

Tesis de Doctorado en Ciencias Sociales

Universidad Nacional de General Sarmiento
Instituto de Desarrollo Económico y Social

La unión hace la fuerza. Un acercamiento al problema del financiamiento habitacional en Argentina a través del caso de las compañías de Crédito Recíproco, 1935-1955

Tesista: Juan Lucas Gómez

Director: Andrés Regalsky

Miembros del Jurado de Defensa: María Inés Barbero, Norma Lanciotti y Mariana Luzzi

Fecha de defensa: 20 de octubre de 2025

El fenómeno de la urbanización constituyó uno de los rasgos más destacados en el crecimiento demográfico que experimentó la Argentina en las primeras décadas del siglo XX. Como parte de dicho proceso, el incremento de los grandes espacios urbanos como la Capital Federal, el Gran Buenos Aires y Rosario, entre otros, ha sido profusamente estudiado. Al mismo tiempo, los debates acerca de los patrones urbanísticos y la intervención de las políticas públicas sobre el denominado “problema de la vivienda” también fueron importantes, sobre todo, aquellos promovidos por las investigaciones interesadas en las transformaciones introducidas por el peronismo. De hecho, el déficit habitacional constituye uno de los problemas más persistentes de la historia argentina y de su realidad contemporánea por lo que el tema ha motivado importantes trabajos. Sin embargo, aunque la vivienda es una mercancía dependiente del crédito, la historiografía ha prestado escasa atención a los modos en que históricamente se configuró y funcionó el financiamiento habitacional. Dentro de este escenario, el objetivo de esta tesis fue analizar la evolución del crédito hipotecario para la vivienda urbana entre 1935 y 1955 a través del estudio de las empresas de Crédito Recíproco (CR), ideadas para contribuir a resolver los problemas de financiamiento.

Dichas compañías aplicaron una modalidad de ahorro y préstamo de bajo o nulo interés, inspirada en el modelo de las Building Societies (BS) anglosajonas y alcanzaron un rol protagónico en el mercado en un contexto inicial de débil participación del Estado. A partir de 1947, luego de la reforma del sistema financiero del año anterior, estas firmas fueron incorporadas al régimen de garantía del Banco Central de la República Argentina (BCRA) y debieron articular su funcionamiento en acuerdo con sus políticas. Finalmente, en 1949, el mecanismo de financiamiento que utilizaban fue eliminado, las sociedades liquidadas y su cartera transferida al Banco Hipotecario Nacional (BHN), transformado durante el peronismo en la institución rectora del mercado hipotecario urbano. No obstante, algunas de las principales empresas pudieron continuar sus actividades, ahora exclusivamente como sociedades constructoras, contando con financiamiento estatal a través del BHN. El derrocamiento del gobierno en 1955 nuevamente modificó las condiciones del mercado e implicó un final definitivo para las firmas estudiadas. En función de lo expuesto, el análisis presta también especial atención a las políticas del Banco y su impacto en el mercado de crédito, así como en la dinámica del segmento.

Dentro del conjunto de sociedades de CR, unas dieciocho empresas para 1943, esta investigación se focalizó en la historia de F.I.N.C.A S.A como estudio de caso debido a su gravitación en términos comerciales dentro del segmento, la dimensión de sus obras y el acceso a un amplio reservorio de fuentes. Esta firma desarrolló diversos emprendimientos entre los que se destacó Ciudad Jardín Lomas del Palomar (*Ciudad Jardín*), una localidad de más de 3.400 viviendas construida en el conurbano bonaerense entre 1943 y 1955 e inspirada en las ideas de Ebenezer Howard. En función de su envergadura, la experiencia constituyó una de las urbanizaciones más ambiciosas que tuvieron lugar durante el peronismo y muestra no sólo la importancia que alcanzó el CR en la expansión del tejido urbano, sino también la participación que tuvieron algunas empresas y empresarios en la planificación urbana y en el financiamiento a bajo costo.

La elección de dicho caso se funda también en consideraciones metodológicas. Los estudios de caso son una herramienta ampliamente difundida en la historia de empresas e implican un camino inductivo en la construcción del conocimiento en el que el análisis empírico constituye el insumo central para la formulación de conclusiones más amplias. En diálogo con dicho campo, el análisis del caso escogido adopta un enfoque cualitativo centrado en F.I.N.C.A, pero en el marco del examen del CR y, a través suyo, del crédito para viviendas. En efecto, aunque su inclusión establece un vínculo con la historia de empresas, el objetivo principal de la tesis es analizar la historia del mercado hipotecario urbano durante la etapa clásica de industrialización sustitutiva que constituye, hasta ahora, un área de vacancia historiográfica. En rigor, aun reconociendo su centralidad tanto para la dinámica económica como para la definición de las políticas públicas, la historiografía le ha prestado escasa atención a dicho mercado.

Al respecto, es oportuno destacar que el punto de partida de esta tesis fue un proyecto de investigación radicado en la Universidad Nacional de Tres de Febrero y centrado en la historia de *Ciudad Jardín*. En el marco de este trabajo inicial surgió el interés por indagar en los mecanismos de financiamiento que habían permitido su construcción, lo que condujo a identificar la relevancia de las compañías de CR. A partir de allí, el análisis se orientó a la historia del segmento, sus vínculos con el BHN y, progresivamente, hacia una mirada más amplia que permitió abordar la conformación y evolución del mercado hipotecario urbano en su conjunto. Este derrotero metodológico contribuye a explicar no sólo el lugar que ocupa el estudio de F.I.N.C.A dentro de la tesis, sino también una parte importante del recorrido de la investigación.

El argumento central sostiene que las compañías de CR representaron un intento singular de combinar prácticas de raigambre mutualista con la lógica empresarial, mediante un modelo que prometía atraer el ahorro popular y financiar el acceso a la vivienda sin recurrir a grandes capitales ni recursos fiscales. En su diseño, estas sociedades funcionaron como una experiencia híbrida entre el cooperativismo y la empresa orientada a la maximización de utilidades, articulando negocios financieros, inmobiliarios y constructivos con finalidades sociales y urbanísticas. Su dinámica, además, puso en tensión los límites entre la acción privada y la intervención pública, al operar en un mercado que, antes de 1946, se encontraba débilmente regulado y, posteriormente, se subordinó a las políticas del BCRA y del BHN. De este modo, la investigación demuestra que el mercado hipotecario no fue un terreno marginal ni pasivo, sino un espacio de negociación, conflicto y cooperación entre actores empresariales, estatales y sociales cuya problemática principal giró en torno a la necesidad de desarrollar un mercado de crédito con capacidad de operar a largo plazo y capaz de cubrir a la demanda.

El estudio se desarrolla a partir de una estrategia metodológica que combina distintos niveles de análisis. En primer lugar, un abordaje macro, centrado en la evolución del mercado de

crédito y en los cambios institucionales y normativos. Luego se avanza hacia un nivel intermedio que examina el segmento de las compañías de CR y sus transformaciones. Finalmente, la tesis concluye con un estudio de caso de gran envergadura pero también representativo de la dinámica del segmento. Este diseño metodológico se apoya principalmente de la historia económica y de empresas, pero también se nutre de enfoques provenientes de la sociología económica y de la historia urbana. La tesis se propone así reconstruir procesos históricos a partir de una lectura situada de las relaciones entre instituciones, mercados y actores.

El corpus empírico utilizado es amplio y diverso. Incluye fuentes producidas por organismos públicos –BCRA, BHN, Inspección General de Justicia, Comisión Nacional de Casas Baratas y otras dependencias estatales–, censos hipotecarios y de población, anuarios estadísticos, memorias y balances empresariales, revistas institucionales, prensa económica y correspondencia de las compañías, entre otras. La combinación de registros cuantitativos y cualitativos permitió reponer la agencia de los empresarios, reconstruir redes de negocios y analizar las tensiones regulatorias que atravesaron al sector. En particular, el uso de documentación inédita de F.I.N.C.A. –informes internos, circulares, memorias personales de su presidente– posibilitó una reconstrucción minuciosa del funcionamiento de la empresa y de su rol en la planificación urbana de Ciudad Jardín. Este enfoque de “historia densa” permitió articular las decisiones empresariales con los cambios estructurales del mercado de crédito y con la evolución de las políticas públicas.

Desde el punto de vista conceptual, la tesis asume que el mercado hipotecario es una construcción social e institucional. En diálogo con la historia económica y la sociología del crédito, se sostiene que las finanzas no son un mero instrumento técnico, sino un conjunto de prácticas y reglas que reflejan relaciones de poder, valores y expectativas sociales. La investigación examina cómo los mecanismos de financiamiento, las regulaciones estatales y las estrategias empresariales se construyeron, dando forma a un mercado que canalizó las aspiraciones de propiedad de los trabajadores y sectores medios, pero también las oportunidades de acumulación y expansión del empresariado. Esta perspectiva permite comprender por qué el acceso a la vivienda en la Argentina moderna estuvo condicionado por la relación entre crédito, regulación y política, y por qué la historia del financiamiento habitacional es inseparable de la historia económica y política.

En términos historiográficos, la tesis propone revisar dos interpretaciones dominantes. Por un lado, aquella que presenta al crédito para viviendas como prácticamente inexistente antes del peronismo y atribuye al Estado la creación de un mercado hasta entonces ausente. Por otro, la que minimiza la magnitud de las transformaciones introducidas en la posguerra. A partir del estudio de las compañías de CR, se demuestra que existió un entramado financiero y empresarial dinámico que operó antes de 1946 y que, aunque luego fue absorbido o desplazado, sentó las bases para algunas importantes definiciones en torno a la expansión del crédito público. Así, la investigación muestra que la intervención estatal se apoyó en mecanismos previos de ahorro popular y que la reforma financiera de 1946 significó tanto un punto de inflexión como de continuidad. De este modo, el caso de las compañías de CR permite observar cómo se redefinieron las fronteras entre lo público y lo privado en el financiamiento habitacional, y cómo la expansión estatal coexistió con una cultura financiera que combinaba mutualismo, rentabilidad y motivaciones sociales asociadas al mejoramiento de las condiciones de vida de los trabajadores y el reformismo urbano.

El análisis de F.I.N.C.A. y de la construcción de Ciudad Jardín ofrece, a su vez, una perspectiva concreta sobre la articulación entre crédito, urbanización, planificación y articulación entre la iniciativa privada y las políticas públicas. La empresa logró integrar la captación de ahorro, la financiación, la planificación urbana, la fabricación de insumos y la edificación

de viviendas bajo un mismo esquema organizativo, promoviendo un tipo de urbanización inspirada en ideales asociados al reformismo urbano anglosajón. En ese sentido, el estudio demuestra que, lejos de ser una iniciativa marginal, el CR fue una experiencia representativa de los intentos por construir un mercado de capitales de largo plazo y contribuir a la solución del problema de la vivienda en la etapa.

Entre los principales aportes de la investigación se destacan tres. En primer lugar, haber reconstruido empíricamente un segmento casi inexplorado del sistema financiero argentino y documentado su influencia en la conformación del mercado hipotecario. En segundo lugar, proponer una interpretación integradora que vincula historia económica, historia de empresas e historia urbana, superando los enfoques sectoriales. Finalmente, el desarrollo de una metodología de análisis que combina fuentes dispersas y escalas múltiples que contribuyen a refinar empíricamente los debates historiográficos a partir de la incorporación de un acervo documental y actores poco explorados por las investigaciones académicas. En esa dirección, la tesis ofrece nuevos insumos empíricos, metodológicos e interpretativos para repensar la historia del crédito en la Argentina y para comprender cómo la búsqueda de la “casa propia” condensó, en el siglo XX, los vínculos entre economía, sociedad y política.