

XII Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia. Departamento de Historia, Facultad de Humanidades y Centro Regional Universitario Bariloche. Universidad Nacional del Comahue, San Carlos de Bariloche, 2009.

# **FINCA y Ciudad Jardín de El Palomar: iniciativa privada en la planificación urbana, 1943-1955.**

Gómez, Juan Lucas y Domínguez, Edgardo Germán.

Cita:

Gómez, Juan Lucas y Domínguez, Edgardo Germán (2009). *FINCA y Ciudad Jardín de El Palomar: iniciativa privada en la planificación urbana, 1943-1955. XII Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia. Departamento de Historia, Facultad de Humanidades y Centro Regional Universitario Bariloche. Universidad Nacional del Comahue, San Carlos de Bariloche.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-008/562>

ARK: <https://n2t.net/ark:/13683/ehyf/xcl>

*Acta Académica es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto. Acta Académica fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: <https://www.aacademica.org>.*

## **FINCA y Ciudad Jardín de El Palomar: iniciativa privada en la planificación urbana, 1943-1955**

Juan Lucas Gómez. UNTREF/IDES-UNGS

Edgardo Germán Domínguez. UNTREF.

### Introducción

Este proyecto pretende profundizar, a través del análisis de la empresa F.I.N.C.A. y la construcción de Ciudad Jardín, el estudio de las historias locales durante la primera mitad del siglo XX. El propósito que articula esta investigación es abordar la historia local desde un enfoque que permita visualizar, a través de ella, los mecanismos internos de la acción estatal y su relación con el interés privado. Este tipo de enfoque permitirá comprender como se articuló (en un contexto espacio temporal determinado) la trama relacional entre las distintas jurisdicciones del Estado y el capital privado. A su vez, la coyuntura política que se abrió paso durante los años fundacionales del peronismo se revela como un momento particularmente crítico para este tipo de enfoque. Además, el estudio del problema de la vivienda resulta un lente apropiado para analizar cómo se construyeron y que características tuvieron las relaciones establecidas entre el espacio político local y el nacional.

Desde el punto de vista arquitectónico, Ciudad Jardín es morfológicamente diferente al resto de las ciudades del conurbano bonaerense. Se destaca por un trazado urbano irregular (calles en cul de sac), profusamente arbolada, plazas y centros comerciales estratégicamente ubicados, con casas tipo chalé de tejas coloniales y diseñada para cubrir todas las necesidades del ciudadano moderno. Ciudad Jardín es, además, el resultado local más importante de una de las corrientes arquitectónicas más difundidas en las primeras décadas del siglo XX (sobretudo en EEUU y Europa), la planificación urbana con rasgos de identidad rural.

### Problemas de investigación, fuentes y metodología

En los últimos años, la historiografía ha avanzado en el estudio de los problemas habitacionales en Argentina proponiendo un enfoque innovador, que busca estudiar las relaciones entre trabajador y vivienda desde una perspectiva de análisis que tiende a

considerar relevante los problemas propios del urbanismo. De esta manera, las soluciones concretas que el Estado brindó al problema de la vivienda han sido analizadas por la historiografía utilizando el bagaje intelectual que ofrecen disciplinas como la sociología, la arquitectura, el urbanismo e incluso la etnografía. Ejemplos de estas corrientes historiográficas han sido los trabajos de Anahí Ballent, Adrian Gorelik y Rosa Aboy entre otros, quienes, sitúan su análisis en el contexto de los debates que suscitaron los planes de urbanización que tuvieron lugar durante el primer peronismo. Sin embargo, resulta curioso que estos trabajos hayan omitido el barrio que construyó F.I.N.C.A., que fue consecuencia de un plan urbanístico exitoso que contaba con más de 3400 viviendas concluidas en 1955 y que contó con la colaboración de algunos de los personajes más notables del elenco burocrático peronista<sup>1</sup>. Identificada, además, con el nombre de una tipología constructiva, “Ciudad Jardín”, y que, incluso, entre 1952 y 1955 se llamó Ciudad Jardín Eva Perón.

Por otra parte, durante el período en que F.I.N.C.A. construyó el barrio (1943-1955) una faceta central del accionar gubernamental, en términos económicos, fue la intervención del mercado. Dicha intervención se tradujo en la protección de la producción nacional con respecto a la competencia externa a través de la regulación del mercado interno, obstaculizando o promoviendo la actividad empresarial. La intervención del Estado afectó al mercado de capitales y los derechos de propiedad sobre la innovación (patentes y licencias). Las reglas impuestas no fueron exógenas a los agentes económicos sino el resultado de la presión de diferentes grupos con intereses a menudo contradictorios. Así, el enfrentamiento entre patrones y sindicatos, productores y consumidores, grandes empresas contra pequeños empresarios, capital nacional o capital extranjero, con el Estado como árbitro, fue el contexto de la gran mayoría de las disposiciones legislativas. En este escenario, el caso en estudio reviste de un interés particular por tratarse de una firma vinculada con capitales alemanes, e inserta en una rama de actividad, como la construcción de viviendas, donde el sector público tuvo una gravitante presencia. Nuestro objeto de estudio, además, posibilitaría,

---

<sup>1</sup>Alberto J. Benitez, miembro de la cámara de diputados durante el peronismo, se desempeñaba durante esos años como abogado de F.I.N.C.A. Por su parte, Alberto Tessaire fue un estrecho colaborador de la firma.

a su vez, analizar las interacciones entre los agentes públicos y privados durante la década peronista.

En consecuencia, por las particularidades que la historia de Ciudad Jardín presenta, el contexto en que se edificó, cómo y por quienes fue diseñada y construida y por las redes burocráticas que se tejieron durante su desarrollo, es que creemos que resulta relevante estudiar su historia ya que puede generar aportes historiográficos significativos. Por otra parte, el éxito comercial de F.I.N.C.A. proporcionaría evidencia que permitiría reflexionar sobre las interpretaciones que desde la ortodoxia económica critican la presencia del Estado en los mercados. En tal sentido, los resultados de este trabajo podrían contribuir, mediante el análisis de la evidencia, a refinar el debate teórico, a través del aporte de material empírico, que sitúa en el Estado el origen de los problemas económicos argentinos al afectar con sus intervenciones las conductas empresarias.

Como punto de partida de la investigación se considera que los estudios de caso son un insumo imprescindible para el análisis de las características y el rol del factor empresarial en la historia económica de la Argentina, que comprende, a su vez, la vinculación entre intereses privados y los del Estado. Desde la década de 1950 se viene discutiendo sobre la responsabilidad de los empresarios en la débil performance económica del país, pero los debates no han tenido hasta el presente un sustento empírico suficiente, si bien en los últimos quince años la investigación ha avanzado sensiblemente y, por lo tanto, creemos importante realizar un aporte en este sentido.

En este marco partimos del análisis de un emprendimiento privado con un fuerte impacto social, y buscamos responder, a través de nuestra investigación, a las preguntas formuladas a continuación: por qué fue posible el desarrollo de un proyecto de estas características, por su envergadura un caso original en la historia argentina, dentro de un contexto caracterizado por una fuerte presencia del Estado; qué tipo de interacción existió entre las esferas macro y microeconómica y cuáles fueron sus efectos sobre la *performance* de la empresa; qué rasgos comunes y qué características específicas pueden identificarse en el grupo estudiado.

Los estudios de caso son una herramienta metodológica ampliamente difundida en la historia de empresas, e implican un camino inductivo de construcción del

conocimiento, que articulados con el arsenal conceptual proveniente de la misma historia de empresas, de la economía, y la sociología, e incluyendo para este estudio en particular, de la arquitectura, pueden realizar aportes relevantes. En consecuencia, a partir del análisis de diversas fuentes, se propone esencialmente reconstruir el qué, el cuándo, el cómo y el porqué de la trayectoria de la empresa en una perspectiva dinámica, y cuáles fueron las inquietudes urbanísticas y arquitectónicas de los impulsores del proyecto.

Por su parte, los estudios comparados posibilitan, a su vez, identificar los rasgos comunes a todos los casos estudiados, así como sus aspectos específicos. Son el instrumento para formulación de generalizaciones y conceptos. Como decía el gran historiador francés Marc Bloch, equivalen al laboratorio del historiador. Alfred Chandler afirma que las historias individuales deben ser comparadas, contrastadas y analizadas, y que es precisamente esta comparación la que hace posible la derivación de generalizaciones y conceptos. Recuperando esta sugerencia, la metodología a desarrollar en nuestra investigación es de tipo cualitativo, centrada en el estudio de caso de la empresa F.I.N.C.A. pero adoptando un enfoque comparativo.

La primera etapa del plan de trabajo propone la construcción de un archivo que permita llevar adelante un análisis exhaustivo de las fuentes. En una segunda etapa, el esquema de trabajo contempla el catálogo, serialización y registro de las fuentes. Metodológicamente este ordenamiento permitirá construir criterios para; por un lado, cotejar nuestras hipótesis primarias y validarlas o desestimarlas; y por otro, establecer nuevas líneas de investigación y nuevos criterios de búsqueda y selección de fuentes. Al mismo tiempo, el grupo de investigación procederá a la construcción de un archivo de historia oral que contemple relatos de los fundadores del barrio, miembros de la empresa y de los distintos informantes que se puedan contactar.

En cuanto al relevamiento de fuentes, actualmente contamos con asientos, balances, libros de acta, contratos empresariales, títulos de propiedad, documentación referida a préstamos hipotecarios, mediaciones judiciales, libretas de ahorro de los adquirientes de las viviendas, memorias de las empresas; actas de directorio, manuscritos del director de la empresa (incluido un libro inédito acerca de la historia del barrio), todos los números de la revista mensual que la empresa editaba (1936-1955),

*Así la Levantamos*, relato del director de la empresa en el que da cuenta de cómo construir un barrio, planos originarios del trazado urbano y de las tipologías construidas, fotografías que atestiguan la evolución de las obras y registros de los nombres, dirección y ocupación de los primeros habitantes ( publicación *Guía del Habitante*).

Por otra parte, es necesario señalar que nuestro plan de investigación contempla la profundización del trabajo de archivo en búsqueda de fuentes primarias y secundarias. En este sentido, consideramos necesario ampliar nuestras fuentes con asientos, balances, libros de acta, registros del barrio y la empresa en los municipios de San Martín y Tres de Febrero, documentación del Banco Hipotecario Nacional, de la Inspección General de Justicia, de la cámara de diputados, registros de catastro, monografías y publicaciones sobre urbanismo y arquitectura editadas en la época que se construyó el barrio, actas del club del barrio, del colegio Alemán (con sede en Ciudad Jardín) y demás asociaciones civiles (existían aproximadamente 30 entidades hacia 1955) y registro de los inmigrantes alemanes llegados al país después de la guerra, ya que tanto en la empresa constructora como entre los primeros habitantes el volumen de personas de dicha nacionalidad era sobresaliente.

A pesar del volumen actual del archivo que estamos construyendo, para realizar la presente ponencia nos hemos centrado particularmente en el análisis de algunos de los documentos que poseemos debido a que aún no hemos realizado un análisis exhaustivo de nuestras fuentes. Además, creemos que es conveniente en la etapa actual de la investigación utilizar un criterio de selección y análisis de fuentes acotado, que pueda funcionar como un vector que guíe un primer acercamiento a nuestro objeto de estudio y que permita, a su vez, por un lado conocer las particularidades de la historia que queremos reconstruir; y por otro, problematizar nuestro análisis y construir hipótesis de investigación.

A partir del año 1938 F.I.N.C.A. editó una revista homónima inicialmente de tirada trimestral y que hacia 1942 comenzó a ser mensual y que se prolongó hasta diciembre de 1955. La revista tenía la función de ser un nexo entre la empresa y sus actuales y futuros clientes. En este sentido, además de la dimensión estrictamente propagandística e informativa, la revista presentaba constantemente los avances comerciales y financieros de la empresa y la evolución y desarrollo de las obras. Por

este motivo y atendiendo al hecho de que poseemos la totalidad de los números editados, creemos que el análisis de la revista contrastado con fuentes primarias y con el relato de la evolución de las obras que, bajo el formato autobiográfico, el director de empresa realizó, puede resultar apropiado para comenzar un trabajo de largo aliento que pretende reconstruir la historia de uno de los emprendimientos urbanísticos privados más exitosos de la historia argentina.

#### F.I.N.C.A. apuntes para la reconstrucción de la historia de la empresa

Aunque el barrio fue construido por la empresa F.I.N.C.A., la idea original pertenecía a su director, el Dr. Erich Zeyen. Llegado a la Argentina desde Alemania en el año 1929, El Dr. Zeyen se convirtió rápidamente en un exitoso empresario de la construcción que concibió y llevó a la práctica un audaz proyecto que se remitía, según expresa en su autobiografía, a su propio universo de ideas y que incluían desde un complejo plan de urbanización (desde su financiación hasta la última de las instituciones necesarias) hasta el modo de habitar de sus habitantes e incluso la manipulación simbólica del barrio<sup>2</sup>.

El viernes 8 de febrero de 1935 F.I.N.C.A. abrió sus puertas como “...sociedad de ahorro, construcciones y anexos” en la calle Bartolomé Mitre 341, Capital Federal<sup>3</sup>. Desde entonces, la empresa abrigaba la idea de construir no sólo casas individuales sino un barrio orgánicamente planificado. Germán Wernicke, exitoso empresario alemán de la época, fue el primer presidente de F.I.N.C.A. Construcciones y Anexos que tenía la misión de encargarse de los emprendimientos urbanísticos que la empresa desarrollaría. Las primeras obras de urbanización fueron llevadas adelante en tierras linderas a la estación Beccar del Ferrocarril Central Argentino comenzándose las obras el 11 de julio de 1935. Por otra parte, debido a los costos que suponía la adquisición de una vivienda, la empresa fundó, en 1937, el Circulo Finca. Este círculo funcionaba en la realidad como un plan de ahorro previo a la construcción de las viviendas que luego eran

---

<sup>2</sup>De hecho la empresa creó una bandera, un escudo de Ciudad Jardín y hasta un himno de F.I.N.C.A.

<sup>3</sup>En el año 1935 FINCA se constituye en sociedad anónima aprobada por decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 77481 y comienzan a desarrollar emprendimientos urbanísticos en el norte del conurbano. *Revista FINCA*, 61. Febrero 1954.p.3.

adjudicabas por sorteo o licitación<sup>4</sup>. Por otra parte, además de los Círculos Finca, a principios de 1939 la empresa comenzó las tratativas para la implementación del sistema de ahorro conocido como “Crédito Recíproco”, y encomendó la promoción de este sistema a la razón social LAMPE y Cía., fundada el 13 de marzo de 1939 y dirigida por Enrique Lampe y Germán Zeyen.

A su vez, tanto la reglamentación como la utilización del sistema de crédito recíproco, fueron uno de los principales focos de conflicto entre F.I.N.C.A y la burocracia estatal. Aunque nuestra investigación no ha logrado aún profundizar en el análisis de esta problemática, una primera aproximación a las fuentes revelaría que, las relaciones entre las empresas constructoras de la época y la burocracia estatal, fueron extremadamente críticas en torno a la implementación de los sistemas de financiación y F.I.N.C.A. no escapó a dicha realidad. A partir de 1949 la firma se encontró impedida de recurrir al sistema de crédito recíproco para obtener la financiación necesaria para continuar con las obras, que ya estaban en curso, y comenzó a depender cada vez más del Banco Hipotecario Nacional (BHN)<sup>5</sup>. Según Erico Zeyen, la implementación del crédito recíproco dio lugar a una enorme especulación financiera por parte de algunas empresas constructoras, entre las que denunciaba particularmente a las firmas ARCA, S.U.CA y C.O.F.R.E y excluía a F.I.N.C.A, y como consecuencia de esta situación finalmente se vetó el decreto que habilitaba este tipo de financiación. Años antes, el 23 de diciembre de 1940, los directores de la empresa se entrevistaron junto a los representantes de otras firmas con el Ministro de Hacienda Federico Pinedo a fin de discutir el funcionamiento y la implementación del sistema de créditos recíprocos. El 6 de septiembre de 1941 el Ministro de Hacienda firmó el decreto 100038 destinado a encausar legalmente el sistema de créditos recíprocos, pero recién el 6 de agosto de 1943 se le otorgaron a la Inspección General de Justicia las facultades necesarias para

---

<sup>4</sup>La primera adjudicación fue en el 5 de enero de 1938 a la señora Miguelina Alegre de Costa. Hacia 1945 se habían firmado más de 10 mil contratos del círculo de ahorros. *Revista FINCA*, 61. Febrero 1945. p.3.

Es importante señalar que a través de este sistema de ahorro se financió la construcción, tanto de las primeras 800 casas de Ciudad Jardín como de las principales obras de infraestructura material e institucional del barrio.

<sup>5</sup>Una consecuencia de esta dependencia de F.I.N.C.A respecto de BHN fue que las relaciones entre ambos se volvieron muy tensas.



ordenar el sistema<sup>6</sup>. Para Zeyen, el crédito recíproco era una herramienta muy útil siempre que fuera utilizada por empresarios honestos. Por lo tanto, según entendía, la intervención punitiva del Estado carecía de sentido por cuanto en lugar de ser discrecional, castigando a los corruptos, prohibía la posibilidad de usar aquél sistema a quienes pretendían hacerlo honestamente, entre quienes, por supuesto, resaltaba F.I.N.C.A.<sup>7</sup>. Según Erich Zeyen, la empresa financió, entre julio de 1943 y diciembre de 1948, la construcción de Ciudad Jardín mediante la utilización del sistema de crédito recíproco y sin la intervención del BHN y recuerda este período como la de época de gloria de su empresa<sup>8</sup>.

El 23 de octubre de 1939 comenzaron sus actividades los directores de ventas para el interior, los señores Giesemann y Feldmann, y el 5 de diciembre se inauguró la sucursal F.I.N.C.A. Rosario. El 2 de enero de 1940 inició sus actividades la empresa filial Calicanto Construcciones Behrendt & Cía, la fundación de esta filial se realizó bajo el supuesto de una inminente nueva reglamentación legal, vinculada con la

---

<sup>6</sup> Los datos fueron obtenidos de *Revista F.I.N.C.A.*, 61. Febrero 1945. p. 10.

<sup>7</sup> Un claro ejemplo de este tipo de lectura de los problemas vinculados con este sistema de financiación se puede encontrar en la argumentación siguiente: “Obsérvese, frente a los planteos de F.I.N.C.A. y ARCA, la notoria injusticia resultante de la resolución adoptada por Banco Central.

Mientras a la primera se le niega disponer de lo que ya le había sido reconocido sin reservas, para la atención de compromisos contraídos dentro del límite de los recursos acordados, dejando otra vez como sin vergüenzas a sus dirigentes frente a los terceros contratantes, a la segunda, que se ha apresurado en contraer compromisos sin discriminación y sin mesura, que ha retirado rápidamente los fondos acordados y que presenta el hecho consumado de grandes compromisos flotantes sobre futuros créditos acodárselo, se encuentra hoy que éstos serán reconocidos y atendidos por el Banco Central.

Si es justo, señor Gerente General, yo me llamo “Mary Pickford”, como dijera el Excmo. Señor Presidente de la República, General Juan D. Perón, ante un hecho absurdo que exponía a la consideración de sus conciudadanos”. Fuente: Carta dirigida por F.I.N.C.A. al Dr. Juan Honorio Bosio, gerente general del Banco Central de la República, fechada 25 de junio de 1949.

Por otra parte, además, según sostiene Zeyen en su autobiografía, la Inspección General de Justicia no había encontrado ninguna objeción respecto de los manejos financieros de su firma, lo que hacía aún más injusta la nueva reglamentación a la que F.I.N.C.A. debía ajustarse. Fuente: Carta dirigida por F.I.N.C.A. al Sr. Presidente del banco central M. Miranda, fechada julio de 1947.

<sup>8</sup> De hecho en sus memorias recuerda lo siguiente respecto de los vínculos entre F.I.N.C.A. y el BHN: “Aquí dejó expresa constancia de que en la edificación de las numerosas escuelas, edificio del club, campos de deportes, cantinas, hoteles de obreros, cine-teatro, clínicas, maternidad, confiterías, restaurants, oficina de policía con todo lo que le corresponde, monumentos y monolitos, tres iglesias, jardín de infantes, mástil de la bandera, sala de primeros auxilios, pileta de natación, luz eléctrica, gas, agua, cloaca, construcción de calles, etc el Banco Hipotecario Nacional no tuvo la más infima participación.

En forma repugnante no sirvió más que para proporcionarnos disgustos y dificultades. Podía palpase a ciegas como explotaban de envidia aquellos parásitos. A pesar de sus recursos no habían estado en condiciones de crear nada parecido. El Banco Hipotecario Nacional siempre fue y seguirá siendo una vergüenza e ignominia para toda la república”. Fuente: Autobiografía inédita del Dr. Zeyen. p.p. 109-10.

regulación del sistema de crédito recíproco, que le prohibiría a F.I.N.C.A. funcionar como constructora. Por lo tanto, se le designaba a la nueva empresa la función de trabajar como constructora de lo que, poco a poco, comenzaba a ser un consorcio de empresas. El 1 de enero de 1942 asumió funciones el nuevo directorio de FINCA y, ese mismo año, el 12 de noviembre, la firma adquirió los terrenos del Palomar pertenecientes a la familia Pereyra Iraola de Herrera Vegas. Para la materialización de dicha inversión inmobiliaria, F.I.N.C.A obtuvo financiación de parte la empresa Fuhrmann S.A, perteneciente a Gustavo Herten quién fundó la empresa Parque Richmond S.A a los fines de materializar dicha operación<sup>9</sup>. Por su parte, F.I.N.C.A. delegó la construcción del nuevo barrio en la tierras recientemente adquiridas en la firma Calicanto Construcciones Behrendt & Cía. De esta forma, Erich Zeyen y Gustavo Herten se asociaron a los fines vender los terrenos, mientras que las ganancias derivadas de la construcción de las viviendas quedaban bajo el monopolio de la firma de Zeyen. De esta manera, el 30 de diciembre de 1943 fue suscripto por el poder ejecutivo el expediente de El Palomar.

El proyecto originario de le empresa fue construir un barrio destinado principalmente a viviendas para los sectores medios de la sociedad<sup>10</sup>. Según expresaba su director, era dentro de ese sector de la población donde la necesidad de obtener la vivienda propia era más acuciante. Por lo tanto, especulaba, se podía aprovechar ese mercado inmobiliario. En consecuencia, organizó la construcción de una barrio orgánicamente planificado que pudiera satisfacer las necesidades de confort que aquél sector de la población requería<sup>11</sup>. Pero a partir del año 1953, el plan de construcciones

---

<sup>9</sup>“Entre los Señores Leonardo Pereyra Iraola, Sara Pereyra Iraola, María Antonia Pereyra Iraola de Herrera Vegas, “La Victoria”, S.A. Agropuecuaria y “Lujan”, sociedad de responsabilidad limitada, que en adelante se denominarán “vendedores” por una parte y el Señor E. Zeyen (en comisión) que en adelante se denominará “comprador” por la otra, se ha convenido (...) lo siguiente: (...) Los vendedores venden al comprador una fracción de terreno de su propiedad, que es parte de la conocida con el nombre de “Richmond”, o lote Uno de Caseros, situada en el Partido de General San Martín, de la Provincia de Buenos Aires...” Fuente: Casal, Perego, Manfredi y Cía. Boleto de Compra Venta. Buenos Aires 12 de Noviembre de 1942.

<sup>10</sup>La intención de crear un plan orgánico de urbanización por parte de la empresa quedó claramente expresado luego del Primer Congreso de la Vivienda Popular año 1939, en el que participaron representando a F.I.N.C.A Enrique Lampe y Germán Wernicke.

<sup>11</sup>La idea primaria era la de construir unos cientos de casas baratas para la clase media, era en este sector de la sociedad donde la gente de FINCA creía que era mayor la demanda de vivienda. El desarrollo del anteproyecto le fue encomendado al arquitecto y urbanista Federico Behrendt quien contó con la colaboración de los arquitectos Juan Behrendt y Oscar Mongsfeld. En principio los arquitectos buscaron

de la empresa comenzó a dar cabida a los sectores obreros mediante la construcción de un sector anexo al original conocido como LODELPA (Lomas del Palomar). Dichas obras fueron financiadas por el Banco Hipotecario Nacional (BHN) y se encuadraron dentro de los planes de vivienda conocidos como Planes Eva Perón. Según expresa Zeyen en su autobiografía, desde la década de 1930 lo ocupaba la idea de construir una agrupación de viviendas en forma planificada puesto que según creía, en la Argentina no existía tal cosa. El director de F.I.N.C.A. veía como una aberración urbanística el crecimiento descontrolado que reflejaba la expansión del conurbano bonaerense, donde convivían casas precarias con edificios sin terminar e infinidad de terrenos baldíos. Esto delineaba una composición urbana desagradable, según su juicio, que la empresa F.I.N.C.A. podía revertir<sup>12</sup>. De esta manera, el emprendimiento puramente comercial se entrelazaba con una determinada visión del urbanismo. Erich Zeyen pretendía no sólo emprender un negocio inmobiliario sino que buscaba construir un barrio modelo desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico. En este sentido, la revista que la empresa editaba invitaba enfáticamente a los habitantes del barrio a adoptar determinadas conductas públicas. Puesto que para sus editores, el problema del urbanismo moderno radicaba no solamente donde vivir sino también en cómo vivir.

#### Ciudad Jardín, apuntes para la reconstrucción de la historia del barrio

Hacia finales del siglo XIX surgió en Inglaterra la idea de las “Ciudades Jardín” como una solución a los problemas habitacionales que acarreó la revolución industrial y que los británicos no habían podido solucionar hasta entonces<sup>13</sup>. Concebida por Ebenezer Howard como una fusión entre campo y ciudad, esta entidad urbanística funcionaría como una unidad autosuficiente, descentralizada pero a la vez conectada a los grandes centros urbanos por rápidas vías de acceso y funcionando como ciudades

---

aprovechar toda la arboleda existente y adaptarlas al trazado de calles y plazas. Los espacios verdes fueron cuidadosamente seleccionados buscando aprovechar la luz solar durante la mayor parte del día.

<sup>12</sup>Respecto de los problemas que la firma tuvo para implementar su proyecto Erich Zeyen sostiene: “Abundaron los problemas de toda índole: teniendo en cuenta nuestro ambiente sudamericano se pisó terreno virgen en cuanto a la forma que a urbanización, edificación y financiación se refiere. En lucha tesonera, se llegó a definir un camino contra la incomprensión burocrática, contra conceptos tradicionales referentes a la forma de vivienda, contra la escasez de materiales y un sin número de otras dificultades”. *Revista FINCA*, 87. Abril 1947. p.10.

<sup>13</sup>Para un análisis general de los problemas habitacionales en Europa durante el siglo XIX y del surgimiento de las ciudades jardín en Inglaterra Ver Hobsbawn (2003) cap. VII.

satélites<sup>14</sup>. En las décadas del 30 y 40 del siglo XX se aplicaron este tipo de soluciones sobre todo en Inglaterra, por iniciativa del arquitecto Patrick Abercrombie y en Estados Unidos del arquitecto Lewis Mumford, quienes reconceptualizaron la “ciudad jardín” modernizándola sin que pierda su esencia rural<sup>15</sup>. En la Argentina, esta clase de emprendimientos fueron apoyados por la Iglesia Católica y el Ejército por considerarlos fortalecedores del núcleo familiar y erosionadores de ideas subversivas<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Ver de Fusco (2002) p 57.

<sup>15</sup> Respecto del surgimiento de este tipo de ciudades y de los cambios en los modos de habitar vinculados con las ciudades jardín en Europa durante la última parte del siglo XIX, Eric Hobsbawm señala que: “Este nuevo estilo de vida se centraba en la casa y el jardín en un barrio residencial, que hace mucho tiempo han de dejado de ser específicamente burgueses, excepto como un índice de aspiración. Como muchas otras cosas de la sociedad burguesa, esto procedía del país clásico del capitalismo, Gran Bretaña. Lo detectamos por primera vez en los barrios ajardinados construidos por arquitectos como Norman Shaw en el decenio de 1870, para las casas de clase media, confortables pero no especialmente cómodas (Bedford Park). Esos barrios, pensados por lo general para estratos de población mucho más acomodados que sus equivalentes británicos, aparecieron en las afueras de las ciudades centroeuropeas (el Cottage-Viertel en Viena, Dhalem y el Grunewald-Viertel en Berlín) y finalmente descendieron en la escala social hasta los suburbios de clase media baja o el laberinto de “pabellones” no planificados en los límites de las grandes ciudades y, por último, a través de constructores especuladores y de arquitectos idealistas desde el punto de vista social, a las calles y colonias semiseparadas que intentaban reproducir el espíritu de la aldea y la pequeña ciudad (Siedlungen o “asentamientos” fue el significativo término que se les aplicó en alemán) de algunas casas municipales para los trabajadores mejor situados a finales del siglo XIX. La casa ideal de la clase media no se situaba ya en las calles de la ciudad, no era “una casa de ciudad” o su sustituto, un apartamento en un gran edificio que daba a una calle de la ciudad y que pretendía ser un palacio, sino más bien una casa de campo urbanizada o suburbanizada (la Villa o incluso el Cottage) en un parque o jardín en miniatura y rodeado de espacio verde. Resultaría ser un poderoso ideal de vida, aunque no aplicable en la mayor parte de las ciudades anglosajonas.

La “villa” difería de su modelo original, la casa de campo de la nobleza en un aspecto importante, aparte de su escala más modesta (y reducible). Estaba diseñada para la vida privada y no para el brillo social y la lucha por el status. El hecho de que esas colonias fueran comunidades formadas por miembros de una misma clase, aisladas topográficamente del resto de la sociedad, hacía más fácil concentrarse en las comodidades de la vida. Ese asilamiento se producía incluso cuando no se intentaba: las “ciudades jardín” y los “barrios jardín” diseñados por planificadores anglosajones socialmente idealistas se realizaban de la misma forma que los barrios construidos específicamente para apartar a las clases medias de las demás clases inferiores. En sí mismo, ese hecho indicaba cierta abdicación de la burguesía de su papel como clase dirigente. “Boston- decían a sus hijos los hombres ricos a sus hijos en 1900- no tiene nada para ti, excepto fuertes impuestos y el desgobierno político. Cuando te cases, elige un barrio para construir una casa, hazte miembro de un country club y organiza en torno a tu club, tu casa y tus hijos”.

Esta era la función opuesta de la casa de campo o el castillo tradicional, o incluso de su rival o imitador burgués, la gran mansión capitalista...”. Hobsbawm (...).

<sup>16</sup> En la Pastoral Colectiva del Episcopado Argentino del 30 de mayo de 1936 se daba cuenta de la crítica situación social y, posicionándose en contra de la socialización de la propiedad propuesta por el comunismo, se abogaba por la expansión de la propiedad privada individual. Al respecto, ver Zanatta (2002) p. 212.

En este sentido Rosa Aboy y Anahí Ballent coinciden plenamente con Loris Zanatta al otorgarle un papel importante a la Iglesia Católica en la discusión sobre el modelo urbanístico - arquitectónico a seguir. Ver Aboy (2005) y Ballent (2005).

En Argentina, respecto de los problemas urbanísticos, los planes de vivienda Eva Perón produjeron una arquitectura relevante desde el punto de vista social y político<sup>17</sup>. La tipología constructiva elegida por los operadores de los Planes Eva Perón fue la vivienda unifamiliar bajo el formato del *chalet californiano*. Dentro de dicho contexto, el chalet californiano se acomodó a las posibilidades constructivas del peronismo aunque sin perder su esencia simbólica<sup>18</sup>. Entre quiénes estudiaron el problema de la vivienda en nuestro país, destacan los trabajos de Anahí Ballent y Rosa Aboy. Mientras la primera se ocupó de analizar el proceso modernizador que tuvo lugar a partir de la década del 30, centrándose en las obras de infraestructura realizadas por el Estado y las viviendas construidas por el peronismo, Aboy realizó un estudio de caso enfocado en la construcción del barrio “Los Perales”. Ambas investigadoras encuentran un debate ideológico detrás de los modelos constructivos propuestos, la vivienda unifamiliar y la construcción en block. Según argumenta, esta última era considerada una alternativa que favorecía la socialización de ideales subversivos mientras la vivienda individual fortalecía el núcleo familiar y del mantenimiento del orden social. Desde esta óptica, Ciudad Jardín es uno de los ejemplos más acabados de lo que propuso el debate urbanístico (en la Argentina) durante más de una década: la planificación urbana con rasgos de identidad rural. Sin embargo, en toda la bibliografía consultada, ninguno de los autores la menciona, se proponen como ejemplos contundentes de urbanizaciones exitosas complejos de 800 viviendas y hasta barrios de 20 unidades. El único proyecto que se menciona con características similares a Ciudad Jardín es Ciudad Evita y su plan originario no se concluyó. Ninguno de los autores ha tenido en cuenta a Ciudad Jardín Palomar por lo que consideramos relevante comenzar a indagar su particular historia.

Basta caminar por las calles de Ciudad Jardín para notar inmediatamente el contraste con los barrios linderos. De un trazado urbano irregular, sumamente arbolado, con casas tipo chalé con tejas coloniales, con una distribución tipológica que denota un

---

<sup>17</sup> Ciudad Evita en las cercanías de Ezeiza fue uno de los proyectos motorizados por el Plan Eva Perón. Otros comenzados con anterioridad fueron concluidos por la Fundación Eva Perón y apropiados simbólicamente por el Plan.

<sup>18</sup> Según los trabajos de Ballent (2005), el chalet californiano fue reducido en sus dimensiones por los operadores de los planes de vivienda del peronismo, se peronizó, se convirtió en el “chalecito peronista”. Sin embargo, la capacidad simbólica de este tipo constructivo residía en sus dimensiones sino en que era visto como un modelo de habitar de los sectores medios y altos de la sociedad y por lo tanto, percibido como un “sueño inalcanzable” por los sectores más bajos de la sociedad.

proyecto de urbanización ex nihilo, el barrio nos muestra un andar parsimonioso con rasgos de una identidad casi pueblerina. A diez minutos de la avenida General Paz, su emplazamiento se encuadra entre los ferrocarriles San Martín y Urquiza que funcionan como rápidas vías de acceso a la capital. Aunque en su génesis el proyecto respondía a iniciativas privadas, en su culminación intervino el peronismo a través de los planes Eva Perón. El gobierno intentó peronizar el barrio, intentando construir un imaginario que vinculaba la concreción de las obras con la idea de justicia social impulsada por Perón<sup>19</sup>. Este intento de apropiación simbólica del proyecto se puso de manifiesto cuando entre los años 1952 y 1955 el barrio paso a llamarse Ciudad Jardín Eva Perón.

Fue Leonardo Pereyra Iraola, hacia 1913, quien realizó el trazado de calles de lo que hoy es Ciudad Jardín. Con la intención de hacer un paseo al estilo del Parque Richmond londinense, don Leonardo plantó las diferentes especies de árboles (eucaliptos, pinos, robles, arces, álamos, palmeras, acacias, magnolias, etc.) en un esquema de calles concéntricas que partían de una plaza principal. La imagen de cada calle con su especie arbórea específica dio lugar a un trazado de admirable belleza que sedujo de manera inmediata al Dr. Erich Zeyen y a Don Germán Wernicke, quienes vieron en este Parque Richmond argentino la posibilidad de dar vida a su proyecto, un plan orgánico de urbanización.

En el año 1933 los terrenos salieron a la venta, las hijas de don Leonardo Pereyra Iraola, habían decidido liquidar parte de las tierras que les heredó su padre y entre las cuales se encontraba Parque Richmond. La empresa FINCA llegó a un acuerdo con la familia y el precio establecido fue de 2.000.000 de pesos (aproximadamente 500.000 dólares)<sup>20</sup>. Pero la transacción no se pudo materializar, según refleja Zeyen en sus memorias, debido a la aprobación de una ley de moratorias para hipotecas, en el mismo año, que ahuyentó a los inversores y dejó trunca la operación inmobiliaria.

Casi una década más tarde, el 22 de octubre de 1942, la firma Casal, Perego & Cía., perteneciente a la corporación de rematadores, sacó a subasta los terrenos de Parque Richmond. Los mismos se ofrecían a un precio base de 67 centavos la vara

---

<sup>19</sup> En este sentido, durante la época peronista, la revista intentó reiteradamente en sus notas editoriales vincular sus actividades con las ideas de justicia social impulsadas por el peronismo.

<sup>20</sup> Los datos consignados se encuentran en un libro inédito y sin título escrito por el Dr. Erich Zeyen y donde relata los pormenores de la creación de Ciudad Jardín.

cuadrada. Como F.I.N.C.A. carecía del capital necesario para comprar los terrenos, para concretar la operación, el Dr. Zeyen interesa al señor Gustavo Hertzen, presidente de la firma Fuhrman S.A., quien acepta participar del negocio como inversor<sup>21</sup>. Finalmente, El 12 de noviembre los señores Zeyen y Hertzen adquirieron los terrenos a un precio total de \$ 867.516,17 (aproximadamente 217.000 dólares), a un promedio de 76 centavos la vara cuadrada.<sup>22</sup>

El plan de urbanización se planteó por etapas, se dividió el terreno en once secciones, y el día 15 de junio de 1943 se efectuó la primera palada en la primera sección comprendida entre las calles los Aromos, de los Geranios y la Avenida Capitán Rosales (hoy Boulevard San Martín), dando comienzo a las obras. La tipología constructiva elegida fue la del chalet californiano. Las primeras casas eran, en palabras de Zeyen, de una “simplicidad prusiana”. Sobre lotes de 10 mts. por 20 mts. los primeros chalets contaban con porche, living, una pequeña cocina, comedor, un baño y dos habitaciones. Dispuestos de a dos, estos chalets compartían techo y estaban retirados unos tres metros aproximadamente de la línea municipal.

A medida que las obras avanzaban y las ventas se concretaban, las dificultades vinculadas al aumento demográfico y la necesidad de acceso a los servicios crecían, y la empresa dispuso, en consecuencia, una parte importante de su trabajo en función de solucionar dichos problemas<sup>23</sup>. Además, el hecho de proveer al barrio de todos los servicios resultaba un eje central para la estrategia de marketing de la empresa. F.I.N.C.A presentaba a Ciudad Jardín como un barrio moderno, donde sus habitantes podían disfrutar de todas los avances, en términos de confort, junto con las ventajas de la vida rural<sup>24</sup>. En consecuencia, la rápida conexión a todos los servicios resultó ser uno de los principales ejes de preocupación, pero también de publicidad de la empresa. En principio, se hizo necesario proveer de agua potable a los primeros habitantes, aunque

---

<sup>21</sup> Idem.

<sup>22</sup> Idem.

<sup>23</sup> En el mes de enero de 1945 se fundó la Asociación de Fomento Amigos Lomas del Palomar (AFALP) y comienzan las obras de construcción de la sede deportiva. El mismo año creó la empresa C.O.A., perteneciente al grupo F.I.N.C.A. y encargada de los servicios y de la planta industrial para Ciudad Jardín. El 2 de enero de 1946 se dio comienzo a las obras de la segunda sección situada entre las calles Boulevard San Martín, los Platanos y Colegio Militar.

<sup>24</sup> Este tipo de publicidad era realizada a través de la revista FINCA.

en los barrios linderos cada casa se proveía a sí misma mediante un sistema de pozo y bombeo, en Ciudad Jardín se construyó una torre de agua que, inaugurada oficialmente el día 13 de septiembre de 1943, suministró agua a los primeros habitantes a una modesta presión de 120m<sup>3</sup> por hora. Otro problema importante fue la necesidad de provisión de energía eléctrica. Fracasadas las negociaciones con la empresa CADE, F.I.N.C.A. compró un motor diesel y el 12 de marzo de 1944 comenzó a proveer de luz eléctrica al barrio. Inicialmente, el suministro fue gratuito y estuvo condicionado a un determinado horario que iba desde el atardecer hasta las 22 hs<sup>25</sup>.

Por otra parte, aunque estrechamente vinculado con la provisión de servicios, las relaciones entre la empresa, los habitantes y el Estado resultaron ser particularmente conflictivas. Según Zeyen, F.I.N.C.A. no lograba avanzar en la provisión de servicios debido a que la burocracia estatal era particularmente inoperante y por otra parte, en cuanto a las obras que eran de incumbencia del Estado existía, según entendía, una suerte de abandono generalizado. El problema se agudizaba puesto que conforme el número de habitantes crecía, las demandas de los vecinos aumentaban. Rápidamente, surgió la necesidad de nutrir a la ciudad con una escuela ya que la cantidad de niños era cada vez mayor. En tal sentido, fue instalada provisoriamente una escuela primaria (nro 51), en la calle Colegio Militar tras fracasar las negociaciones con el Estado<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> Según el libro de Zeyen, éste y el arquitecto Behrendt se entrevistaron con el Presidente de la CADE el Dr. Carlos Meyer Pellegrini quien les negó la provisión de energía eléctrica por entender que F.I.N.C.A. era una compañía nazi a la cual “no había que ayudar”. Autobiografía, p.27.

Al respecto es interesante señalar que Ciudad Jardín alberga en su seno una importante comunidad alemana compuesta en su mayoría por inmigrantes llegados al país después de la segunda guerra mundial y tanto los dueños como los trabajadores de la empresa que construyó el barrio eran, en su mayoría, alemanes. A su vez, otra de las particularidades de Ciudad Jardín es la identificación con elementos significativos de la aviación mundial. Creado en una época donde la aeronáutica era una experiencia aún muy joven, el barrio lleva el nombre de diversos “héroes del aire” en sus calles. Al recorrerla podemos encontrarnos con pilotos de reconocida fama mundial como Saint Exúpery, Lorenzini o Pluschow, generadores de grandes hazañas aéreas y batidores de récords, pero también nos encontramos con algunos pilotos menos conocidos como Ernst Udet, Hana Reitsch u Otto Behrens, nombres que pertenecen a héroes de guerra nazis. En este sentido, cabe destacar que existe entre los habitantes del barrio una especie de mito que asocia a algunos de los primeros habitantes del barrio, e incluso a algunos personajes importantes de la empresa constructora, con el nazismo. Cabe desatacar que aunque si bien aquella filiación nunca fue fehacientemente comprobada, la empresa constructora y sus socios estuvieron en las listas negras de la Junta de Recuperación de Capitales Enemigos durante la segunda guerra mundial.

<sup>26</sup> 79



Finalmente el 12 de enero de 1948 se comenzó con la construcción de una escuela, financiada por F.I.N.C.A., que fue inaugurada el 20 de octubre del mismo año<sup>27</sup>.

Aparentemente, existía un conflicto de intereses entre F.I.N.C.A y las autoridades municipales y provinciales respecto del grado de autonomía que la constructora reclamaba. Un ejemplo de estos conflictos fue la lucha, que ya se ha vislumbrado a través del problemas que suscitaron tanto la provisión de servicios como de las instituciones ciudadanas, que entabló en torno a la aprobación del trazado urbano. Las calles no estaban aprobadas y tanto el municipio de San Martín como el gobierno provincial reclamaban su derecho de decisión sobre las mismas, sin embargo F.I.N.C.A continuaba con las obras esperando que las autoridades capitulen en sus reclamos frente el hecho consumado<sup>28</sup>. Estos mismos problemas se manifestaban en otras áreas de incumbencia estatal como el sistema de recolección de residuos y la provisión de una fuerza de policía. En este punto es muy interesante señalar que como en Ciudad Jardín no había cuartel de policía, F.I.N.C.A. contrató un sereno que circulaba armado por las noches para proveer de seguridad a los vecinos. Este conflicto fue resuelto cuando la empresa decidió construir y donarle al Estado un cuartel de policía dentro del barrio<sup>29</sup>.

Para abaratar costos de los insumos para la construcción, la empresa Calicanto decidió establecer una planta industrial dentro del barrio para la fabricación de ladrillos y otros insumos básicos. Así, a partir del año 1945, en Ciudad Jardín se fabricaban ladrillos de barro, ladrillos huecos, tejas, carpintería de obra, cerramientos, herramientas, etc. Respecto de la mano de obra existieron también numerosos conflictos. De hecho, algunas de las modificaciones introducidas por el peronismo en cuanto a las condiciones de trabajo y remuneración generaron crecientes tensiones entre la firma y sus empleados, especialmente en el rubro de la construcción, que se

---

<sup>27</sup> Los señores Enrique Plate y Pedro Regio (presidente de A.F.A.L.P.) se entrevistaron en audiencia con el gobernador Mercante el día 31 de octubre de 1946, para solicitarle la construcción de una escuela primaria y al no obtener una respuesta satisfactoria se dispusieron a construir una escuela.

La escuela fue construida con fines de expropiación, había costado aproximadamente 1.400.000 pesos y el Estado nunca pagó su costo. Lo mismo ocurrió con la construcción del edificio de la iglesia Sagrada Familia y con el cuartel de policía.

<sup>28</sup> Este conflicto se extendió quedando sin resolución durante años siguientes.

<sup>29</sup> Zeyen en su libro sostiene: “Naturalmente teníamos que ocuparnos de que estos primeros habitantes no tuvieran que prescindir de todos los adelantos de la ciencia. No había luz, les regalábamos a la gente una lámpara patentada, la basura la recogía un carro de F.I.N.C.A. y la policía la reemplazábamos por un sereno armado”. Autobiografía, p. 125.

tradujeron reiteradamente en la forma de huelga conocida como “trabajo a reglamento”. Por otra parte, la empresa se ocupó de contratar los servicios de inmigrantes recién llegados de Alemania, especialmente albañiles. Para alojarlos, la firma disponía de un pequeño hotel en las cercanías de la planta industrial y los obreros trabajaban a cambio de salarios básicos y alojamiento y bajo la promesa de ser beneficiados con una vivienda cuando concluyeran las obras<sup>30</sup>.

Las casas de la segunda sección presentaron modificaciones tipológicas respecto de las primeras. En algunos casos la superficie construida aumentó y también la superficie de los terrenos que pasaron a ser de 14 mts por 20 mts (dejando perímetro libre a su alrededor), aunque en algunos casos las casas siguieron siendo pequeñas. Lo importante es señalar que, fuera por el éxito inmobiliario o por la fuerte demanda de vivienda, la empresa poco a poco comenzó a construir viviendas de mayor jerarquía abandonando la idea primaria de “...unos cientos casas baratas para la pequeña clase media”<sup>31</sup>.

Luego de iniciadas las obras correspondientes a las sexta y séptima sección, en el año 1949, la inflación y la escasez de materiales, sobretodo de cemento, comenzaron a ser una dificultad cada vez mayor. Así y por primera vez, Zeyen y otros directivos de la empresa comenzaron a especular con la construcción vertical ya que este tipo constructivo permitiría una mayor rentabilidad. El argumento que sostenía esta decisión era que este tipo constructivo poseía las mismas comodidades de una casa pero a un costo de construcción mucho menor y, por ende, estaría al alcance de muchas más personas. Sin embargo, en la sexta sección, que estaba comprendida entre las calles Los Olmos, Los Pensamientos, y Aviador Matienzo, se construyeron también chalets serializados, que compartían techo y mostraban una cabriada unidad por medio. Eran

---

<sup>30</sup>La información acerca de la construcción de los hoteles y de la promesa de otorgar una casa a los trabajadores alemanes ha sido extraída de una carta dirigida al presidente del banco central de la república Orlando Maroglio.

<sup>31</sup>“De ahí que no es lo mismo hacer cien casas iguales hasta un valor de cien mil pesos que levantar setenta hasta este valor, veinte de cien a ciento cincuenta mil y diez de ciento cincuenta a doscientos mil pesos, aún cuando –financieramente– no ofrezca ninguna desventaja el primer temperamento. Es por todos conocida la tristeza que acusan los barrios excesivamente uniformes en su construcción y calidad”. Libro presentaciones. Fuente: Carta dirigida al Sr. presidente del Banco Central Alfredo Gómez Morales, fechada en mayo de 1949. p 7.

viviendas de dos habitaciones, con living, cocina y baño, en el frente presentaban porche y jardín y todas poseían garaje.

A principios de 1956 la empresa FINCA dio por terminada la primera etapa de la construcción del barrio. En aquél entonces, tras doce años de iniciadas las obras, se habían construido 3407 casas que albergaban a 15.331 habitantes y contaba con servicios de luz eléctrica, gas natural, agua corriente, redes cloacales, planta de tratamiento de desechos cloacales, dos escuelas primarias, tres colegios secundarios privados, dos iglesias católicas, salas de cine y teatro, club, plazas, tres centros comerciales, cuartel de bomberos, sala de primeros auxilios, una maternidad, estación de policía y calles pavimentadas.

### Consideraciones finales

Como ya se ha señalado al comienzo de nuestra ponencia, nuestra investigación se encuentra en una etapa primaria. Por esta razón, lejos de presentar un relato concluyente sobre nuestro objeto de estudio, nuestra intención ha sido comenzar a sistematizar las fuentes para poder construir una imagen de conjunto que permita, a la vez, plantear hipótesis de investigación y detectar cuáles son los principales nudos problemáticos de la historia que intentamos reconstruir.

En esta primera aproximación consideramos relevante resaltar los problemas vinculados con las especificidades de F.I.N.C.A y del barrio que construyó. Hemos resaltado también la necesidad de avanzar en el análisis de las relaciones entre la empresa y el Estado atendiendo al hecho de que la firma consideraba al Estado esencialmente como un obstáculo y le reclamaba, a su vez, un muy elevado nivel de autonomía e incluso pretendía reemplazarlo cuando consideraba que éste no cumplía con su deber. Por otra parte, consideramos imprescindible profundizar en el estudio de los sistemas de financiación y particularmente del sistema de crédito recíproco. Además, suponemos que nuestra investigación debe avanzar en comprender cómo una pequeña firma logró convertirse en un grupo de empresas capaz de construir una ciudad ex nihilo y de vincularse con las más altas esferas del elenco burocrático y político nacional. Finalmente, creemos relevante señalar que nuestra primera aproximación permite intuir que en una etapa histórica en la que el protagonismo del Estado en la

problemática social fue el rasgo distintivo de la política, existieron márgenes más amplios en dicho terreno para la iniciativa privada que los que habitualmente presupone la historiografía.

En cuanto a la historia de F.I.N.C.A. creemos que es necesario analizar cuándo y por qué se fundó la empresa inicial del grupo; cuándo y por qué se inició la diversificación; cuáles eran las características de los fundadores: orígenes, conocimientos y experiencias previas, recursos materiales, capital social (redes de relaciones); qué características tuvo la dinámica de la diversificación del grupo (etapas, sectores, integración, diversificación relacionada, diversificación no relacionada, producción tipos de bienes y servicios, tecnología); cuáles eran los mecanismos de financiación y cuáles y cómo eran las relaciones con el Estado; cómo era la estructura del grupo y cómo era el sistema de propiedad y gestión, la forma jurídica, las formas de operación del grupo en sus distintas fases (horizontal, vertical, holding). Por otra parte, en torno a la historia del barrio, es necesario entender por qué se optó por el tipo constructivo finalmente utilizado; cuál fue el impacto del barrio a nivel local y su relación con instituciones vecinas; por qué la vivienda unifamiliar y la construcción en block convivieron sin conflictos ideológicos; y cuál es el papel que los inmigrantes alemanes jugaron en cuanto a la construcción de una identidad compartida por los habitantes del barrio.

## Bibliografía

- Aboy, Rosa (2005), *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales. 1946 – 1955*. 1ra Ed. Buenos Aires, Fondo de cultura Económica.
- Ballent, Anahí (2005), *Las Huellas de la Política, Vivienda, Ciudad, Peronismo en Buenos Aires, 1943 – 1955*. 1ra ed. Buenos Aires, Prometeo.
- Ballent, Anahí y Gorelik, Adrián (2004), *País Urbano o País Rural: La Modernización Territorial y su Crisis*, en Cattaruzza, Alejandro Comp. *Crisis Económica, Avance del Estado e Incertidumbre Política*. Buenos Aires, Sudamericana, s.f.
- Barbero, María Inés (1995) “Treinta años de estudios sobre historia de empresas en la Argentina”, *Ciclos*, 8:179-200
- Barbero, María Inés (1998) "El proceso de industrialización en Argentina. Viejas y nuevas controversias", *Anuario IEHS*, 13: 131-44
- Barbero, María Inés (2006), “La historia de empresas en la Argentina: trayectoria y temas en debate en las últimas dos décadas”, en J.Gelman (coord.), *La Historia Económica Argentina en la Encrucijada. Balances y Perspectivas*, Buenos Aires, Ed. Prometeo Libros/AAHE
- Barbero, María Inés y Rocchi, Fernando (2002) “Empresas, empresarios y asociaciones empresarias”, en Academia Nacional de la Historia, *Nueva Historia de la Nación Argentina*, Buenos Aires: Planeta
- Barbero, María Inés y Rocchi, Fernando (2004) “Cultura, economía, sociedad y nuevos sujetos en la historia”, in Bragoni, Beatriz (comp.) *Microanálisis. Ensayos de historiografía argentina*, Buenos Aires: Prometeo
- Chandler, Alfred (1982), “The M-Form: Industrial Groups, American Style”, *European Economic Review*, 19
- Chandler, Alfred (1990), *Scale and Scope. The Dynamics of Industrial Capitalism*, Cambridge, The Belknap Press
- Chandler, Alfred; Amatori, Franco y Hikino, Takashi (eds.) (1997), *Big Business and the Wealth of Nations*, Cambridge: Cambridge University Press
- de Fusco, Renato (2002), *Historia de la Arquitectura Contemporánea*. Madrid, Editorial Celeste.
- Gaggero, Horacio y Garro, Alicia (1996), *Del trabajo a la casa. La política de vivienda del gobierno peronista 1946 – 1955*. 1ra. Ed. Buenos Aires, Biblos.
- García Heras, Raúl (1996) “La historia de empresas en la Argentina: estado del conocimiento”, en Dávila L. de Guevara, C. (comp.), *Empresa e historia en América Latina*, Bogotá: Tercer Mundo Editores/Conciencias
- Gilbert, Jorge (2002a) *Empresario y empresa en la Argentina moderna. El grupo Tornquist, 1873-1930* Victoria, Universidad de San Andrés, Departamento de Humanidades, Documento de Trabajo N° 27

- Gilbert, Jorge (2002b), “Un grupo diversificado. Ernesto Tornquist y Compañía”, en Jumar, Fernando (ed.), *Empresarios y Empresas en la Historia Argentina*, UADE, Facultad de Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Comunicación
- Gilbert, Jorge (2003) “Entre la expansión y la crisis de la economía argentina. Ernesto Tornquist y Cia”, *Ciclos*, 25-26: 65-92
- Gutiérrez, Leandro y Korol, Juan Carlos (1988) “Historia de empresas y crecimiento industrial en la Argentina. El caso de la Fábrica Argentina de Alpargatas”, *Desarrollo Económico*, 28, 111:401-24
- Hobsbawn, Eric (2003), *La era del imperio, 1875-1914*. 3ra ed. Buenos Aires, Crítica.
- Korol, Juan Carlos, *La economía en Cattaruzza*, Alejandro Comp. *Crisis Económica, Avance del Estado e Incertidumbre Política*. Buenos Aires, Sudamericana, s.f.
- Murmis, Miguel y Portantiero, Juan Carlos (1972), *Estudio Sobre los Orígenes del Peronismo*. 2da Ed. Buenos Aires, Siglo XXI Editores. Navarro, Marisa (1994), *Evita*. 2da Ed. Buenos Aires, Planeta.
- Peña, Milcíades (1986) *Industrialización y clases sociales en la Argentina*, Buenos Aires: Hyspamérica
- Plotkin, Mariano (1994), *Mañana es San Perón*. 1ra Ed. Buenos Aires Espasa Calpe .
- Rocchi, Fernando (1996) "En busca del empresario perdido: los industriales argentinos y las tesis de Jorge Federico Sábato"; *Entrepasados*, V, 10: 67-88
- Sábato, Jorge Federico (1980) *La clase dominante en la Argentina*, Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano
- Sábato, Jorge Federico (1980) *La Pampa pródiga: claves de una frustración*, Buenos Aires: CISEA
- Sábato, Jorge Federico (1995) "Sobre la clase dominante en la Argentina y el estancamiento económico. Réplica a Larry Sawers", *Ciclos*, 8:213-216
- Sartelli, Eduardo (1996) "El enigma de Proteo. A propósito de Jorge F.Sábato, Larry Sawers y el estancamiento de la economía argentina", *Ciclos*, 10:225-40
- Schvarzer, Jorge (1995) “Grandes grupos económicos en la Argentina. Formas de propiedad y lógicas de expansión”, in Bustos, P. (comp.), *Más allá de la estabilidad*, Buenos Aires: Fundación F.Ebert
- Schvarzer, Jorge (1996) *La industria que supimos conseguir*, Buenos Aires: Planeta
- Sommi, Luis (1945), *Los capitales alemanes en la Argentina. Historia de su expansión*, Buenos Aires, Editorial Claridad.
- Zanatta, Loris (2002), *Del estado Liberal a la Nación Católica. Iglesia y Ejército en los Orígenes del Peronismo. 1930 – 1943*. 1ra ed. Buenos Aires, Universidad Nacional de Quilmes.

