Córdoba.
- GÓMEZ MORALES, Alfredo (1950) “La independencia Económica”, en *Horizontes Económicos*, Vol. 6, num 58, Buenos Aires.
- GÓMEZ, Juan Lucas (2012), “Empresarios de la vivienda, el caso de F.I.N.C.A y las compañías de Crédito Recíproco frente a las políticas del Banco Hipotecario Nacional entre 1936 y 1955”, en *Anuario CEEED*, Vol. IV, núm. IV, FCE-UBA, Buenos Aires.
- GÓMEZ, Juan y CORREA, Fabio (2013) “O sonho da casa própria: um estudo comparado do crédito hipotecário em Argentina e Brasil na primeira metade do século XX”, *VII Congreso del CEISAL*, Universida de Fernando Pessoa, Oporto.
- JEREZ, Marcelo (2010) “El derecho a la vivienda. ¿Un derecho para todos? El proceso de adjudicación de viviendas de un barrio obrero en Jujuy durante el primer peronismo”, en

*Segundo Congreso Red de Estudios del Peronismo (1943-1976)*, Universidad Nacional de Tres de Febrero, Caseros.

- KINDLEBERGUER, Charles (1988) *Historia Financiera de Europa*, Crítica, Barcelona.
- LIERNUR Jorge, (1984) “Buenos Aires: la estrategia de la casa autoconstruida” en Barrán, Carlos Barran. *Sectores populares y vida urbana*, Clacso, Buenos Aires.
- LLACH, Juan (1984), “El Plan Pinedo de 1940, su significado histórico y los orígenes de la economía política del peronismo”, en *Desarrollo Económico*, Vol. 23, núm 92, Buenos Aires.
- LLUCH, Andrea (2006) “Comercio y Crédito Agrario. Un Estudio de Caso Sobre las Prácticas y Lógicas Crediticias de Comerciantes de Campaña a Comienzos del Siglo XX en La Pampa”, en *Bol. Inst. Hist. Argent. Am. Dr. Emilio Ravignani*, nro29, Buenos Aires.
- MALGESINI, Graciela y ALVAREZ, Norberto (1983) *El Estado y la economía, 1930-1955*, CEAL, Buenos Aires.
- MARICHAL, Carlos (2010) *Las grandes crisis financieras*, Debate, Buenos Aires.
- MARTIN, José (1943) *El Crédito Recíproco*, Platt, Buenos Aires.
- PANAIÁ, Marta (1985) *Los trabajadores de la construcción*, Ides, Buenos Aires.
- PECK, Foreman (1995) *Historia económica mundial. Las relaciones internacionales desde 1850*, Prentice Hall-Hispamerica, Madrid.
- PEREZ, Enrique (1945) *El Banco Hipotecario Nacional de 1933 a 1944*, Imprenta López, Buenos Aires.
- PEROTTI, Eduardo (1943) *La vivienda familiar*, Construcciones Sudamericanas, Buenos Aires.
- PEROTTI, Eduardo (1944) *Política de la Habitación. Sistemas y medios financieros para el Hogar Propio*, El Ateneo editorial, Buenos Aires.
- PREBISH, Raúl (1956) *Informe económico y financiero*, BCRA, Buenos Aires.
- RADOVANOVIC, Elisa y BALMACEDA, Carlos (2011) *La habitación popular bonaerense*, CEDODAL, Buenos Aires.
- REGALSKY, Andrés (2011) “Empresas, Estado y mercado en el sector financiero: el Banco de la Nación Argentina, 1891-1930, en *Anuario CEEED*, Vol. III, núm. III, FCE-UBA, Buenos Aires.
- REGALSKY, Andrés y DA ORDEN, Maria (2013) “Banca y finanzas públicas” en Palacio, Juan Manuel (Editor). *Historia de la Provincia de Buenos Aires. De la federalización al advenimiento del peronismo*, Edhasa, Buenos Aires.
- ROUGIER, Marcelo (2001) *La política crediticia del Banco Industrial durante el primer peronismo (1944-1955)*, CEEED-FCE-UBA, Buenos Aires.
- ROUGIER, Marcelo comp. (2011) *La banca de desarrollo en América Latina. Luces y sombras en la industrialización de la región*, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires.
- RUSSO, Cintia (2008) “Fábrica y localidad. La construcción de la identidad industrial: el caso de la cervecería y maltería Quilmes”, en *H-Industria*, nro. II, año II, AESIAL-FCE-UBA, Buenos Aires.
- SAINZ GUERRA, JL (2008) “Una reflexión necesaria”, en Luis Moya ed., *La vivienda Social en Europa. Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*, Mairera Libros, Madrid.
- SAMBRICIO, Carlos ed. (2012) *Ciudad y Vivienda en América Latina, 1930-1960*, Lampreave, Madrid.

- SCOBIE, James (1970) *Buenos Aires del centro a los barrio, 1870-1910*. Editorial Hachete, Buenos Aires.
- SIMIAN, José (2004) *Política Habitacional en Chile y Alemania*. Universidad de los Andes, Business School, versión digital: <http://www.ese.cl/academicos/jose-miguel-simian-s/>.
- TORRE, Juan Carlos Torre y PASTORIZA (2002) "La democratización del bienestar", en Torre, Juan Carlos (editor). *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas (1943-1955)*, Editorial Sudamericana, Buenos Aires.
- YUJNOVSKY, Oscar (1974) "Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires, 1880-1914", en *Desarrollo Económico*, vol 14, núm. 54, Buenos Aires.
- YUJNOVSKY, Oscar (1984) *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981*, Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires.
- ZEYEN, Erich (1956) *Memórias*. Mimeo.

### Anexo Cuadros

**Cuadro Nro 1:** Deuda Hipotecaria Total por Acreedores en 1936 en m\$ñ

Particulares	1.523.864.111	
Entidades de Crédito Hipotecario	BHN	1.533.383.273
	Otras Nacionales	510.153.287
	Otras Extranjeras	169.597.544
	Subtotal	2.213.134.104
Bancos de Depósitos y Descuentos	Nacionales	735.911.430
	Extranjeros	166.946.489
	Subtotal	902.407.919
Sociedades Comerciales, Industriales y de Seguros	Nacionales	271.250.713
	Extranjeras	75.664.251
	Subtotal	346.914.964
Cajas de Jubilaciones	120.851.424	
Diversos	13.189.450	
<b>Total General</b>	<b>5.120.361.972</b>	

*Fuente:* Elaboración propia en base a Ministerio de Hacienda de la Nación, Censo Hipotecario Nacional, 1936

**Cuadro Nro 2:** Préstamos del BHN por destino en cantidad y en m\$ñ

Año	Urbano		Rural		Total	
	Nro	Monto	Nro	Monto	Nro	Monto
1936	4013	49.352.350	549	22.164.150	<b>4562</b>	<b>71.516.500</b>
1937	4758	62.399.500	573	25.677.100	<b>5331</b>	<b>88.076.600</b>
1938	3059	38.149.400	539	15.563.500	<b>5398</b>	<b>54.007.900</b>
1939	3571	44.355.800	438	16.377.200	<b>4009</b>	<b>60.733.000</b>
1940	4433	50.537.100	425	13.452.200	<b>4858</b>	<b>63.989.300</b>
1941	3535	50.359.300	481	16.921.300	<b>4016</b>	<b>67.280.600</b>
1942	3889	53.332.000	484	16.859.300	<b>4373</b>	<b>70.191.300</b>
1943	4366	54.684.900	623	24.423.800	<b>4089</b>	<b>79.108.700</b>
1944	4683	73.426.300	500	16.165.400	<b>5183</b>	<b>89.591.700</b>
1945	5295	94.268.600	543	19.990.600	<b>5838</b>	<b>114.259.200</b>

*Fuente:* Elaboración propia en base a Cortés Conde (2005) y BHN, *Memorias* 1936-1945.



**Cuadro Nro 3:** Préstamos escriturados por el BHN entre 1946-1955 en miles de m\$

Año	Total Préstamos Escriturados		Escriturados Segmento "Fomento vivienda propia"	
	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*, 1946/1955

**Cuadro Nro 4:** Préstamos escriturados por el BHN 1946-1955, en miles de m\$

Años	Para construcción		Para compra y cancelar deudas		Rurales		Total	
	Número	Importe	Numero	Importe	Número	Importe	Numero	Importe
1946	Sin Datos						8.275	177.321,1
1947	2917	125.383,5	9.512	196.434,7	705	26.008,2	13.134	347.876,4
1948	15.941	554.676,2	21.518	503.407,6	765	39.506,2	38.224	1.097.590
1949	33.113	1.257.138,1	13.735	391.114,4	531	28.855	47.379	1.677.107,5
1950	32.388	1.200.359,2	6997	233.110,6	121	4.694,5	39.506	1.438.164,3
1951	25.853	1.029.155	5.163	156.831,2	60	1.427,3	31.076	1.187.413,5
1952	34.071	1.755.332,2	6.936	230.992,9	33	2.686,3	41.040	1.989.011,4
1953	47.979	2.607.200,7	6.683	275.849,2	71	5.174,5	54.733	2.888.224,4
1954	Sin Datos						62.590	4.382.339,6
1955	Sin Datos						46.758	3.942.855,9

*Fuente:* Elaboración propia en base a Banco Hipotecario Nacional, *Memorias*, 1946/1955

**Cuadro Nro 5:** Adelantos del BCRA al BHN

Año	Monto en pesos corrientes (cientos de millones)	
	Sobre préstamos hipotecarios	Transferencias extraordinarias
1946	1.480.000.000	14,6
1947	1.741.704.204	3,1
1948	2.745.750.901	9,9
1949	4.035.116.114	12,8
1950	5.053.339.219	13,3
1951	6.629.315.801	12,7
1952	8.499.427.225	18,7
1953	10.703.784.485	22,1
1954	14.227.160.975	35,2
1955	18.585.720.260	44,3

*Fuente:* elaboración propia en base a Memorias BCRA varios años y Cortés Conde, Ob cit., p. 188.

**Cuadro Nro 6:** Permisos de Construcción en Capital Federal y Gran Buenos Aires (1936-1955)

Año	Capital Federal		Gran Buenos Aires		Total Superficie
	Nro (miles)	Superficie (miles de m <sup>2</sup> )	Nro (miles)	Superficie (miles de m <sup>2</sup> )	
1936	12,6	1.244,6	s-d	s-d	s-d
1937	20	1.647	s-d	570	2.217
1938	15,7	1.781	s-d	1.205	2.896
1939	18,5	1.804	s-d	830	2.634
1940	15,4	1.457	s-d	858	2.315
1941	17,6	1.833	s-d	1.034	2.867
1942	16,6	1.799	s-d	1.352	3.151
1943	17,1	1.851	s-d	1.608	3.459
1944	21,2	3.104	s-d	1.899	4.993
1945	14,8	1.967	s-d	1.522	3.849
1946	17,2	2.688	s-d	2.092	4.780
1947	14,8	2.345	s-d	2.515	4.860
1948	17,6	2.146	s-d	2.753	4.899
1949	s-d	s-d	s-d	s-d	s-d
1950	17,5	2.039	s-d	3.656	5.965
1951	13,6	2.115	44,6	3.336	5.451
1952	12,3	1.911	39,9	3.015	4.926
1953	10	1.504	35,5	2.922	4.426
1954	9,8	1.800	40,5	3.233	5.033
1955	8,7	2.297	33,9	3.968	6.265

*Fuente:* Elaboración propia en base a Yujnovsky (1984) y Anuario Estadístico de la Rep. Arg., 1957.

**Cuadro Nro 7:** Distribución (%) de los créditos del BHN (1936-1953)

Año	Préstamos de Fomento %			Préstamos Ordinarios %		
	Edificación	Otros	Subtotal	Edificación	Otros	Subtotal
1936	3,8	6,6	10,4	9,5	80,1	89,6
1937	4,9	5,9	10,8	12,9	76,3	89,2
1938	4,7	5,5	10,2	17,4	72,4	89,8
1939	4,9	20,1	25	15,5	59,5	75
1940	3,9	29,1	33	9,5	57,5	67
1941	4,8	15,0	19,8	17,3	62,9	80,2
1942	4,2	9,8	14	19,6	66,4	86
1943	2,8	7,5	10,3	19,7	70	89,7
1944	3	6,3	9,3	22,7	68	90,7
1945	2,9	6,9	9,8	24,5	65,7	90,2
1946	2,5	5,6	8,1	27,8	64,1	91,9
1947	9,7	9,5	19,2	29,3	51,5	80,8
1948	29,7	17,3	47	22,7	30,3	53
1949	52,2	11,9	64,1	24,1	11,8	35,9
1950	63,6	11,6	75,2	20,1	4,7	24,8
1951	66,5	11	77,5	20,3	2,2	22,5
1952	61,5	8,7	70,2	26,8	3	29,8
1953	73	7,6	80,6	17,4	2	19,4

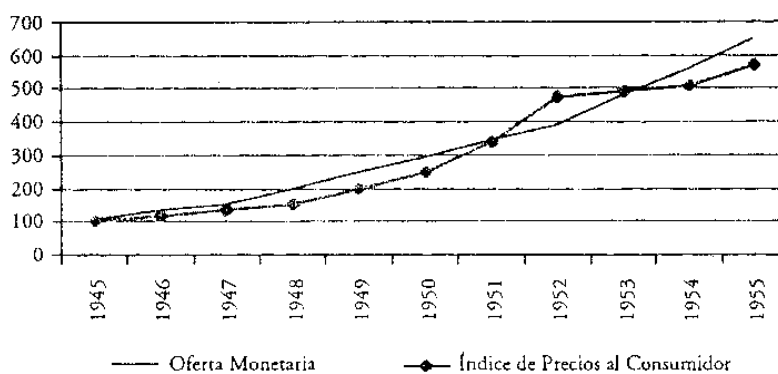
*Fuente:* Yujnovsky (1981), p 403.

**Cuadro Nro 8:** 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	+36
1945	50	216	+14
1946	140	613	+90
1947	192	866	+52
1948	278	1179	+86
1949	450	2018	+172
1950	780	3492	+330
1951	1180	5299	+400
1952	1340	6022	+160
1953	1481	6642	+141
1954	2084	9346	+603

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

**Gráfico Nro 1:** Oferta monetaria y nivel de precios. Números índice 1945=100



*Fuente:* Cortés Conde, Roberto, *La economía política de la Argentina en el siglo XX*, p. 178.