

ENTIDADES DE CRÉDITO Y VIVIENDA. EL CASO DEL BANCO EDIFICADOR ROSARINO (ROSARIO, 1924-1929).

*Jimena Paula, CUTRUNEO**

Abstract

The building of houses was in big cities common business since late 1800 when the housing market began to consolidate. In this sense, credit and financing these investments formed part of a major player in the housing market. In most of these enterprises, construction of small houses was the mechanism put in motion allowing financial transactions based on capturing the savings of future owners.

This paper analyzes the performance of the Banco Edificador Rosarino, between 1924 and 1929, in the housing market in Rosario city, understanding that his actions were emblematic of the national urban extension of the city and the incorporation architects and designers in this type of enterprise.

Resumen

La edificación de viviendas unifamiliares constituía en las grandes ciudades del país un negocio frecuente desde finales de 1800 cuando el mercado inmobiliario comenzaba a consolidarse. En este sentido las entidades de crédito y financiación que participaron de estas inversiones conformaron un actor muy importante del mercado de viviendas. En la mayoría de estos emprendimientos, la construcción de las pequeñas viviendas era el mecanismo que permitía poner en movimiento operaciones financieras basadas en la captación de los ahorros de los futuros propietarios.

* Arquitecta graduada en el año 2003. Becaria de postgrado CONICET desde 2005 hasta abril del 2010, marco en el cual fue realizado esta investigación. Miembro integrante del Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales de la Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario. Doctoranda en la Facultad de Humanidades y Artes de la Universidad Nacional de Rosario con mención en Historia. Dirigida por la Arq. Dra. Ana María Rigotti y Co-dirigida por la Dra. Anahi Ballent.

En este trabajo se analiza el desempeño, entre los años 1924 y 1929, del Banco Edificador Rosarino en el mercado de viviendas de la ciudad de Rosario; entendiendo que su accionar fue emblemático para la extensión urbana de la ciudad y la incorporación de los arquitectos como proyectistas en este tipo de emprendimientos.

Introducción

La edificación de viviendas unifamiliares constituía en las grandes ciudades del país un negocio frecuente desde finales de 1800 cuando el mercado inmobiliario comenzaba a consolidarse. En este sentido las entidades de crédito y financiación que participaron de estas inversiones conformaron un actor muy importante del mercado de viviendas. En la mayoría de estos emprendimientos, la construcción de las pequeñas viviendas era el mecanismo que permitía poner en movimiento operaciones financieras basadas en la captación de los ahorros de los futuros propietarios. Una de las primeras empresas dedicadas a esta actividad fue el Banco Hogar Argentino (B.H.A.), fundado en Buenos Aires en 1899.¹

En Rosario, luego de la crisis de 1890 se reorganizó el sector inmobiliario, y a partir de allí, cómo describe Lanciotti:

Las bajas de los precios y de los salarios, las restricciones financieras y el aumento de la liquidez promovieron un desplazamiento de la inversión financiera con riesgo inmobiliario hacia la producción de viviendas de alquiler... Uno de los factores que contribuyeron a dicho cambio fue el ingreso al mercado de tierras urbanas de los bancos, las compañías hipotecarias y las compañías de tierras.²

El Banco Constructor Santafecino (B.C.S.) constituyó la primera sociedad anónima fundada por empresarios locales del sector. Creado en 1887, tenía por objeto comprar y vender fincas y propiedades para fraccionarlas en solares y venderlos, edificar casas para vender en remate público o alquilarlas y abrir una caja de ahorro para recibir depósitos. Su trayectoria no resultó exitosa. La compra de tierras muy caras en el pico del alza de precios (1887-1889), con la expectativa de su pronta conversión a uso urbano fue

¹ En Rosario contaba con una sucursal en calle Mitre y Santa Fe. Y hacia 1935 publicitaba sus servicios de administración de propiedades por cuenta de terceros, periódicamente en la revista *Monos y Monadas*.

² Lanciotti, N.S., "El pequeño y mediano empresario inmobiliario en las ciudades argentinas: Organización y prácticas de negocios, 1870-1914.", en *Publicación del XIV International Economic History Congress*, Helsinki, Finland, August 2006. p.5

anulada por la crisis. La caída de los precios sobrevaluados de esas tierras, cuya urbanización debió esperar el nuevo siglo, ocasionó graves pérdidas a la compañía, que debió malvender sus propiedades.³

Por su parte el Banco Popular, Sociedad Cooperativa Mercantil Limitada, fundado en 1899⁴ con el objeto de realizar operaciones bancarias, comprar y vender propiedades, mercancías y muebles, administrar propiedades y rentas, construir y reconstruir casas, intervino en el mercado inmobiliario mediante la venta financiada de terrenos y viviendas económicas concentradas en la quinta sección del municipio, al Sur del Barrio Arrillaga, promediando una rentabilidad anual del 40%.⁵

En 1908, el Banco Popular de Rosario (B.P.R.) se conformaba como la continuación del Banco Popular. Esta entidad eliminó su carácter cooperativo y se constituyó en una Sociedad Anónima cuyas operaciones consistían en:

... acordar créditos en cuenta corriente y en pagaré, Dar en anticipo o en préstamo con o sin garantía pudiendo ser esta personal, hipotecaria o prendaria, podrá comprar, vender, permutar edificar o reedificar, arrendar o subarrendar bienes raíces así como realizar cualquier operación que conviniese relacionada con la adquisición, venta, locación o hipoteca de bienes raíces"... "comprar y vender por cuenta propia o de terceros toda clase de valores mercaderías, efectos e inmuebles, otorgar hipotecas y préstamos.⁶

³ "Contrato de Sociedad del Banco Constructor Santafecino", 24 de febrero de 1887, Protocolo del Escribano Bartolomé Sivori, 1887, en *Archivo de Protocolos Notariales*, Colegio de Escribanos de la Pcia. de Santa Fe, 2ª. Circunscripción citado en Lanciotti, N.S., "Mercado Inmobiliario en Rosario: inversores, empresas y empresarios en la expansión urbana de entre siglos, 1880-1914.", en *Publicación de las Séptimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Cs. Económicas y Estadística*, Octubre 2002. p.15

⁴ El objetivo de esta entidad era dedicarse a "cobranzas, y anticipos, propender por todos los medios más eficaces a fomentar el ahorro y en general ejercer el comercio". Su duración se establecía hasta 1949. El directorio estaba integrado por nueve miembros. El gerente tenía a cargo todas las operaciones y dicho cargo era ostentado por el iniciador de la institución: el Sr. Julio Matinez Deniz quien por reforma del estatuto de 1927 no podía ser removido del cargo de gerente a menos que se dispusiera en una asamblea de directorio con todos los integrantes presentes y con dos tercios de votos.

⁵ El gerente del Banco Popular era Julio Martinez Deniz y su directorio estaba integrado por Casiano Casas, Juan Cabanellas, Nicolás Borro, Natalio Ricardone (h), Juan Arrillaga, Victor Pesenti, Sebastian Boggiano, Manuel Garcia y Candido Lueso. Ver Loyds, R., *Impresiones de la República Argentina en el Siglo XX*, op. cit. pp. 645, 650. en Lanciotti, N.S., "Mercado Inmobiliario en Rosario: inversores, empresas..." op. cit. p.19

⁶ Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 470.

En mayo de 1916 el banco modificó su estatuto afirmando que las operaciones de la sociedad serían las siguientes:

...comprar, vender, permutar, edificar o reedificar, arrendar o subarrendar bienes raíces, así como realizar cualquier operación que conviniere relacionada con la adquisición, venta, locación o hipotecas de bienes raíces.

De éste modo bajo la permanente dirección y gerencia de Julio Martínez Deniz el banco concentraba su actividad en el rubro inmobiliario, aunque no sólo comprando y vendiendo bienes raíces sino también mediante el otorgamiento de créditos.

Si el negocio de construcción y venta de viviendas estaba instalado en las primeras décadas del siglo XX, cómo plantea Liernur "... en todos estos casos la participación de la arquitectura en la disputa por el control de la edificación media se producía en condiciones adversas."⁷

En este aspecto, la novedad en dichas intervenciones estuvo ligada a la incorporación en los primeros años de la década de 1920 de los arquitectos como proyectistas de estas casas, acción en la que no fueron los actores locales sus promotores.

El primer banco en incorporar a arquitectos, en la ciudad de Rosario, fue el mencionado Banco Hogar Argentino (B.H.A.), acción que prontamente sería imitada por el Banco Edificador Rosarino (B.E.R.).

La operación comenzó en los primeros años de la década de 1920 con la construcción de viviendas individuales para sectores medios- altos sobre el Bv. Oroño y en sus cercanías. Allí el B.H.A. realizó una serie de *petits hôtels* en la manzana comprendida entre Oroño, Mendoza, San Juan y Alvear.

Entre estos proyectos financiados por el B.H.A., se encontraban algunas viviendas propiedad de Pedro S. Altube, socio fundador al año siguiente del B.E.R.. Altube era molinero de la zona y hacia 1908 había participado en la fundación de la primera compañía aseguradora de tipo cooperativa con sede en Rosario: La Unión Gremial, donde ocupaba el cargo de gerente junto a Juan A. Montes y Julio U. Martín.⁸

⁷ Liernur, J.F., *Arquitectura en la Argentina del S. XX. La construcción de la modernidad*. Fondo Nacional de las Artes, Buenos Aires, 2008. p.53

⁸ Altube pertenecía a la comunidad vasca, casado con Gregoria Esperanza en 1892, tenía 4 hijos. En 1916 funda Villa Gregoria en Lonquimay, La Pampa. Montes había nacido en Buenos Aires en 1902, cursó estudios de agrimensor, urbanista e historiador en la UBA. Julio Ulises Martín, era inmigrante suizo fundador de la yerbatera Martín cuya planta se

El Banco Edificador Rosarino: un actor destacado del mercado inmobiliario

La acción que el B.H.A. emprendió desde Buenos Aires resultó atractiva a los capitalistas de la región, al punto que inmediatamente la asimilaron en una propuesta parecida, pero que superaría en magnitud a todas sus antecesoras.

En agosto de 1924, en una reunión en la Bolsa de Comercio de Rosario se formalizó la sociedad Banco Edificador Rosarino con similares objetivos que la del B.H.A..⁹ Allí, Hugo Rosselli, Alfredo Maidagan, Agustín Pujals y el iniciador Pedro Altube acordaron las bases del estatuto que serviría de fundamento a la entidad. El escribano Maidagan, además registraría las operaciones del banco, del mismo modo que lo hacía desde comienzos de siglo con el B.P.R..

En este aspecto, hay que resaltar el destacado rol que jugaron los escribanos en el mercado de bienes raíces, pese a la transformación del papel significativo que ejercieron en el negocio inmobiliario hasta los años '80 del siglo XIX. Si bien en el nuevo siglo, cuando los circuitos de información tradicionales resultaban menos eficaces que antes en el marco del proceso de profesionalización de las empresas inmobiliarias, su importancia disminuyó, las asimetrías de la información propias de la actividad especulativa (en nuestro caso: el mercado inmobiliario), y su incidencia directa sobre las oportunidades de hacer o no un buen negocio ubicaron a los notarios en un lugar de importancia insoslayable en la circulación de esa información. Como plantea Lanciotti:

...los notarios eran obligadamente consultados por los empresarios e inversores inmobiliarios acerca de la validez de los títulos de propiedad, las hipotecas que pesaban sobre un inmueble, etc... De este modo la actividad notarial constituyó una vía informal para administrar la información sobre el mercado inmobiliario.¹⁰

instaló en la ribera rosarina en 1920. Ver La Capital, Rosario, jueves 1° de abril de 1965-D. Juan A. Montes, Centenario de su natalicio.

⁹ Los integrantes de esta reunión fueron J.B. Cordiviola, P. Rasetti, S. Beristain, J. P. Ghirardi, A. J. Olivé, A. Pujals, J. Gaffner, H. Rosselli, A. Maidagan y P. Altube.

¹⁰ Lanciotti, N.S., "El pequeño y mediano empresario...op.cit. p.17. sobre la función de los notarios como intermediarios financieros en contextos de información asimétrica, véase Hoffman P., Postel -Vinay G. y Rosenthal J.L., *Des Marchés sans prix. Une économie politique du crédit de Paris, 1660-1870*, Ed. De l'ÉHÉSS, Paris, 2001. pp.11-25

En tanto los escribanos manejaban información muy precisa, la clientela realizaba sus operaciones con escribanos de confianza que actuaban con cierta discreción y lealtad evitando realizar transacciones con sus competidores. En este sentido, la participación de los distintos notarios respondía a relaciones de amistad. Como las empresas por lo general mantenían relación con distintos escribanos para cada tipo de actividad se registra una cierta especialización de los mismos por actividad y por clientela. También era habitual que las grandes empresas trabajaran con más de un escribano. Siguiendo esta tendencia es de destacar que el B.E.R. también tenía entre sus accionistas al escribano Miguel Celaya con quien se repartían los registros de las operaciones.

El 13 de septiembre de 1924 se realizó finalmente la asamblea que dio origen al B.E.R.. Como era habitual entre los integrantes de las empresas inmobiliarias, sus accionistas "... eran hombres de la elite local que participaban directamente de las decisiones públicas respecto a la dirección y modalidad de la expansión urbana a través de sus funciones en el consejo deliberante, y particularmente en la comisión de obras públicas del gobierno municipal."¹¹ Entre sus integrantes se encontraba Esteban N. Morcillo, concejal de la bancada del Partido Demócrata Progresista desde donde promovía la Vivienda del Trabajador por esos años.

El banco, en cuya gerencia se designó a Altube, quedaba conformado como una Sociedad Anónima cuyo capital inicial se constituía en la suma de 1.000.000 de \$mn representados por 5 series de 2000 acciones de 100\$mn cada una. El objeto principal de la sociedad era:

... propender al mejoramiento edilicio, fomentar el ahorro y la adquisición de la vivienda propia. A tales fines se dedicará a la adquisición de inmuebles, construcción y venta de edificios, importación de materiales de edificación y demás anexos pertinentes.¹²

Además, se permitía a la Sociedad:

¹¹ Lanciotti, N.S., "Mercado Inmobiliario en Rosario: inversores, empresas...op. cit. p.15

¹² *Estatutos Sociedad Anónima "Banco Edificador Rosarino"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1924. Folio 3040.

... adquirir terrenos dentro de la zona urbana de la ciudad para construir en ellos casas habitaciones, pudiendo enajenarlas, bien al contado o bien con facilidades de pago. Adquirir inmuebles rurales, pudiendo mejorarlos y enajenarlos con las mismas condiciones establecidas en el inciso anterior. Adquirir fincas pudiendo ampliarlas, modificarlas, reconstruirlas y enajenarlas o arrendarlas. Adquirir bien en compras o por cualquier otro título, toda clase de bienes raíces en general y de derechos reales sobre los mismos y transferirlos, propendiendo a la subdivisión inmobiliaria a cuyo efecto las enajenaciones podrán hacerse fraccionadamente. Dar y tomar todo género de inmuebles en locación o sub-locación...¹³

De éste modo el B.E.R. era el único banco que se dedicaba exclusivamente a la operación sobre construcción de viviendas, a diferencia del resto que tenía un espectro más amplio de operaciones comerciales.¹⁴

La gestión para la compra de los primeros terrenos se produjo apenas iniciada la Sociedad. Los primeros, ubicados al límite Sur de la segunda ronda de bulevares que rodeaban el centro de la ciudad (ver Figura 1), fueron comprados a la *Sociedad Inmobiliaria Schaffhausen*¹⁵ e inmediatamente allí se inició la construcción de cinco viviendas.¹⁶ Sin embargo la mayoría de las operaciones se realizaban con pequeños propietarios, sobre todo la edificación en terrenos ubicados entre la primera ronda de bulevares.

¹³ *Estatutos Sociedad Anónima "Banco Edificador Rosarino"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1924. Folio 3040.

¹⁴ Da cuenta de esto la operación realizada el 17 de noviembre de 1928, donde se realiza una Hipoteca sobre el inmueble de Córdoba entre Francia y Suipacha, de los Srs. Luis Antonio Gaia, Luis Anselmo Gaia, Pedro Enrique Gaia, Atilio César Pedro Gaia, como garantía del préstamo de 10.000\$mn al plazo de un año firmando pagarés cada 6 meses con un 8% anual de intereses. Ver *Escrituras de Hipoteca Sr. Luis Antonio Gaia y Otros al "Banco Popular de Rosario"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 6, año 1928. Folio 2817.

¹⁵ De origen suizo la sociedad estaba representada en los Srs. Ernesto J. Cassarino y José Meca. Esta Sociedad se dedicada a la venta de franjas de terrenos urbanos y rurales poseía varios terrenos cercanos a la Av. 27 de febrero. A esta misma sociedad el banco le compraría en 1928 los terrenos del conjunto ubicado en España entre Ocampo y Viamonte.

¹⁶ Los terrenos, que sumaban aproximadamente 75 metros de frente, estaban ubicados en calle Ocampo entre Laprida y Buenos Aires. Ver *"Sociedad Inmobiliaria Schaffhausen" al "Banco Edificador Rosarino"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1924.

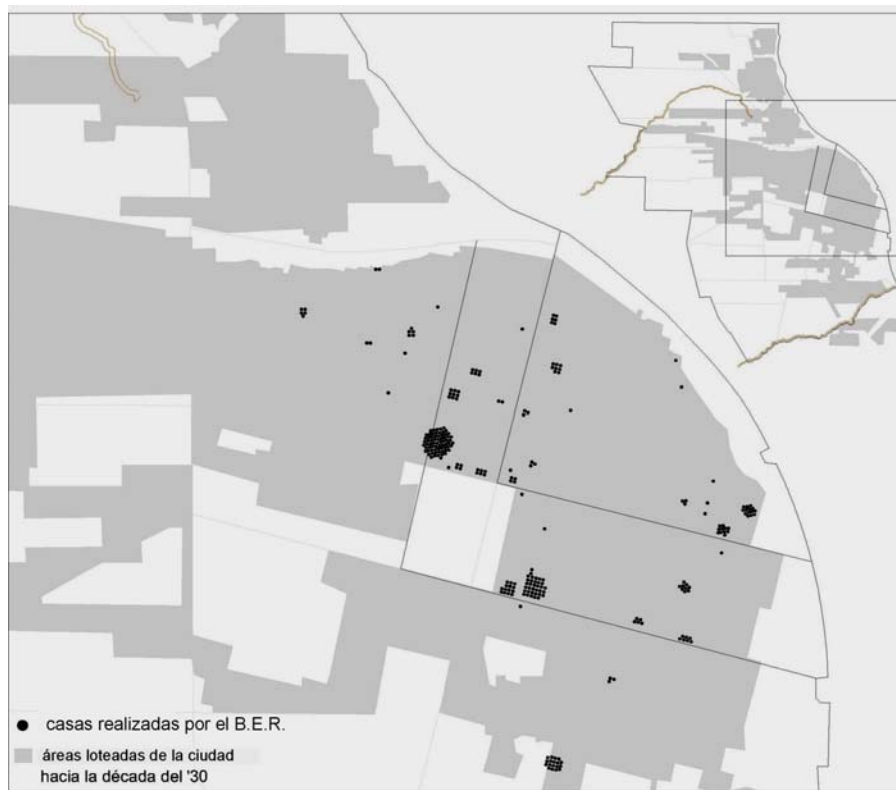


Figura 1. Plano de Rosario con ubicación de las viviendas realizadas por el Banco Edificador Rosarino. En líneas grises se distinguen las rondas de bulevares que rodean el área central de la ciudad.

En 1926, a dos años de la fundación de la Sociedad se sumaban nuevos accionistas e incluso participaban de la misma otras empresas y sociedades comerciales de la ciudad, como la sociedad anónima Comercio Nacional, la razón social Bertotto, Coda y Cía., la empresa constructora Morgantini y Gatta; en 1928 se sumaba como accionista La Mercantil Rosarina, importante compañía aseguradora, lo que mostraba el éxito del emprendimiento.

La presencia en las asambleas del arquitecto Hilarión Hernández Larguía –proyectista de las casas que el banco financiaba- y del Ingeniero Morgantini –titular de la empresa constructora a cargo de la ejecución de las viviendas- evidenciaba que la relación entre el banco y los profesionales no se

resolvía mediante un empleo retribuido con un salario, sino que los mismos participaban como socios accionistas de un porcentaje de las ganancias.

Por esos años comienzan las compras de terrenos hacia el límite Oeste de los bulevares, adquiriendo finalmente en 1928 a Alfredo Rouillón¹⁷ un cuarto de manzana donde se conformaría el conjunto más numeroso de casas realizado por la entidad: las casas del Pasaje Monroe.¹⁸ El éxito de la entidad se verificaba en la amplia aceptación de sus accionistas de las medidas adoptadas por sus directivos cuyos resultados redundaban en beneficiosos réditos.¹⁹

Las viviendas

Las viviendas construidas por el B.E.R. estaban destinadas a una franja media del mercado que hasta entonces no había sido contemplada en la ciudad. La prerrogativa de "... fomentar el ahorro y la adquisición de la vivienda propia" no se agotaba en los enunciados del estatuto. Más allá de las indiscutidas ganancias que otorgaran las transacciones, las ventajosas condiciones y la accesibilidad de las hipotecas fue un factor fundamental del impacto de la propuesta y del masivo acercamiento de quienes de otro modo no podían adquirir una vivienda de cierta calidad y acorde a su *status* social medio.

Las opciones eran variadas. Además de los loteos que realizaba el banco sobre grandes terrenos en los límites de la primera ronda de bulevares. También participaron quienes daban un terreno propio en garantía de la hipoteca. Quien no aportaba su terreno propio debía comprárselo al Banco y en el mismo acto gravarlo en hipoteca, a la vez que el Banco se obligaba a la evicción de la vivienda y saneamiento de acuerdo con el plano pliego, condiciones y demás detalles firmados por las partes.

¹⁷ Alfredo Rouillón fue intendente de Rosario entre el 07/10/1922 y el 06/10/1923. concejal, presidente de numerosas sociedades comerciales, fundador de varios clubes de la ciudad de Rosario (Jockey Club y Club Rosarino de Pelota).

¹⁸ Ver *Escrituras de Venta Sr. Alfredo J. Rouillón al "Banco Edificador Rosarino"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 6, año 1928.

¹⁹ En las asambleas era unánime la conformidad de los integrantes respecto del éxito de las operaciones. Ver Folio 14 del libro de actas de la *Asamblea de la Sociedad Anónima Banco Edificador Rosarino*. Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 6, año 1928.



Figura 2. Casas financiadas por el Banco Edificador Rosarino ubicadas sobre el Bv. 27 de febrero entre Italia y Dorrego (Rosario). Proyectistas: Arqs. H. Hernández Larguía y J.M. Newton, 1928.

Las condiciones del crédito no se ligaban al tipo edilicio de la vivienda. A diferencia de los emprendimientos gubernamentales o los grandes loteos privados, la diversidad de terrenos en los que se concretaban las construcciones no habilitaba un modelo de casa repetible a través del cual se establecieran valores fijos de las hipotecas. En la mayoría de los casos la variedad de dimensiones de los terrenos como sus ubicaciones -y sus consiguientes ventajas inmobiliarias: cercanía al centro, accesibilidad al transporte público, orientaciones, servicios infraestructurales, cercanía a espacios verdes, instituciones, etc.- redundó en la variedad de los montos de cuotas para cada caso particular. A pesar de ello, las operaciones se encontraban tipificadas en planillas que fijaban el número de cuotas y los valores de amortización e intereses (ver Tabla 1 y Tabla 2).

Tabla 1
Duración y monto de las hipotecas según las distintas planillas del Banco Edificador Rosarino

<i>Planilla</i>	<i>Nº de</i>	<i>duración</i>	<i>monto</i>	<i>monto</i>	<i>total de</i>
-----------------	--------------	-----------------	--------------	--------------	-----------------

	<i>cuotas</i>	<i>Hipoteca (años)</i>	<i>cuota (\$)</i>	<i>total de la operación (\$)</i>	<i>hipoteca (\$)</i>
A1	248	20 y 8meses	152,00	22.000	37.696,00
A2	248	20 y 8meses	163,44	27.000	40.533,12
A3	248	20 y 8meses	220,00	33.500	54.560,00
B	160	13 y 4meses	184,40	23.050	29.504,00
C	120	10	324,00	27.000	38.800,00

Fuente: Escrituras de Venta e Hipoteca Sr. José María Gómez Devia al “Banco Edificador Rosarino”, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 3211. Escrituras de Venta e Hipoteca Sr. Arturo Cardoso Carballo al “Banco Edificador Rosarino”, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 3225. Escrituras de Hipoteca Sr. David Otero al “Banco Edificador Rosarino”, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 3235. Escrituras de Hipoteca Sr. Aureliano Acebes al “Banco Edificador Rosarino”, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 3243. Escrituras de Venta Sr. Manuel López Román al “Banco Edificador Rosarino”, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 6, año 1928. Folio 2882.

Tabla 2
Condiciones de las hipotecas según las distintas planillas del Banco Edificador Rosarino

<i>Planilla</i>	<i>Anticipo (\$ en efectivo o precio terreno)</i>	<i>saldo(\$)</i>	<i>interés anual (%)</i>	<i>amortización (%)</i>
A1	3.000 (terreno)	19.000	7,5	2,1
A2	5.420 (efectivo)	21.680	7,5	2,1
A3	6.000 (terreno)	27.000	7,5	2,1
B	4.610 (efectivo)	18.440	7,5	4,5
C	3.000 (terreno)	24.000	7,5	6,9

Fuente: Ibidem Tabla 1.

Las condiciones de la operación se plasmaban en un contrato tipo que se adaptaba a las distintas circunstancias en una serie de variantes que daban flexibilidad a la particularidad de los casos. En ellos el comprador se comprometía a adquirir la casa como vivienda propia y a no arrendar la propie-

dad adquirida sin previo acuerdo con el banco mientras se encontrara vigente la hipoteca. De este modo, el contrato tipo del Banco Edificador Rosarino establecía que:

1. El comprador se obliga a pagar al Banco Edificador Rosarino los 18440\$mn adeudados más los intereses convenidos en 7,5% de interés anual capitalizados cada 6 meses y una amortización fijada en 4,5% según se detalla en la planilla “B” de referencia en 160 cuotas mensuales de 184,40\$mn cada una.
2. El pago de cada cuota deberá pagarse por adelantado, dentro de los primeros diez días del mes al que corresponda, en las Oficinas del Banco. En caso de no realizarse los pagos dentro de dicho término, el deudor incurrirá en mora y cada cuota mensual de amortización no satisfecha será re-gravada con una multa mensual de 1,84\$mn por cada mes transcurrido hasta el día de su pago.
3. Dichas cuotas de amortización e intereses han empezado a regir desde el 1º de julio del corriente año.
4. El comprador podrá cancelar en cualquier momento su préstamo abonando el importe que según la expresada planilla letra “B” adeude en ese entonces al “Banco Edificador Rosarino”.
5. El comprador podrá hacer amortizaciones extraordinarias en cualquier época en partidas de 100\$mn, en cuyo caso se reducirá la cuota mensual en 1\$mn de curso legal por cada fracción de 100\$ de dicha moneda que amortice.
6. La falta de pago en su caso del señor... de 6 mensualidades consecutivas faculta al banco a dar por vencido el plazo de la hipoteca y a exigir judicialmente el pago del capital e intereses correspondientes.
7. El comprador confiere en este acto poder irrevocable al “Banco Edificador Rosarino” para que solicite la reinscripción de la hipoteca en el registro respectivo cuantas veces sea necesario siendo suficiente dicho poder para efectuar el trámite correspondiente, sin solicitar del interesado su intervención, ni su conformidad en cada caso.
8. El comprador no podrá arrendar el inmueble hipotecado por un plazo mayor a un año, sin previo consentimiento por escrito del Banco acreedor.
9. El Banco podrá asegurar contra incendio el inmueble hipotecado en una compañía de seguros de su elección y por cuenta del deudor quien deberá abonar al contado el importa de la prima correspondiente.
10. Los gastos de la presente escritura, su cancelación y reinscripción serán de cuenta del deudor.
11. Los títulos de propiedad del inmueble afectado quedarán en poder del Banco acreedor hasta la cancelación de la deuda.
12. Para todas las obligaciones que emergen de este contrato, el Sr. (...) se somete a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de esta ciudad, aun en el caso de cambio de domicilio del deudor su sucesión o concurso, para cuyo efecto constituye domicilio especial en el inmueble hipotecado y renuncia al fuero federal si procediese.

13. En caso de ejecución de esta hipoteca se procederá de acuerdo a lo establecido en los artículos del código de procedimiento que a continuación se transcriben: “art. 916. Solicitada la ejecución el juez librará oficio al encargado del registro de Hipotecas y Propiedades, para saber si hay otros acreedores hipotecarios o terceros adquirentes y con citación de ellos y del deudor ordenará el remate de los inmuebles afectados, nombrando al efecto al martillero que corresponda. Art. 917 La citación ordenada en el artículo precedente se hará por el término de treinta días, por edictos que se publicarán veinte veces en el diario que se designe, con prevención de que si no se paga el crédito con sus intereses y costas - cuyo importe estimado por el juez expresará el edicto- el remate se realizará tres días después de vencido dicho término.”

Se agregaba, en los casos donde se vendían propiedades ya construidas, como condición que:

- Hasta tanto la deuda haya sido extinguida el comprador estará obligado a cuidar de la completa conservación de la propiedad y cualquier modificación o ampliación que deseara efectuar en ella será motivo de un acuerdo previo a realizar con el Banco, no obstante efectuar las obras a su costo.

En general los terrenos aportados por los clientes eran tomados por el banco a mitad de precio de su valuación quedando en evidencia la ganancia de la sociedad crediticia.

En la mayoría de los casos, quienes construían con el banco aportando su terreno habían adquirido el mismo en los últimos dos años, como parcela aislada. Aunque las facilidades y accesibilidad de las cuotas, supuso para sectores medios con capacidad de ahorro una inversión más allá del acceso a la vivienda propia (incluso dividiendo terrenos para la construcción de más de una vivienda), en estos casos no se trataba de operaciones de gran envergadura para los adquirentes de las casas.

La Vivienda del trabajador: un estímulo a la actividad del B.E.R...

Paralelamente a la actuación del B.E.R., se daba en nuestra ciudad el primer y único emprendimiento de construcción directa por parte de un organismo público en Rosario hasta fines de la década de 1940: la Vivienda del Trabajador (V.T.). Con la iniciativa del entonces concejal Esteban Morcillo y siguiendo ejemplos como los de la Comisión Nacional de Casas Baratas en Buenos Aires, el municipio de Rosario inició la construcción de tres barrios de viviendas para sus empleados.

La atinada designación que Rigotti estableciera en su tesis para caracterizar la V.T. como “una empresa inmobiliaria más”²⁰, se consolida y toma nuevo impulso al considerar la vinculación de personalidades como Morcillo con la actividad del B.E.R.. El tratamiento que desde el consejo, y luego desde la intendencia, Morcillo daba a la vivienda y a la urbanización de zonas en las cuales paralelamente el B.E.R. construía, clarifica el rol de la administración municipal respecto de las operaciones inmobiliarias por esos años. La estrecha vinculación de ambos emprendimientos colocaba a la V.T. como uno más entre los ofrecimientos privados, a la vez que contribuía a destacar al Banco Edificador del conjunto permitiéndole consagrarse como ‘la’ empresa inmobiliaria de esos años.

Evidentemente las condiciones del B.E.R. eran muy satisfactorias y de allí su éxito. Mientras las casas de la V.T. –sólo accesibles a empleados municipales- rondaban una cuota de entre 148.40\$mn (para viviendas de 123m²) y 212,01\$mn para el tipo más costoso con una amortización de 2% y un interés del 8%. El B.E.R. ofrecía cuotas a partir de 152\$mn para viviendas de similares características y un interés anual de 7,5% -un punto más altas que las de la Compañía de Construcciones Modernas y las de la Comisión Nacional de Casas Baratas en Buenos Aires²¹- sumando a esto que en ellas se contaba con un proyecto exclusivo de arquitectos y la originalidad de la fachada que hasta entonces era patrimonio de los emprendimientos para sectores mejor posicionados.

Tabla 3
Costo definitivo de las Viviendas del Trabajador y su relación con los sueldos posibles.

<i>Tipo</i>	<i>Características</i>	<i>Precio c/ terreno(\$)</i>	<i>Cuota (\$)</i>	<i>Seguro</i>	<i>Extras</i>	<i>Total cuota(\$)</i>	<i>Sueldo (%)</i>
A	2 hab., vestíbulo y baño	7.851	8.705	2,70	21,70	87,00	53
B	3 hab., vestíbulo, baño y cocina	10.031	10.919	3,78	22,00	127,78	61
C	altos y bajos, sala,	13.750	14.638	6,31	30,00	148,40	52

²⁰ Rigotti, A.M., *Municipio y Vivienda La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948*. Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD /UNR., Rosario, 1996. pp. 59-60

²¹ En Buenos Aires la CCM ofrecía viviendas del tipo C en cuotas 45% (CCM 1% de amortización y 6,5% de interés anual, CNCB 3% amortización y 5% de interés y VT 2% y 8%). ver Rigotti, A.M., *Municipio y Vivienda...* op. cit. pp. 59-60

	comedorvestíbulo y baño						
D	<i>Petit Hôtel</i> con sala, comedor, vestíbulo y cocina.	18.001	19.009	7,51	46,50	214,50	57

Fuente: Rigotti, A.M. Municipio y Vivienda. La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948. Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD /UNR., Rosario, 1996. pp 59-60 y pp 102-103 ²²

Si bien la V.T. no tenía apertura al mercado general, la comparación con este emprendimiento hace evidente el incentivo que dio la administración municipal a la viabilidad de la empresa privada. Las recargas en las cuotas de las V.T. suponían finalmente una serie de costos encubiertos destinados a obras de acercamiento de infraestructuras que mejoraban las áreas periféricas a la primera ronda de bulevares favoreciendo a los emprendimientos privados de extensión.

Teniendo en cuenta, además, que los alquileres de viviendas de entre dos y más dormitorios oscilaban entre los \$100 y los \$200, las cuotas del B.E.R. aparecían como una verdadera oportunidad de acceso a la vivienda propia para quienes contaban con algún ahorro o un terreno que permitiera iniciar el contrato y no se veían incluidos en los emprendimientos para empleados municipales.

El monto de estas hipotecas -semejantes a los valores de los alquileres-, acercaron la posibilidad de la vivienda propia a un sector, que equivalía aproximadamente a un cuarto del total de inquilinos de la ciudad, y que hasta el momento alquilaba sin mayores posibilidades.

Tabla 4
Distribución de las viviendas en alquiler en Rosario según monto de alquiler y número de habitaciones

<i>Monto del Alquiler</i>	<i>Nº de viviendas</i>	<i>Nº de habitaciones</i>	<i>Nº de viviendas</i>
---------------------------	------------------------	---------------------------	------------------------

²² Los valores de los precios para cada tipo podían variar entre los valores apuntados en el cuadro y hasta \$1.000 más según tres variantes de ubicación y disposición en el terreno. Para mayores precisiones ver la fuente de estos datos: Rigotti, A. M., *Municipio y Vivienda...op.cit.* pp. 59-60 y 102-103.

Hasta \$50	13.123	1 hab.	8.522
Hasta \$100	9.353	2 hab.	12.920
Hasta \$150	3.960	3 o 4 hab.	15.123
Hasta \$200	2.630	5 o más hab.	7.873
Total	29.066		

Fuente: Cifras aportadas por el concejal Antelo sobre el total de viviendas existentes en Rosario. Ver Rigotti, Ana María. Municipio y vivienda. La vivienda del trabajador. Rosario 1923/1948. Tesis de Maestría FLACSO. FAPyD/ UNR, Rosario, 1996. p.102.

El cierre de un ciclo

Los ecos de la crisis del '29, si bien no repercutieron directamente en la construcción, sí lo hicieron en este tipo de emprendimientos crediticios afectando el comportamiento del mercado inmobiliario. La recesión provocó el abandono de un alto número de viviendas de renta generando una reducción en los alquileres de hasta el 40%. De modo que la ventaja que proponía el B.E.R se vio revertida marcando el fin de dicha empresa, simultáneo al de la V.T.. Sin embargo, los efectos sobre otros tipos inmobiliarios no serían negativos. A diferencia de otras ciudades, en Rosario el pico más alto de permisos de construcción y de valores de las obras, se daba en 1930 y comenzaría a descender recién en 1931 alcanzando el pico más bajo hacia 1934.²³

Si el negocio de la construcción y venta de viviendas estaba instalado en las primeras décadas del siglo XX, pero como se señaló, los arquitectos peleaban este campo en condiciones adversas; el Banco Edificador Rosarino jugó un rol importante en la incorporación de estos profesionales al mercado de viviendas en tanto les dio un lugar destacado, siendo la única entidad crediticia que se dedicó exclusivamente a la construcción de viviendas.

El declive de esta entidad, sin embargo, no supuso un retroceso respecto del proceso de consolidación y especialización del mercado inmobiliario en la ciudad de Rosario del que fuera partícipe.

²³ Ver Cutruneo, J.P., "Mercado de viviendas y arquitectos. Rosario 1920-1948.", en actas "Vº Jornadas Nacionales Espacio, Memoria e Identidad.", FHyA UNR, Rosario, octubre 2008.

Bibliografía

- “D. Juan A. Montes, Centenario de su natalicio.” En Diario La Capital, Rosario, jueves 1° de abril de 1965.
- Cutruneo, J.P., “Mercado de viviendas y arquitectos. Rosario 1920-1948.”, en *Actas Vº Jornadas Nacionales Espacio, Memoria e Identidad*. FHyA UNR, Rosario, octubre 2008.
- Falcón, R. y Stanley, M., *La Historia de Rosario. Economía y Sociedad. Tomo I*, Ed. Homo Sapiens, Rosario, 2001.
- Gutierrez, R., *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica*, Ed. Cátedra, Madrid, 1983.
- Hoffman P., Postel –Vinay G. y Rosenthal J.L., *Des Marchés sans prix. Une économie politique du crédit de Paris, 1660-1870*, Ed. De l'ÉHÉSS, Paris, 2001.
- Lanciotti, N.S., “El pequeño y mediano empresario inmobiliario en las ciudades argentinas: Organización y prácticas de negocios, 1870-1914.”, en *Publicación del XIV International Economic History Congress*, Helsinki, Finland, August 2006.
- Lanciotti, N.S., “Mercado Inmobiliario en Rosario: inversores, empresas y empresarios en la expansión urbana de entre siglos, 1880-1914.”, en *Publicación de las Séptimas Jornadas “Investigaciones en la Facultad” de Cs. Económicas y Estadística*, Rosario, Octubre 2002.
- Lanciotti, N.S., *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880/1914*, Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 2009.
- Liernur, J.F., *Arquitectura en la Argentina del S. XX. La construcción de la modernidad*, Fondo Nacional de las Artes, Buenos Aires, 2008.
- Rigotti, A.M., *Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización*, Tesis de doctorado, FAPyD, UNR, Rosario, noviembre 2003.
- Rigotti, A.M., *Municipio y Vivienda. La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948*, Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD, UNR., Rosario, 1996.