

“Erich Zeyen: alemanes, urbanismo y planes de vivienda durante el peronismo. 1943 - 1955”.

Dominguez Edgardo Germán.

Cita:

Dominguez Edgardo Germán (2013). *“Erich Zeyen: alemanes, urbanismo y planes de vivienda durante el peronismo. 1943 - 1955”.* XIV Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia. Departamento de Historia de la Facultad de Filosofía y Letras. Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-010/688>

**XIV Jornadas
Interescuelas/Departamentos de Historia
2 al 5 de octubre de 2013**

ORGANIZA:

Departamento de Historia de la Facultad de Filosofía y Letras

Universidad Nacional de Cuyo

Número de la Mesa Temática: 81

Título de la Mesa Temática: Los germanos-parlantes y la Argentina: política, cultura y sociedad.

Apellido y Nombre de las/os coordinadores/as: Hans Knoll y Friedmann Germán Claus

TÍTULO DE LA PONENCIA

Erich Zeyen: alemanes, urbanismo y planes de vivienda durante el peronismo. 1943 – 1955

Edgardo Germán Domínguez

Instituto de Investigaciones Históricas de la Universidad Nacional de Tres de Febrero
(UNTref)

dominguezeg@gmail.com

**“Erich Zeyen: alemanes, urbanismo y planes de vivienda durante el peronismo.
1943 – 1955”**

Edgardo Germán Domínguez

Este trabajo se centrará en la figura de Erich Zeyen, un inmigrante alemán llegado a la Argentina en el año 1929 con la intención de comprar madera para la fabricación de pianos y que se convirtiera en poco tiempo en un importante empresario de la construcción. Para ello analizaremos la que seguramente fue una de las obras urbanísticas más importantes realizadas en el país por una empresa privada: Ciudad Jardín Lomas del Palomar, en el oeste del conurbano bonaerense.

Este estudio se encuadra dentro de una investigación más grande que comprende, desde los problemas habitacionales en la Argentina de la primera mitad del siglo XX hasta las formas de financiación hipotecaria, estudios sobre empresas constructoras¹ y el Banco Hipotecario Nacional (BHN), inmigración alemana en Argentina y desarrollo urbanístico en la zona del área metropolitana de Buenos Aires (AMBA) particularmente la Ciudad Jardín, construida en el Palomar.

En este contexto, nos proponemos analizar un documento inédito hallado durante el periodo de recolección de fuentes de la investigación y que requiere de un análisis detallado. Se trata de las memorias de la construcción de Ciudad Jardín Palomar, escritas por su ideólogo y presidente de la compañía F.I.N.C.A., Dr. Erich Zeyen encargada de financiar, diseñar, construir y vender el barrio. En dicho documento se relata con sumo detalle cada instancia por la que se desarrollaron las acciones, las dificultades, los errores y los aciertos, de este grupo de empresarios alemanes construyendo esta ciudad “modelo”, e intentando imponer sus ideas, en un contexto que a primera vista no les fue del todo favorable.

¿Qué es una Ciudad Jardín?

Antes de comenzar el análisis de las memorias del barrio es necesario aclarar qué se entiende por ciudad jardín y en qué contexto se ejecutaron las obras, teniendo en cuenta que si bien los directivos de F.I.N.C.A. y en especial el Dr. Zeyen traían el modelo desde Europa, en nuestro país el debate estaba abierto y la ciudad jardín estaba dentro de la discusión, sobre todo por parte de los ideólogos del peronismo.

¹ Entre las empresas financieras y constructoras de la época se destacan ARCA, SUCA S. A., COFRE y F.I.N.C.A. Esta última es una de las más prolíferas y la que se tomará como ejemplo en el presente trabajo.

El concepto de Ciudad Jardín fue concebido por Ebenezer Howard, un simple oficinista inglés que desarrolló su ideario en el libro '*Mañana: una vía pacífica hacia la reforma social*'², publicado originalmente en 1898. Planteado con alcances definidos, en un pequeño volumen y de forma simple, ofrecía una respuesta teórica al informe crecimiento y los problemas habitacionales derivados de la revolución industrial, durante todo el siglo XIX.

Su propuesta presentaba una ciudad-campo sin zonas decadentes, donde era posible disfrutar de los beneficios de lo urbano, como mayores oportunidades, esparcimiento y salarios más altos, y de lo rural, con su paisaje pintoresco, mayor calidad de vida, y menores costos en los alquileres³.

Su 'ciudad jardín' tendría un área edificable de unas 400 hectáreas, que albergarían no más de 30.000 habitantes, en una superficie rodeada por 2.000 hectáreas de cinturón verde. Dicha franja vegetal permanente, de tierras agrícolas y comunidades rurales, se determinaría en una proporción de tres a uno, respecto a la superficie urbanizada, que cubriría un quinto del total del suelo, cuya propiedad estaría vinculada a una sociedad anónima sin fines de lucro.

Respondiendo a diversas inquietudes, la 'ciudad jardín' sería una entidad autosuficiente, industrial pero higiénica; separada formalmente aunque conectada con los grandes centros mediante rápidas vías de acceso, ferrocarriles eléctricos, y abundante transporte público.

Las construcciones, viviendas, edificios y negocios, se unirían con el campo mediante calles rectas, articuladas con otras sinuosas, que se trazarían en función de las características geomorfológicas del terreno. El ideario utópico incluía casas estéticamente agradables y bien agrupadas, en el marco de espacios serenos, donde todas las construcciones debían guardar armonía con el conjunto.

Las unidades de vivienda tendrían un pequeño jardín, y en ellas todas las habitaciones debían ventilar hacia el exterior, sin ser visualmente bloqueadas por casas vecinas. Rodeadas por un importante borde verde, el marco arquitectónico daría un efecto paisajístico muy natural, aunque sus componentes fueran absolutamente utilitarios.

² El título original de 1898 fue *To-Morrow. A Peaceful Path to Real Reform*, re-impreso en 1902 con el más realista de *Garden Cities of To-Morrow*; ambos fueron editados en Londres por Swann Sonnenschein.

³ Howard ilustraba su idea con un diagrama, denominado 'de los tres magnetos'.

Los elementos esenciales de esta ciudad modelo implicaban la planificación previa total, la tenencia comunitaria de la tierra, distribución de los beneficios obtenidos mediante la tributación. Además de evitar la especulación con el valor del suelo, se fomentaba la creación de cooperativas, talleres artesanales, y un detallado respeto por lo ambiental.

El modelo no era sólo un diseño urbanístico tendiente a descontaminar las grandes urbes, sino, básicamente, y manteniéndose en el sistema capitalista, proponía armonizar las necesidades individuales con las de la comunidad. De tal forma, apoyado en lazos de cooperación, y con una fuerte presencia del Estado, se evitaría la vía revolucionaria.

Más allá de la propiedad comunitaria de la tierra, no habría restricciones a la acción individual, dándose vía libre a la independencia e iniciativa particulares, sin paternalismos ni controles centralizados. Es que Howard pensaba que en todo hombre, junto a la búsqueda del propio interés, había una natural consideración por sus congéneres, un individualismo asociativo donde las cooperativas existirían junto a las empresas privadas.

El concepto básico era que la transformación de la sociedad surgiría de un nuevo entorno físico, derivado de una cuidadosa planificación. La 'ciudad jardín' era un proyecto de reformismo social, basado en planteos moderados y gradualistas, para matizar la dicotomía propia del industrialismo, mediante la articulación de una modernidad que permitiera recuperar el ideal comunitario de vida campestre, buscando superar los conflictos de clase.

Howard construyó dos ciudades jardín en Inglaterra, Letchworth y Hellerau. Ambas se alejaron de los presupuestos originales, sobre todo en lo referente al cinturón rural, redefiniendo el concepto y desarrollando un tipo de urbanización que, mezcla de campo y ciudad, daba como resultado la Ciudad Jardín tal como se la conoce hoy día en el mundo.

La Ciudad Jardín en Alemania

FINCA era una empresa constructora financiera formada por capitales alemanes y dirigida por alemanes que tuvo su mayor logro en la construcción de la Ciudad Jardín en la Argentina, por lo que nos resulta imprescindible aclarar cómo se desarrolló el concepto, no sólo en Inglaterra, sino también en Alemania.

Históricamente, debe tenerse en cuenta que los procesos de industrialización y urbanización germanos habían sido particularmente rápidos e intensos, existiendo, en

paralelo, una preocupación por los altos y crecientes valores del suelo, que llevaran progresivamente al hacinamiento.

Para evitarlo, ya en 1865, la familia Krupp, dueña de enormes acerías, había comenzado a construir el primero de los pueblos modelos para obreros, cerca de sus factorías en Essen (Gallion 1951: 65). La preocupación por evitar las consecuencias del industrialismo, hizo que, dos años antes de la traducción del libro de Howard, apareciera la obra de Theodor Fritsch, quién planteaba un modelo bastante similar aunque sin gran detalle, al par que se difundían las ideas del arquitecto austríaco Camilo Sitte, que enlazaban con la tradición de William Morris⁴.

Por todo esto no es casual que fuera precisamente Alemania, el país continental que desarrollara el más importante y temprano movimiento basado en las ideas de Howard. En 1902 se fundaba la activa 'Asociación alemana', que diez años después llegaría a tener dos mil socios, y que diera lugar a la exitosa experiencia de Hellerau, proyecto similar a los primeros enclaves ingleses, basados en estos principios.

Hellerau nació en 1909 con la construcción de los 'Talleres Alemanes para Artesanos', y tomó su nombre de un sitio cercano a Dresden. Es considerada la primera 'ciudad jardín' alemana, aunque nunca poseyó los atributos que caracterizaran a los proyectos similares ingleses.

Inicialmente el desarrollo de la localidad de Hellerau estuvo orientado hacia la clase obrera, pues considerando las experiencias británicas de fines del siglo XIX, empresarios con mentalidad progresista, las construyeran como alternativa a las condiciones de insalubridad y hacinamiento de las urbanizaciones industriales.

Uno de esos empresarios fue el maestro carpintero Karl Schmidt (1873-1948) de Dresden, quién compró 140 hectáreas de tierra a 73 granjeros de Klotzsche y Rähnitz, iniciando, el 9 de junio de 1909, la construcción de talleres y las viviendas⁵. Los planos fueron hechos por el arquitecto Richard Riemerschmid⁶ de München, y gracias a su talento artístico, los primeros edificios residenciales de Hellerau, fueron diseñados en un destacado y notorio estilo antiguo.

⁴Debido a este surgimiento bastante precoz de 'ciudades jardín' en Alemania, se desarrolló una polémica acerca de la 'paternidad' del modelo. Cf. Dirk Shubert, "Theodor Fritsch and the German (Völkische) Version of the Garden City: The Garden City invented two Years before Ebenezer Howard", en *Planning Perspectives*, enero 2004, vol. 19, pp. 3-35. La ciudad de Fritsch incluía elementos bastante sectarios y racistas, por lo cual generalmente no es incluida como material de referencia, en tanto no comparte los principios básicos ni la ideología de los planteos de Howard.

⁵ Puede traducirse como "en la punta, o en el cabo verde".

⁶ Nacido en 1868, falleció en 1957.

Hasta la Gran Guerra, el movimiento 'ciudad-jardín' alemán aglutinó a profesionales y técnicos reformistas, nostálgicos del pasado, y progresistas que buscaban una forma de comunidad para los nuevos tiempos. Desde 1911, no obstante, se comenzó a abrir una brecha entre quienes apoyaban las formas arquitectónicas arcaizantes, y veían en las 'ciudades-jardín' una vuelta a la sociedad tradicional, y aquéllos que, considerándose vanguardia, apostaban por la innovación social y una arquitectura racionalista, utilizando materiales y técnicas modernas, en la línea de lo que sería la 'Bauhaus' de Gropius.

Ciudad Jardín y peronismo

En Argentina, respecto de los problemas urbanísticos los planes de vivienda Eva Perón produjeron una arquitectura relevante desde el punto de vista social y político⁷. La tipología constructiva elegida por los operadores de los Planes fue la vivienda unifamiliar bajo el formato del *chalet californiano*. Dentro de dicho contexto, esta tipología se acomodaba a las posibilidades constructivas del peronismo aunque sin perder su esencia simbólica⁸. 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 Palomar es uno de los ejemplos más acabados de lo que propuso el debate urbanístico en nuestro país 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

⁷ 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.

⁸ 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.

que se menciona con características similares es Ciudad Evita y su plan originario no se concluyó. Ninguno de los autores ha tenido en cuenta a Ciudad Jardín Palomar.

Las ideas de Zeyen en la Argentina

Como ya hemos dicho, Erich Zeyen migró a nuestro país en 1929 con menos de treinta años, en un viaje de carácter comercial en busca de madera para la fabricación de pianos. Tres años más tarde se encontraba trabajando en la empresa F.I.N.C.A, presidida por Germán Wernicke, también de nacionalidad alemana⁹.

Hacia 1932, Zeyen ya pensaba en la construcción de un conjunto de viviendas armónicamente planificadas, como las que conociera en Europa: Hellerau en Alemania o Letchworth en Inglaterra, pues en Argentina no se había levantado nada similar (Zeyen Ined.: 2)

Zeyen era enemigo acérrimo del sistema de autoconstrucción que tanto se utilizaba en la zona del Gran Buenos Aires, donde cada propietario de un lote comprado en remate público construía como mejor le parecía y sin un plan previo, ni arquitectónico ni urbanístico, generando un esquema urbano sin armonía, ni equilibrio y lleno de zonas decadentes. Terrenos baldíos o talleres y pequeñas fábricas alternaban con viviendas, unas muy grandes y otras muy precarias.

Para desarrollar sus planes, Zeyen, comenzó a buscar terrenos en el norte del Gran Buenos Aires pues entendía que esta zona que presentaba el atractivo necesario para realizar negocios redituables ya que contaba con un activo mercado inmobiliario. No obstante fracasó en sus intentos, al no encontrar superficies adecuadas para la construcción de una 'Ciudad Jardín'. Por entonces la firma de rematadores 'Casal, Manfredi, Pérego y Cía.' ofrecía un paraje que remataban los herederos de Leonardo Pereyra Iraola, en las cercanías de la estación El Palomar, en el oeste del conurbano bonaerense.

Los terrenos poseían un atractivo especial para los planes de Zeyen, pues Leonardo Pereyra había diseñado un paseo al que llamaba 'Parque Richmond' tomando la idea de su homónimo londinense. En él, Pereyra había trazado un sistema de calles concéntricas, planteadas desde una plaza principal en forma de circunferencia, que a medida que se alejaba del centro serpenteaba geomorfológicamente, respetando el terreno. Este entramado era atravesado en diagonal por una avenida, flanqueada por grandes eucaliptos¹⁰, y en cada calle, Pereyra había plantado diferentes especies

⁹ Zeyen, Erich, *Luchas y Victorias*, Serie de documentos y escritos inéditos: 99.

¹⁰ "(...) Volvimos por la avenida de los eucaliptos y encantado le dije a mi viejo amigo: 'Cuando construyamos Ciudad Jardín, llamaremos a esta calle 'German Wernicke'. El Dr. Wernicke rió. No supuso

arbóreas, por lo que el paraje resultaba más atractivo aún para los hombres de 'F.I.N.C.A.'

Existían, además, verdaderas posibilidades de construir una Ciudad Jardín, pues el terreno reunía varias condiciones: a) contaba con dos líneas ferroviarias que le acercaban a la capital, b) en caso de desplazarse en automóvil, la cercanía de la General Paz les conectaba también rápidamente, c) la superficie de alrededor de 100 has. resultaba ideal; d) las calles en "cul de sac" permitirían un esquema armonioso, y finalmente, su estupenda arboleda conformaba el paisaje deseado. El único problema consistiría en seducir a los futuros habitantes a desplazarse a vivir en el oeste, cuando la tendencia inmobiliaria apuntaba al norte.

Tras un previo acuerdo entre el grupo Pereyra Iraola - Herrera Vegas por un lado, y F.I.N.C.A. por el otro, Zeyen salió en busca de financiación, dado que se necesitaban unos 500.000 dólares para poder adquirir los terrenos. La firma que apoyó el proyecto fue el Banco de Boston, pero una vez acordados todos los detalles, el gobierno de Justo aprobó la Ley de Moratorias para hipotecas y toda la operación se derrumbó¹¹.

Como consecuencia, la construcción de la 'Ciudad Jardín El Palomar', entró en un impasse, que recién habría de ser superado nueve años después, cuando la familia Pereyra Iraola sacase nuevamente los mismos terrenos a la venta.

Fracasado este primer intento, los proyectos de Zeyen se volvieron hacia la zona norte bonaerense, constituyendo en 1936, la 'S.A. F.I.N.C.A. Construcciones y Anexos'¹².

En la localidad de Beccar, la empresa construyó y financió un barrio parcialmente proyectado, pues las dimensiones de la totalidad de los terrenos no permitían una urbanización completa. La firma desarrolló una idea parcial, donde el cliente tenía la opción de elegir qué modelo de residencia quería edificar. En este ámbito no se concibieron espacios destinados a actividades públicas, recreativas o dependencias estatales; en Beccar, la incipiente 'F.I.N.C.A.' sólo financió y construyó viviendas.

que mantendría mi promesa. La avenida Germán Wernicke es hoy orgullo de la Ciudad Jardín (...)". (Zeyen Ined.: 4)

¹¹ La ley 11.741 de 1933, sobre moratorias para hipotecas, entre otras cosas prorrogaba por tres años, a partir de su vigencia, las obligaciones vencidas garantidas con hipoteca, o que antes de la vigencia de ella se hubiesen hecho exigibles, por falta de pago de los intereses o amortizaciones convenidos.

¹² La firma continuó las actividades de su antecesora 'FINCA, Financiera de Construcciones y Anexos, Behrendt y Cia.'.

Debido a los costos que suponía la adquisición de la "casa propia", en 1937 la compañía fundó el 'Círculo Finca', el cual funcionaba como un plan de ahorro previo para la construcción de viviendas¹³.

A partir de 1938, la empresa comenzó a editar la revista 'F.I.N.C.A.', como parte de una estrategia de venta y promoción de sus actividades. Desde sus páginas proponía, al igual que Howard, cambiar la dura vida de la metrópoli por una más sana y familiar, en el entorno verde y limpio de la provincia; se aconsejaba al trabajador no pasar más tiempo que el de la jornada laboral hacinado en la capital, y proponía una vida integralmente sana en los tranquilos barrios cercanos a la General Paz¹⁴.

Casi una década después de aquél primer intento por comprar 'Parque Richmond', los mismos rematadores, sacaron nuevamente a subasta aquellos terrenos en octubre de 1942¹⁵. En esta oportunidad, Zeyen estableció acuerdos financieros con Gustavo Herten, presidente de la firma 'Führman S.A', con quién mantenía vinculaciones comerciales (Zeyen Ined.:13).

Finalmente, en noviembre, Zeyen y Herten adquirieron los terrenos a un precio total de \$ 867.516,17 (aproximadamente 217.000 dólares), a un promedio de 76 centavos la vara cuadrada¹⁶. Para llevar adelante la operación, Herten fundó, a pedido de Zeyen, una compañía llamada 'Parque Richmond S.A.', en cuyos estatutos se detallaban los pasos a seguir en referencia a la futura venta de los terrenos¹⁷.

A partir de allí, F.I.N.C.A. fue la encargada de la venta y financiación de terrenos y viviendas a particulares, abonándole a la 'S.A. Parque Richmond' el precio convenido por cada lote; por su parte, 'Calicanto, Lampe y Cía.' se encargaría de las construcciones en 'Ciudad Jardín'.

¹³Se trataba de círculos de ahorro "abiertos", es decir que cada grupo ahorrista podía incrementar mensualmente la cantidad de suscriptores, aumentando a la vez el capital disponible para ser adjudicado mediante créditos. La primera adjudicación de los "Círculos Finca" fue el 5 de enero de 1938, a la señora Miguelina Alegre de Costa, y para 1945 se habían firmado ya más de diez mil contratos. Es importante señalar que mediante este sistema de ahorro se financió la construcción de las primeras 800 casas de 'Ciudad Jardín', y las principales obras de infraestructura material e institucional del barrio. Además de los 'Círculos', a principios de 1939 se implementó el sistema conocido como "crédito recíproco", encomendándose su promoción a la razón social 'LAMPE & Cía.'; en Revista FINCA, N° 61, febrero de 1945, p. 3.

¹⁴ Revista F.I.N.C.A., N° 2, mayo de 1938; Nota editorial, y p. 5.

¹⁵ Los terrenos se remataban divididos en tres fracciones: la primera de 266.385 m2, y la segunda y la tercera de 295.928 m2 cada una, se ofrecían a un precio base que oscilaba entre 45 y 67 centavos la vara cuadrada.

¹⁶ Boleto de compra y venta entre los señores Leonardo Pereyra Iraola, Sara Pereyra Iraola, María Antonia Pereyra Iraola de Herrera Vegas, "La Victoria S.A. Agropecuaria" y "Luján S.R.L.", vendedores por una parte, y el señor Erich. Zeyen (en comisión), comprador, por la otra.

¹⁷Esta operación desató un serio conflicto de intereses entre Zeyen y Axel Lundborg de 'Führman S.A.', representante de Herten, por el precio de los terrenos, lo cual desembocaría en un proceso judicial. Zeyen, E., *Luchas y Victorias*: 101.

La idea primaria era levantar unos miles de casas accesibles para la clase media, pues en dicho sector social se encontraría la mayor demanda potencial de viviendas. El desarrollo del anteproyecto le fue encomendado al arquitecto y urbanista alemán Federico Behrendt, quién contara con la colaboración de los arquitectos Juan Behrendt y Oscar Mongsfeld. En principio buscaron aprovechar la arboleda, y adaptar el trazado de calles y plazas a las plantaciones preexistentes, donde los espacios verdes fueron cuidadosamente seleccionados para aprovechar la luz solar durante la mayor parte del día.

El plan de urbanización se planteó por etapas, dividiendo el terreno en once secciones, y el 15 de junio de 1943 se efectuó la primer palada en la primera sección, comprendida entre las calles Los Aromos, De los Geranios y la Avenida Capitán Rosales (hoy Boulevard San Martín), dando origen a las obras. De este modo comenzaba a concretarse en Argentina, el concepto urbano de 'ciudad jardín', que premonitoriamente se iniciara como 'Villa Ilusión'.

La tipología elegida fue la del chalet californiano, y esas primeras casas fueron, en palabras de Zeyen, de una "simplicidad prusiana", emplazadas sobre lotes de 10 por 20 metros, que contaban con porche, living, una pequeña cocina, comedor, un baño y dos habitaciones. Dispuestos de a dos, compartían la cubierta de tejas coloniales y se encontraban a unos tres metros de retiro de la línea municipal, dejando ver al frente un pequeño jardín que intentaba acompañar el trazado arbóreo de Pereyra. El resultado le daba al conjunto una gran homogeneidad, a pesar que, en esta primera sección, se utilizaron cuatro tipologías diferentes de chalets, a fin de cubrir los distintos gustos, necesidades y presupuestos.

La construcción de una 'ciudad jardín' no sólo era vista por Zeyen como el mejor de los medios para desarrollar una vida sana y familiar, sino que significaba, además, un gran negocio. La Capital Federal había entrado en una lógica de mercado donde la demanda habitacional superaba a la oferta, y los costos de venta y alquiler de una propiedad representaban una parte demasiado importante del salario de un trabajador promedio; a estas circunstancias se sumaba la falta de crédito accesible.

La situación, vista desde la perspectiva de F.I.N.C.A., ofrecía una gran oportunidad de llenar ese espacio. La construcción de una ciudad orgánicamente planificada ofrecía a los potenciales compradores la posibilidad de adquirir la casa propia, en un lugar que cubriría todas sus necesidades. Tendrían previstos desde los insumos básicos para su manutención, hasta el ocio y recreación en un lugar que combinaba la tranquilidad y armonía del campo con la dinámica y ventajas de la vida

moderna de ciudad. Una fuerte propaganda de la empresa en diarios y revistas apuntaba a fortalecer estos conceptos, pues para poder llevar el negocio a buen puerto fue necesario convencer a los futuros habitantes de las ventajas de trasladarse al oeste, aunque se siguiera trabajando en la capital¹⁸.

En el número de mayo de 1943 de la revista F.I.N.C.A., se presentó el proyecto primitivo, donde se planteaba un centro cívico y comercial en el lado norte de la manzana de la plaza central, con locales destinados a servicios públicos como correos, estación de policía, asistencia pública, biblioteca, etc., y junto a dicho centro se levantaría una iglesia católica.

Como la intención de la empresa era captar una clientela integrada por familias con niños, se diseñarían espacios para su recreación y solaz, y para la educación de los mismos. Por ello, el proyecto contemplaba el emplazamiento de dos escuelas primarias, una en el lado este y otra en el oeste de la ciudad¹⁹.

La 'Ciudad Jardín' impondría un modelo específico de habitar, ofrecía una vivienda previamente diseñada, implicaba que el sujeto se acomodara a la vivienda y no al revés; no la proyectaba según su gusto y necesidad, sino que, al contrario, al habitarla debía adaptarse a ella. Si bien es cierto que podía elegir entre diferentes modelos, incluso en precio y tamaño, no le era posible optar por una tipología diferente a las planteadas por la empresa.

No había lugar para la improvisación ni para las diferentes "formas de autoconstrucción", y además, los espacios públicos y privados estaban estratégicamente distribuidos en diferentes zonas que determinaban el desplazamiento de sus habitantes y su interacción²⁰.

El proyecto inicial registró algunas modificaciones respecto de las originalmente presentadas: El centro cívico se desmembró, y la avenida principal que desemboca en la plaza central fue diseñada con un boulevard, que finalmente diera paso al principal centro comercial de la ciudad.

Conflictos entre FINCA y las diferentes esferas de la burocracia estatal

¹⁸ En una carta destinada al presidente de 'Führman S.A', el señor Gustavo Herten, Zeyen expresa sus convicciones: "(...) aquí existe la posibilidad de crear algo hermoso, algo nunca visto para el pueblo de la Argentina. Y además ganar con ello mucho dinero(...)" (Zeyen Ined.: 16).

¹⁹ Revista F.I.N.C.A., N° 40, Buenos Aires, mayo de 1943, p. 19.

²⁰ La publicidad de F.I.N.C.A. ofrecía una ciudad con todos los beneficios de la vida moderna: luz eléctrica, gas natural, cloacas, agua corriente, en un medio natural y sano, "ideal" para desarrollar una vida plena y familiar, lejos del tratinado ritmo capitalino, y por el costo de un alquiler. Desde la Revista se reforzaban constantemente estos conceptos.

La primera dificultad que surgió entre el Estado y F.I.N.C.A. fue de resolución sencilla pero ya presagiaba cómo se iban a desarrollar las acciones de allí en más. La provisión de agua fue tramitada en vano a la Cía. de Aguas Corrientes San Martín por lo que la empresa decidió construir un pozo y una torre y mediante cañerías proveer de agua corriente a las primeras casas de la primera sección.

La segunda de las dificultades fue un poco más importante. Se trataba de la aprobación del Plano General de Urbanización²¹. Los esfuerzos para lograr la aprobación del proyecto pueden ser divididos en dos etapas: Primero, la de la Municipalidad de San Martín y segundo, después del triunfo de la revolución del 4 de Junio de 1943, ante las autoridades provinciales en La Plata. En la etapa municipal los gerentes de FINCA y su presidente se entrevistaron en reiteradas ocasiones con el intendente Del Carril hasta que llegaron a un acuerdo sobre las bases del proyecto, el mismo debía tratarlo el Honorable Concejo Deliberante el 4 de junio de 1943. Los acontecimientos históricos de aquel día echaron por tierra los planes de Zeyen. De allí en más el nuevo interventor Bottino deslindó la responsabilidad de la aprobación del proyecto a las autoridades de La Plata. Para ese momento las obras en El Palomar ya habían comenzado por autorización del destituido intendente debido a la alta desocupación que castigaba a su municipio.

Según consta en las memorias de Ciudad Jardín, Zeyen necesitó 102 viajes a La Plata, 139 audiencias con 16 gobernadores, ministros y otros altos funcionarios en el lapso de un año y cinco días para aprobar los planos²².

La venta ya estaba en plena marcha, cuando se efectuó la primera palada en Palomar el 15 de Junio de 1943, se trataba de una casa en la calle Los Ceibos. Naturalmente hubo más problemas a solucionar para que los primeros habitantes no tuvieran que prescindir de todos los adelantos de la vida moderna, El Estado no respondía con la premura que exigía el desarrollo de las obras, por lo que Zeyen tomó la decisión de que FINCA supliera “temporalmente” aquellas áreas. Así la basura la recogía un carro de F.I.N.C.A. y la policía fue reemplazada por un sereno armado.

²¹ ...“Valiosísima en tales circunstancias fue la ayuda del padre de Enrique Plate, almirante Plate, maravillosa persona a quien recuerdo con sincera veneración. Su alto rango militar me abrió las puertas a los diferentes ministerios y otras autoridades. Si en aquel tiempo no hubiera contado con el almirante Plate, creo que la autorización para la edificación de la Ciudad-Jardín aún no nos habría sido concedida.” (Zeyen Ined.: 23)

²² ...“Uno de los jefes de la Dirección de Catastro y Geodesia, el Ingeniero Churruaril, me aseguró el 18 de Octubre de 1943, que el estudio técnico del asunto duraba 10 días. Supongamos que la Municipalidad de San Martín haya necesitado otros tantos días para su estudio pre-revolucionario. Serían en total 20 días. Los 350 días restantes fueron utilizados para mandar el expediente de un lado a otro, para mayor gloria de una burocracia estéril. Y el pueblo clamaba por vivienda y al gobierno subrayaba en cada una de sus publicaciones que tal problema debía ser tratado con preferencia. Era de no creerlo!!...” (Zeyen Ined.: 37).

Un tema más complicado fue el de la provisión de luz eléctrica. En plena segunda guerra mundial la Compañía Argentina De Electricidad (CADE) argumentaba falta de materiales para la provisión de energía eléctrica²³. Zeyen, ante la negativa de la CADE, decidió comprar un motor diesel y proveer de luz gratis (con horario restringido) a los pocos habitantes que residían en la ciudad para 1944²⁴. La solución, en principio transitoria, no erradicaba el problema definitivamente pero al menos brindaba la posibilidad de continuar con la venta de una ciudad que la empresa presentaba como “moderna” y “de ensueño” y cuyo proyecto no contemplaba los conflictos que se podían llegar a desatar con las diferentes esferas de la burocracia estatal. Finalmente la CADE se desdijo y ese mismo año decidió proveer de luz a la ciudad.

Un hecho esperable sacudió a toda la jerarquía del grupo FINCA y a su director, el domingo 16 de Enero de 1944 salió publicado en los diarios que tanto F.I.N.C.A. como sus firmas hermanas CALICANTO y LAMPE & Cía. figuraban en la Lista Negra de los aliados.

La mayor parte de los proveedores de FINCA pertenecía a círculos amigos de los aliados. El suministro de materiales acarrió graves dificultades. Pero pasó poco tiempo y "por detrás" consiguieron lo necesario, en parte por representantes, en parte por firmas con otra de nominación. Estas compañías no tenían papel de importancia en el comercio y podían permitirse romper con las reglas de la Lista.

El primer día después de la publicación apareció el representante del The First National Bank of Boston para comunicar el cierre de cuentas de la empresa. A continuación los diarios se negaron por un mes a publicar avisos y propagandas de FINCA. Tan pronto como aparecieron en la “Lista” el 5 de Diciembre de 1945 fueron tachados.

Otro aspecto del conflicto entre empresa y Estado vio la luz con una cuestión fundamental: las calles. Se debía transferir las superficies de las mismas a las autoridades correspondientes. De allí surgió un interesante conflicto entre la Provincia

²³ ...“En mi desesperación visité al presidente de CADE, Dr. Carlos Meyer Pellegrini, a quien, como ex-socio del Dr. Wernicke, conocía muy bien. Me encontraba en compañía del arquitecto Federico Behrendt y debe ser atribuido a la existente psicología de guerra que fuéramos recibidos tan fríamente. Para él F.I.N.C.A. era una compañía nazi a la cual no debía ayudar. Comprobé que mis explicaciones chocaban contra su Irrevocable desinterés...” (Zeyen Ined.: 33).

²⁴ ...”El 29 de Febrero de 1944 entraron a vivir en la primera casa terminada en la calle Jacarandaes, como primeros habitantes Rodolfo Zimmermann con su esposa Lilly, su hija Elena y el arquitecto Juan Behrendt. Los siguieron como nuevos habitantes: Dr. Brieger, Dr. Zeyen, A. Sánchez, F. Lippelt, C. Mones Ruiz, C. Greco, G. Balella, J. Maccaríni, S. Roldán, P. van Svygenhoven, M. Dávila, D. Horan, Irene Wolf, A. Puente, M. Granados, Emilia Otero, J. Costamagna, E. Oitana, S. Medina, C. Anorga, J. Fonso, I. Tobar y P. Reggio quién a la postre sería el dueño del cine del barrio..” (Zeyen Ined.: 42).

de Buenos Aires y el municipio de Gral. San Martín, ya que este último se adjudicaba el derecho por razones históricas que antecedían al proyecto de Zeyen. Por otro lado, el consejero jurídico provincial las reclamaba apoyándose en la validez de una ley referente a la fundación de pueblos nuevos. Idas y vueltas entre provincia y municipalidad dieron como resultado final la intervención de F.I.N.C.A. en la resolución del conflicto. La empresa trazó las calles y las cubrió con “mejorado” ya que el cemento era muy escaso en esa época. Para 1955, año en que se dio por concluida la Ciudad Jardín, la cuestión de las calles aún no estaba resuelta.

El ritmo de crecimiento obligaba a cubrir las necesidades de la población de manera rápida y eficaz. Hacía falta escuelas ya que los niños comenzaban a ser numerosos, también faltaban iglesias y salas de primeros auxilios. La ausencia del Estado determinaba el fracaso de la empresa. Una ciudad moderna debía ofrecer todo lo necesario para desarrollar una vida “feliz”. Es en este sentido que F.I.N.C.A. decidió arriesgar y no esperar los tiempos estatales. En la Ciudad jardín se construyeron dos escuelas primarias, una maternidad, dos iglesias (una católica y otra metodista), un cuartel de policía y otro de bomberos, una oficina de correos y un jardín de infantes.

Tanto el municipio como la provincia o la nación, a través de sus esferas burocráticas no dieron respuestas rápidas a las exigencias de una ciudad en constante crecimiento. Tal situación llevó a F.I.N.C.A. a ocuparse del problema y destinar edificios para diferentes fines. Todas las obras destinadas a instituciones públicas fueron levantadas por F.I.N.C.A. con fines de expropiación y cedidas luego al Estado, que si bien estuvo presente en cada acto inaugural, no entregó nunca el dinero invertido, según acusara la empresa.

Esta ambigua situación, donde la firma debió cubrir funciones propias del sector público, derivó en exigencias por parte de los vecinos hacia F.I.N.C.A., que terminó generando situaciones conflictivas²⁵.

Un último problema fue el de la falta de suministros. La década de 1940 fue sin duda una de las más prolíferas en materia de construcción, pero también está marcada por la falta de materiales vitales para el área como el cemento o ladrillos. Zeyen decidió que, para luchar contra la escasez, lo mejor sería auto proveerse. Hacia 1945 en Ciudad Jardín comenzó a funcionar una planta industrial que cocinaba ladrillos y tejas con la

²⁵ Revista F.I.N.C.A., N°184, mayo de 1955, p. 30. Desde la revista se instaba a la comunidad a vivir de una manera determinada; así, en una sección titulada: "La cofradía de los 'a mí que me importa'", se estigmatizaba a quienes sacaban la basura en desacuerdo con las reglas de urbanidad e higiene establecidas; el 'castigo' consistía en editar su dirección, en caso de una infracción, y su nombre y apellido si fueran dos o más.

tierra que era removida durante la construcción. También se fabricaba carpintería para techos y aberturas, baldosas y herrería de obra. De este modo se lograba un triple objetivo: darle un destino a la enorme cantidad de tierra removida, bajar costos y sortear dificultades de escasez de materiales.

Los conflictos surgidos entre F.I.N.C.A. y el Banco Hipotecario Nacional (BHN) así como también con el Banco Central de la República Argentina (BCRA) son tema de otra investigación y presentan problemas en sí mismos tan importantes que no se pueden aclarar en esta ponencia. Solamente nos ocuparemos en decir que las relaciones fueron tensas ya que las sucesivas legislaciones inducían a la empresa a constantes quejas y reclamos que se encuentran documentados en otro volumen de cartas y escritos archivados por Zeyen²⁶.

Conclusión

Para 1955, año en que se dio por terminadas las obras, en Ciudad Jardín, se habían construido 3407 casas que albergaban a 15.331 habitantes y contaba con todos los servicios, escuelas, iglesias, cine y teatro, club, plazas, tres centros comerciales, cuartel de bomberos, sala de primeros auxilios, maternidad, estación de policía y calles pavimentadas.

Los conflictos desatados entre la empresa y el Estado requieren diferentes puntos de análisis. En primer lugar partiremos de la constatación empírica del éxito de las obras. La Ciudad Jardín existe, y su mercado inmobiliario se ha revaluado mucho más que el de los barrios vecinos²⁷.

En segundo lugar, y teniendo en cuenta el activo rol del peronismo en lo referente a acción social en general y en materia de vivienda en particular, llama la atención las dificultades que tuvo que sortear la empresa en cada uno de los problemas que se presentaron cuando el Estado era el responsable de brindar soluciones.

²⁶ 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 ínfima 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”. (Zeyen Ined.: 109).

²⁷ Prueba de esto es la cantidad de inmobiliarias que trabajan dentro del barrio: veinte para el año 2012 sobre un total de 6000 frentes (vale decir una cada 300 frentes)

Esta ausencia del sector público llama aún más la atención si tenemos en cuenta que el gobierno del Gral. Perón se apropió simbólicamente del barrio y entre los años 1952 y 1955 se llamó “Ciudad Jardín Eva Perón” y se anexó, dentro de la lógica del Segundo Plan Quinquenal, un sector para vivienda obrera conocido como LoDelPa (Lomas del Palomar) construido por F.I.N.C.A. y financiado por los Planes Eva Perón y BHN.

Por otro lado Zeyen mantenía excelentes vínculos con importantes actores del elenco estatal. El Dr. Antonio Benítez, presidente de la Honorable Cámara de Diputados era a su vez abogado de F.I.N.C.A. y el vicepresidente de la Nación, el Almirante Tesaire, era amigo personal de Zeyen y asiduo visitante del barrio.

Desde 1915, año en que fue creada la Comisión Nacional de Casas Baratas (CNCB), el Estado fue de a poco aumentando su interés por solucionar el problema de la vivienda, coincidiendo también con un aumento en la gravedad del tema. Diferentes instituciones fueron creadas para tratar el asunto. En 1944 la CNCB fue incorporada junto a la Comisión Asesora de la Vivienda Popular a la Secretaría de Trabajo y Previsión presidida por el entonces Coronel Perón. Perón disolvió la CNCB y creó la Dirección de la Vivienda que finalmente se transformó en 1945 en la poderosa Administración Nacional de la Vivienda (Ballent 2005: 64).

Desde el punto de vista administrativo las repuestas del peronismo fueron claras, también lo fueron para las propias obras emprendidas. El Segundo Plan Quinquenal contemplaba la necesidad de ceder la responsabilidad de la construcción de viviendas a empresas privadas. Sin embargo no fueron suficientes las leyes, ni los fuertes contactos, ni las alianzas entre empresa y Estado, ni los esfuerzos desmedidos para vencer una parsimoniosa e ineficiente burocracia que atentaba con el éxito de un emprendimiento urbanístico que dejaba como rehenes a los pioneros habitantes.

La crítica situación que atravesó la empresa con respecto al origen germano de sus directivos los obligó a fortalecer lazos y relaciones con empresarios y contratistas de la misma nacionalidad. Los conflictos derivados de la segunda guerra no podían detener la marcha de las obras y en consecuencia hubo que buscar alternativas “amigables”.

A su vez las relaciones con la comunidad alemana en la Argentina y en el exterior se fortalecieron, esto se puede observar desde dos ángulos. Por un lado se crearon al menos dos instituciones alemanas de relevancia, el Club Alemán de Palomar “Chispas Rojas” y el colegio Alemán de Palomar o “Gartenstadt Schule” que fuera, según Zeyen, la primera institución del país financiada enteramente por capitales

alemanes tras la segunda guerra mundial. También existió el “Kegel Club Blitz”, un club de bolos inaugurado por los vecinos alemanes del barrio en el año 1947.

Por otro lado también se fortalecían los lazos con la comunidad alemana en el exterior. Ciudad Jardín era frecuentemente visitada por importantes representantes alemanes de la cultura, el deporte, la política o la industria. El embajador alemán Dr. Hermann Terdenge visitó la ciudad en 1953, así como los pilotos de la escudería Mercedes Bénéz de Fórmula Uno, Karl Kling y Hermann Lang.

A su vez, la empresa poseía un Hotel de Inmigrantes que funcionaba dentro de la planta industrial y que albergaba principalmente a inmigrantes alemanes e italianos a cambio de un salario mínimo y la promesa de una casa a futuro.

Ciudad Jardín El Palomar fue pensada, diseñada, edificada y comercializada por una empresa cuyos directores habían vivido en Europa el proceso de materialización de los ideales de Howard, y creyeron ver en ella las mismas ventajas que su autor.

En las 'Memorias de Ciudad Jardín', Zeyen escribió:

"Lo principal es: la individualidad de cada uno en particular debe ser respetada al extremo. Y en la 'Ciudad Jardín Lomas del Palomar' se prestó especial atención al cumplimiento de este sistema. Quién dice "vivo en Ciudad Jardín" no explica con ello que pertenece a tal o cual gremio, si es rico o pobre. Con ello explica que vive bien, que tiene un hermoso hogar. Aquello es lo principal. Y nuestro habitante se siente orgulloso".

Los reformistas utópicos, como Howard, creían en la reforma social a través del modo de habitar y no por la vía revolucionaria; en Argentina, estos ideales inicialmente utópicos fueron llevados a la práctica por los responsables de F.I.N.C.A. en una ciudad que guardó en su génesis, su concepción y su desarrollo todo el bagaje intelectual y empírico de aquellos primeros intentos como Letchworth, Welwyn o Hellerau, y que son en definitiva los que definen hoy a una 'ciudad jardín'.

"Levantar una ciudad jardín no es sólo construir casas"; la planificación urbana debe contemplar todos los detalles y pormenores que hacen a la vida de un ciudadano, desde sus necesidades básicas hasta el ocio y la recreación, incluyendo aquéllas que son responsabilidad del sector público, sin perder de vista un entorno armónico y homogéneo.

Bibliografía:

Aboy, Rosa.(2005) *Viviendas para el Pueblo*, Buenos Aires, Editorial Fondo de Cultura Económica.

Acosta, María Cristina y Tomás Raspall Galli. (2008) *La articulación de las cooperativas de vivienda con el Estado y otros actores sociales*, Buenos Aires, UBA, Facultad de Ciencias Económicas, Centro de Estudios de Sociología del Trabajo.

Anahí Ballent y Adrián, Gorelik, (2001). Cap IV *País Urbano o País Rural: La Modernización Territorial y su Crisis*, en Alejandro Cattaruzza Comp., Nueva Historia Argentina Tomo VII, Crisis Económica, Avance del Estado e Incertidumbre Política (Sudamericana).

Anahí Ballent. (2005). *Las Huellas de la Política, Vivienda, Ciudad, Peronismo en Buenos Aires, 1943 – 1955*. Universidad Nacional de Quilmas / Prometeo, Bs. As.

Horacio Gaggero y Alicia Garro. (1996). *Del trabajo a la casa. La política de vivienda del gobierno peronista 1946 – 1955* (Ed. Biblos 1° edición, Bs. As. 1996).

Ramos Gorostiza, José L., "El descontento frente a la ciudad industrial: reformismo social y 'ciudad jardín' en España, 1900 – 1923", en *Revista de historia industrial*, N°37, 2008, vol. 2

Revista F.I.N.C.A.

Zeyen Erich, *Luchas y Victorias*, Serie de documentos y escritos inéditos.

Zeyen Erich, Inédito. Memorias de la Ciudad jardín.

Arthur B.Gallion. (1951). *The Urban Pattern*, Ediciones Abud; New York.

<http://interescuclashistoria.org/>