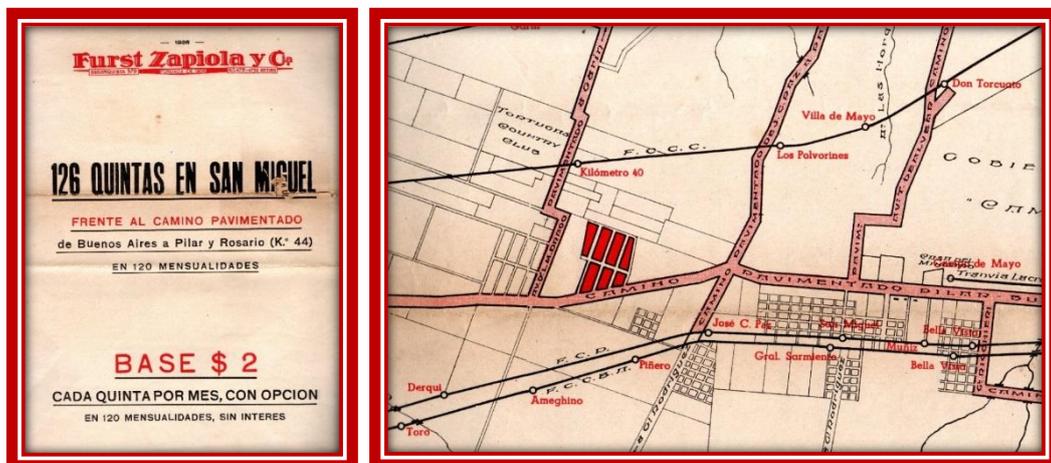


Loteos en el Kilómetro 38 de la Ruta Nacional N° 8

El 8 de noviembre de 1936, la firma Furst Zapiola & Cía. remató 126 quintas y una casa, ubicadas a la altura del kilómetro 38 de la Ruta Nacional N° 8, hoy Avenida Presidente Arturo U. Illía, entre las actuales calles Viena, Quito y Oliden, entonces localidad de José C. Paz.

Este remate se hizo en tierras que habían pertenecido al Doctor Maresca, en cuyo folleto Furst Zapiola y Cía. las ubica “en San Miguel, frente al camino pavimentado de Buenos Aires a Pilar y Rosario (km. 44) en 120 mensualidades”¹. Dicho folleto expresa dos errores, por un lado las quintas no estaban ubicadas “En San Miguel”, tal vez indicado así como mejor atractivo de venta, ya que era la cabecera del Municipio; y por el otro lado no estaban a la altura del “Kilómetro 44”, ya que esa altura de la Ruta se encuentra al ingreso de la localidad de Del Viso. Las 126 quintas realmente estaban ubicadas “próximas a la Estación José C. Paz” y a la altura del “Kilómetro 38”; incluso en el plano de ubicación señala que se encuentran antes de la “Av. Dr. L. M. Drago, pavimentado a Garín”, que cruza las vías del Ferrocarril Central Córdoba, posteriormente General Belgrano, en la Parada Kilómetro 40, actual Tortuguitas.



Portada de folleto y plano de ubicación del loteo

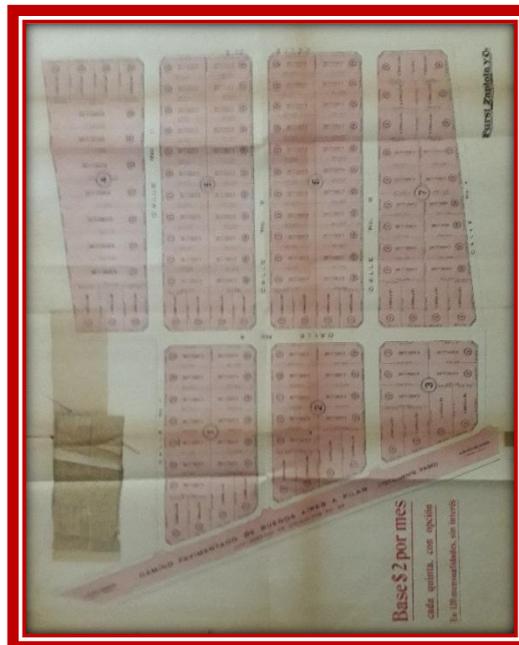
La firma rematadora promocionaba la venta informando que era “tierra pareja y altísima apta para quintas de recreo, o bien para el cultivo de flores o verduras, granjas, criaderos, etc.”.

Las 126 quintas y la casa en venta se ubicaban en seis manzanas y una fracción de manzana, con calles intermedias numeradas, dos corrían paralelas a la Ruta N° 8 y cuatro partían de ella. En ese tiempo la Ruta Nacional N° 8,

¹ Furst Zapiola y Cía., folleto de venta de “126 quintas en San Miguel”.

está señalizada como “*Camino Pavimentado de Buenos Aires a Pilar*”, que recibirá el nombre de Av. Teniente General Félix Uriburu, y con posterioridad Avenida Presidente Arturo U. Illía. La primera calle paralela a la Ruta 8, lleva el N° 5, hoy Labardén, y la siguiente la N° 6, actual Oliden. En cuanto a las perpendiculares, la N° 1, hoy Lima; la N° 2, actual Buenos Aires; la calle N° 3, hoy Naciones Unidas; y la N° 4, actual Viena; además, a los fondos de la fracción de la manzana designada con el N° 4, lindaban con otra propiedad sin calle intermedia, la que se abrió con posterioridad, siendo la actual calle Quito.

La casa que se puso a la venta se ubicaba en el lote N° 7 de la manzana N°1, era de material, compuesta de vestíbulo, dos habitaciones, cuarto de baño y cocina,



Plano de loteo de las 126 quintas

El remate se realizó a las 14,30 sobre las mismas tierras, y hubo autos gratis que salieron a las 13,30 horas desde Rivadavia y Callao, Plaza Congreso, con vuelta al mismo punto. Además, se informaba que en los “autos gratis” no podían viajar menores aunque fuesen acompañados.

El folleto indicada que se partía de una “*base de \$ 2 cada quinta por mes, con opción, en 120 mensualidades, sin interés*”. Como condiciones de venta se establecía que todo comprador debía abonar en el acto del remate tres mensualidades, más el 2% de comisión, y tres mensualidades más a los 15 días de efectuada la compra, recibiendo en el momento la libreta respectiva para hacer los pagos mensuales. Las 114 cuotas restantes debían abonarse de 1 al 10 de cada mes, a partir de enero de 1937. Abonadas las primeras 25

mensualidades se podía escriturar. Los que realizaban la compra al contado se beneficiaban con un descuento del 25% sobre el importe de la compra.

La posesión era inmediata con lotes medidos y amojonados dentro de las líneas municipales, con calles aprobadas por intermedio de Ingeniero Eustaquio F. Ballester. Se aclaraba que los alambrados existentes no entraban en la venta.

Casi dos años después, el 2 de octubre de 1938, la misma firma, **Furst Zapiola & Cía.**, remató 120 quintas vecinas al loteo de 1936, ubicadas a la altura del kilómetro 38 de la Ruta Nacional N° 8, hoy Avenida Presidente Arturo U. Illía, de las cuales 111 estaban ubicadas a mano derecha de la Ruta formando un triángulo con las actuales calles Oliden y Viena, y las 9 restantes a mano izquierda, en el actual Barrio Zunino².

La firma promocionaba la venta de las 120 quintas indicando que se encontraban *“En José C. Paz (F.C.P., actual Ferrocarril San Martín), frente al camino pavimentado de la Capital Federal a Pilar, Rosario y Córdoba (k. 38 – kilómetro 38), 120 quintas en 120 mensualidades, con pavimento pago”*³.

Se informaba a los futuros compradores que la Ruta N° 8 era una *“arteria de intenso tráfico, con un continuado servicio de ómnibus y colectivos (línea N° 141) que sale de Villa Devoto, Avenida Tres Cruces y Lope de Vega; línea a Rosario que sale de Plaza Once y varias otras que hacen el recorrido entre las localidades vecinas”*. Sobre esta última información, en 1938 había dos transportes: el colectivo de Bermejo que unía José C. Paz con San Miguel por Ruta 8, y la línea 175 que unía San Fernando con San Miguel, también por Ruta 8 entre los cruces de José C. Paz y San Miguel.



Portada de folleto y plano de ubicación del loteo

² VER www.museodejosecpaz.com.ar Efemérides Octubre: “2 de octubre de 1938 – Tierras de Posse”

³ Furst Zapiola y Cía., folleto de venta de “120 quintas en 120 meses en José C. Paz”.

Furst Zapiola & Cía. incentivaba la compra informando que eran *“tierras excelentes reputadas como las mejores de la zona por su calidad, altura y ubicación, siendo aptas para cualquier destino, como ser quintas de flores o verduras, pequeños criaderos, clubs, casa de verano y en especial para week end por su proximidad a la Capital Federal y fácil acceso”*.

Las 111 quintas de las 120 en venta, se ubicaban en cuatro manzanas designadas con las letras “A”, “B”, “C” y “D”, con calles intermedias sin indicación, formando un triángulo entre el *“Camino Pavimentado de Buenos Aires a Pilar, Rosario y Córdoba”*, posteriormente Av. Teniente General Félix Uriburu, y en la actualidad Av. Presidente Arturo U. Illía, haciendo vértice con la hoy calle Oliden, y desde el vértice, uniendo a la Ruta y Oliden, las actuales calles Juan Cruz Varela, Marino Rosales, Valentín Alsina y Viena, que separaba del loteo de 1936.

En cuanto a los nueve lotes a la izquierda de la Ruta N° 8, la fracción estaba designada con la letra “E”, entre las actuales calles Viena y Buenos Aires, hoy circunscripto en el Barrio Zunino.



Plano de loteo de las 126 quintas.

El remate se realizó a las 14,30 sobre las mismas tierras, anunciando que se realizaba *“aunque llueva”*, poniendo a disposición *“autos gratis”* desde José María Moreno y Rivadavia y desde Pueyrredon y Santa Fe, a las 13,30 horas.

La venta se hizo partiendo de una *“base de \$ 1,00 cada quinta por mes, en 120 mensualidades, sin interés”*. Como condiciones de compra se establecía que, *“todo comprador abonará en el acto del remate tres mensualidades y el 2% de comisión”* para la inmobiliaria *“y tres mensualidades más dentro de los 15 días de la fecha de compra en”* las oficinas de Furst

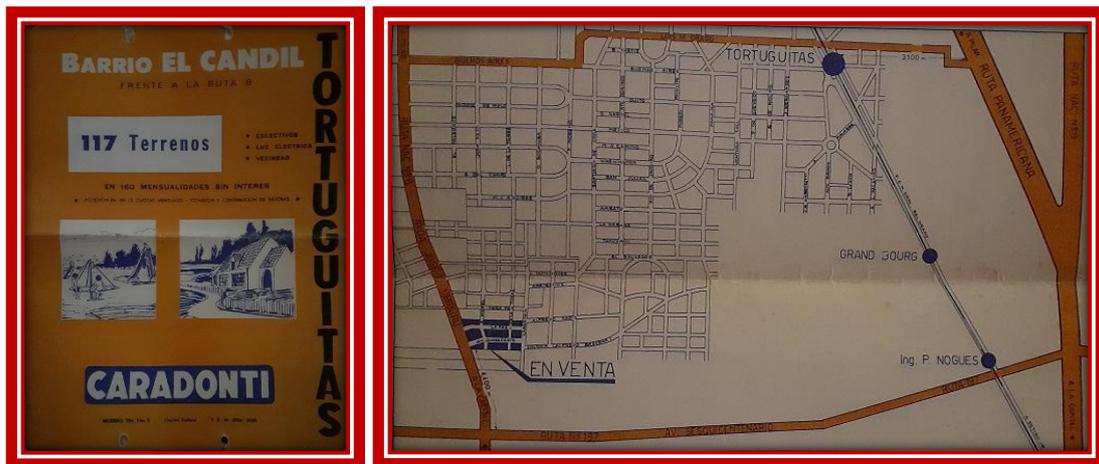
Zapiola & Cía., en Reconquista 579, Capital Federal, “*contra cuyo pago se le hará entrega de las libretas correspondientes. Las 114 cuotas restantes debían abonarlas los compradores del 1 al 10 de cada mes a contar de noviembre de 1938, en el Crédito Argentino Uruguayo, Av. Roque Sáenz Peña 611. Los que abonen su compra al contado gozarán de un descuento de 25% sobre el importe de la compra. Las escrituras se entregarían con 20 cuotas pagas*”.

La posesión se daba inmediatamente a los compradores, con lotes medidos y amojonados con calles aprobadas y dentro de las líneas municipales. Además, se informaba que el pavimento de la Ruta N° 8 estaba totalmente pago y que los alambrados no entraban en la venta.



1959: Calle interior entre las quintas

Con posterioridad, la Inmobiliaria Carandonti, realizó el loteo del “Barrio “El Candil”, frente a la Ruta 8, sacando a las venta 117 terrenos, fruto de la subdivisión de la fracción 221, sección T, circunscripción III, propiedad de José Minichiello, plano aprobado por la Dirección de Geodesia con el N° 48-94-74.



Portada de folleto y plano de ubicación del loteo

En el folleto de la Inmobiliaria Caradonti⁴, indicaba a modo de subtítulos, que contaba con líneas de “colectivos”, “luz eléctrica” y había edificaciones en la “vecindad”, haciéndose la venta en 160 mensualidades, otorgando la posesión al abonar 13 cuotas, más la “comisión y la contribución de mejoras”. Se ubicaba al loteo en “Tortuguitas”, tal vez porque por esa localidad había un rápido acceso a la Ruta Panamericana Ramal Pilar.

Caradonti incentivaba la venta expresando “*Compre su terreno aquí y hará un buen negocio frente a la Ruta Nacional N° 8 y en un lugar de real valorización*”.

Los 117 terrenos abarcaban 3 manzanas y 6 fracciones de manzana, con frente a la “Ruta Nac. N° 8 – Av. Tte. Gral. J. F. Uriburu”, hoy Av. Presidente Arturo U. Illía; paralelas a la Ruta se ubican las calles Alfredo Nobel, Lisandro de la Torre y Labardén; y las perpendiculares, Guanacaste y La Paz, que delimitaban las tres manzanas enteras del loteo y las seis fracciones de manzanas, tres a la derecha de Guanacaste y tres a la izquierda de La Paz; y a continuación de estas tres, otras tres medias fracciones que habían sido vendidas con anterioridad, con frente a la calle Verapaz, entonces límite de la ciudad de José C. Paz con la localidad de Tortuguitas.

^{4 4} Caradonti, folleto de venta de “117 terrenos – Barrio El Candil”.



Plano de loteo de Barrio “El Candil”

El folleto especificaba que se la fracción contaba con “*títulos perfectos*”; estaban “*libres de ocupantes*”; que se entregarían “*Escrituras inmediatas por ante el escribano que designará la firma Caradonti*”; indicaba que “*las viviendas que se construyan deben responder a normas municipales*”; en cuanto a la luz aclaraba que “*SEGBA electrificará el barrio cuando el consumo potencial lo requiera*”, indicando por último que “*las mensualidades deberán abonarse en las oficinas de la firma Caradonti, calle Moreno 794 Piso 5°, Capital Federal, de lunes a viernes de 11 a 19 horas y sábados de 9 a 12 horas*”.

Cuando observamos el Plano editado por la Municipalidad de General Sarmiento sobre los límites de las localidades del Municipio, el sector de estas tres ventas de quintas y terrenos sobre la Ruta Nacional N° 8, a saber, las 126 quintas y una casa realizada por firma Furst Zapiola & Cía. el 8 de noviembre de 1936; 111 de las 120 quintas también vendidas por Furst Zapiola & Cía. el 2 de octubre de 1938, y los 117 terrenos puestos a la venta por la firma Caradonti en 1974, formaban parte del Barrio “Eaton”, dentro de los límites de la localidad y después ciudad de José C. Paz.



**Plano parcial de la jurisdicción de la ciudad José C. Paz
Señalizado en verde, la Ruta Nacional N° 8, y en amarillo, el Barrio Eaton**

Al dividirse el Municipio de General Sarmiento, el 20 de octubre de 1994, y crearse los Partidos de José C. Paz, Malvinas Argentinas y San Miguel, teniendo como límite la Ruta Nacional N° 8 (Av. Presidente Arturo U. Illía), los tres loteos quedaron en jurisdicción del Partido de Malvinas Argentinas; solo quedaron en el Municipio de José C. Paz, incorporados al Barrio Zunino, las nueve quintas de las 120 que sacó a la venta Furst Zapiola & Cía. el 2 de octubre de 1938.