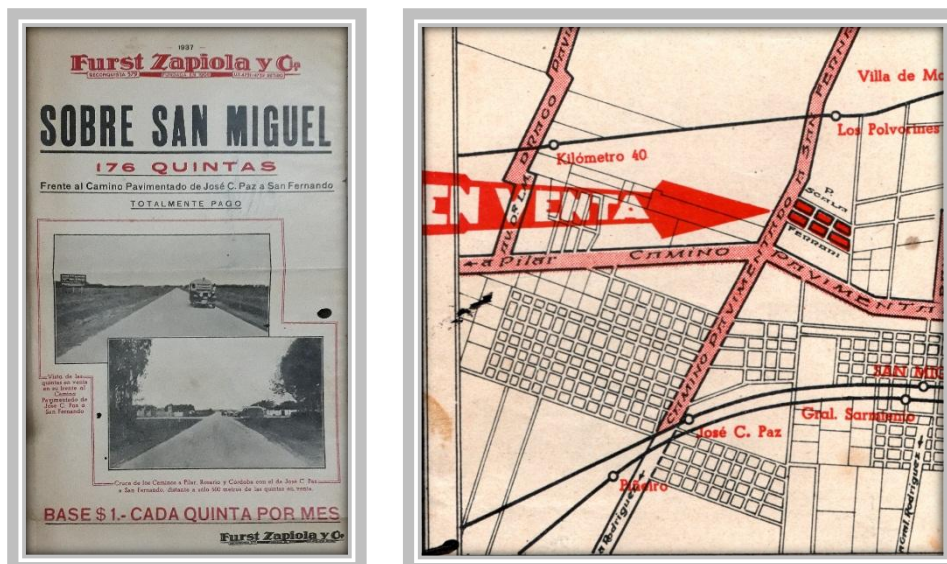


24 de octubre de 1937: Furst Zapiola y Cía. lotea 176 quintas frente al camino pavimentado de José C. Paz a San Fernando, en el Cruce de José C. Paz, conocidas como las tierras de Mariani, de excelente calidad, reputadas como las mejores de la zona.

A las 2,30 de la tarde del 24 de octubre de 1937, la Inmobiliaria Furst Zapiola y Cía., remató estas 176 quintas, que para hacer más atractivo el loteo publicitaba que las mismas estaban ubicadas “sobre San Miguel”, con el pavimento del camino totalmente pago.

Indica el folleto que estas eran las tierras de Mariani subdivididas en seis manzanas “de excelente calidad, reputadas como las mejores de la zona”. Además indicaba “que eran tierras altas para cualquier aplicación, ya sea para la pequeña quinta de verduras o flores, granjas, criaderos, casa de verano, week-end, etc.”



1937 – Folleto y plano de ubicación del loteo de las tierras de Mariani

Incluso, para atraer a los futuros compradores publicitaba que las quintas “como vía de comunicación están inmejorablemente servidas”, ya que frente al loteo circula la línea de colectivo N° 5 de San Miguel a San Fernando (posteriormente línea N° 175 y N° 365). A un kilómetro del loteo, sobre el “Camino Real pavimentado de la Capital Federal a Pilar, Rosario y Córdoba”, actual Avenida Presidente Arturo Umberto Illía o Ruta Nacional N° 8, pasaba la línea de colectivo N° 22 de Villa Devoto a Pilar (posiblemente la Línea N° 141); además la Compañía Norte Argentina y la Compañía Campo de Mayo de Liniers a José C. Paz (posiblemente la Línea N° 182) y el pulman a Rosario que salía de la Plaza Once.

Las quintas se remataban partiendo de la base de \$ 1,00 cada una por mes, con opción amplia en 120 mensualidades sin interés.

Como condiciones de venta, todo comprador debía abonar en el acto de remate tres mensualidades más 2% de comisión para la Inmobiliaria. A los diez días de realizada la venta se debían abonar tres cuotas más, entregándosele a cada comprador la libreta correspondiente. Las ciento catorce cuotas restantes debían abonarse en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, del 1º al 10 de cada mes a partir de diciembre de 1937. La posesión de la tierra era inmediata con los lotes medidos y amojonados por el Ingeniero Eustaquio F. Ballester, con esquinas libres de ochava. Los que pagaban al contado dentro de los treinta días de haberlos adquiridos se les bonificaba un 20% sobre el importe de la compra. Aclaraba el folleto que los alambrados no entraban en la venta.



Plano de loteo de las tierras de Mariani

Las manzanas N° 1 y 2 estaban divididas en 35 quintas cada una, las N° 3 y 4 en 26 cada una, la N° 5 en 24 y la N° 6 en 30 quintas.

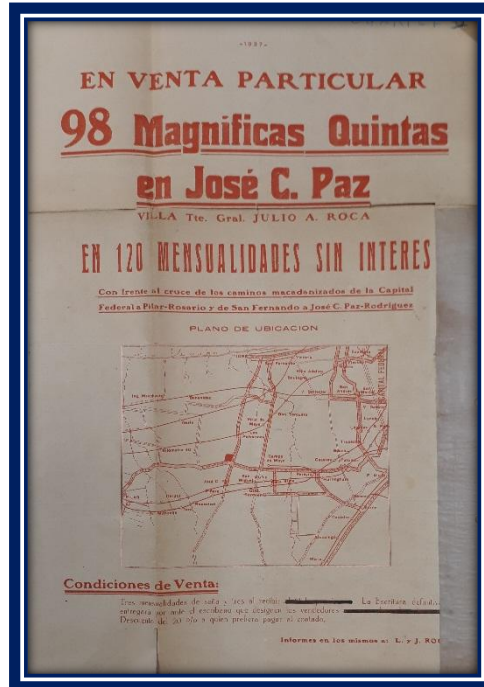
Las seis manzanas, numeradas del 1 al 6, estaban comprendidas entre el camino de José C. Paz a San Fernando (actual Ruta N° 197) hasta la calle Asunción (hoy 9 de Julio), con dos calles intermedias: América (actual Félix de Olazábal) y Europa (hoy Prudencio Murguiondo); atravesado por las calles Mariani (actual José Verdi), Intendente Muzio (hoy José Colombres) y República (actual Coronel Suárez).

Al fijarse los límites de las localidades del partido de General Sarmiento, el loteo quedó comprendido dentro de la jurisdicción de José C. Paz; la calle Asunción servía de límite con San Miguel, la calle José León Suárez con Los Polvorines, y la Ruta Nacional N° 197 con Grand Bourg. Este loteo formaba parte de la zona conocida como **“El Cruce de José C. Paz”**.

En el mismo año de 1937, sin especificar fecha, a un kilómetro del loteo anterior, se pusieron en venta particular 98 quintas y 1 casa en José C. Paz, denominada como Villa Teniente General Julio A. Roca.

Estas quintas estaban ubicadas con frente al cruce de los *“caminos macadanizados de la Capital Federal a Pilar – Rosario (Ruta Nacional N° 8) y de*

San Fernando a José C. Paz – Rodríguez” (Ruta Nacional N° 197). A diferencia de la publicidad del loteo señalado anteriormente, esta venta situaba las quintas en José C. Paz.



1937 – Folleto de loteo Villa Teniente General Julio A. Roca

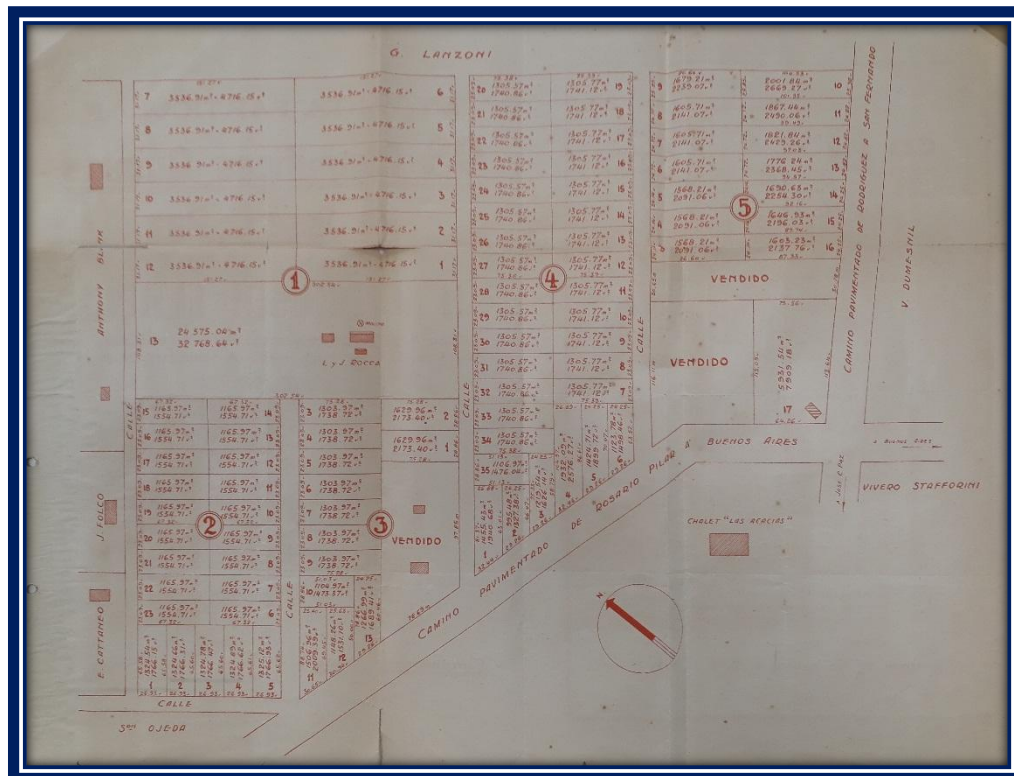
El folleto indicaba que las 98 quintas se ponían a la venta en 120 mensualidades sin interés. Además de las quintas, salía la venta *“una amplia casa de material, garaje, galpones, frutales, gran arboleda, molino, tanques, etc.”* Observando el plano la misma estaba ubicada en la parcela N° 13 de la manzana 1, señalizada como propiedad de L. y J. Rocca.

Describía el lugar como *“hermosa zona de terrenos altísimos de ricas tierras con profunda capa vegetal, rodeados de chalets, casas quintas, jardines, granjas, que dan al lugar especial motivo de interés. Distan solo 27 kilómetros de la Capital...”* En realidad en el lugar está el mojón del kilómetro 34 de la Ruta Nacional N° 8, tal vez los 27 kilómetros hacían referencia a la distancia con la Avenida General Paz, límite entre la ciudad y la provincia.

En cuanto a los medios de comunicación *“para visitar los terrenos”* señalaba el micro-ómnibus N° 20 de Chacarita a Campo de Mayo, San Miguel, José C. Paz (posiblemente la línea N° 7, actual N° 176), la N° 22 (posiblemente la Línea N° 141) y la Línea N° 5 (posteriormente la Línea N° 175 y N° 365). Además menciona al *“servicio de trenes del ferrocarril Pacífico en combinación por la nueva estación Triunvirato con el subterráneo Lacroze”*. Nos surge la duda si la mencionada estación Triunvirato es la de Chacarita.

El folleto hace una indicación específica con respecto a las construcciones indicando que: *“Con el propósito de que Villa General Roca sea un alto exponente de progreso, los propietarios permitirán solamente construcciones de mampostería”*. Al referirse a los propietarios habla de L. y J. Rocca, con quienes debían contactarse los futuros compradores.

Finalizaba la promoción expresando que *“en las fracciones 1, 2 y 3 la mayoría de los lotes tienen cerco de ligustrum y plantaciones de hermosos frutales como ser: manzanos, perales, damascos, duraznos, cerezas, etc.”*.



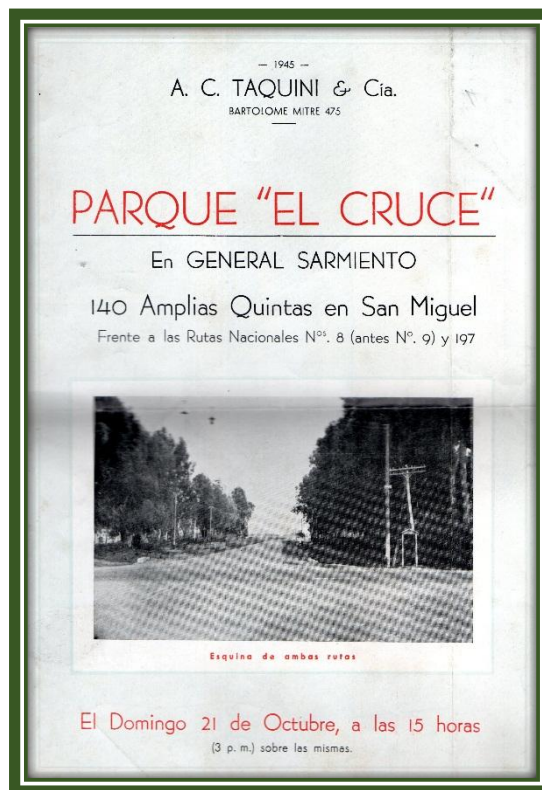
Plano de loteo Villa teniente General Julia A. Roca

El loteo está dividido en 5 manzanas. En la N° 1 se encuentra la casa que se pone a la venta y el resto subdivida en 12 quintas; la N° 2 en 23 quintas; la N° 3, hay una fracción vendida y el resto subdividida en 13 quintas; la N° 4 en 35 quintas; y la N° 5, tiene tres fracciones vendidas sobre el cruce de ambas rutas y el resto subdividido en 14 quintas.

El loteo partiendo desde la Ruta Nacional N° 197 se extendía hasta la actual calle Leopoldo Lugones, con tres cuadras intermedias: actuales José María Gutiérrez, Mario Bravo y Cabo Miguel Ángel Sosa; y desde la Ruta Nacional N° 8 con continuación por José Hernández hasta Alfredo Palacios sin calles intermedias. Este loteo también formaba parte de la zona conocida como **“El Cruce de José C. Paz”**.

Ocho años después, el 21 de octubre de 1945, A. C. Taquini & Cía. sacaba a la venta 140 amplias quintas en San Miguel, frente a las Rutas Nacionales N° 8 y N° 197.

Al igual que la primera venta de quintas mencionada realizada por Furst Zapiola y Cía., sitúa al loteo “en San Miguel”. Evidentemente para las inmobiliarias era más atractivo para la venta colocar “San Miguel”, cabecera del partido, que José C. Paz, donde realmente estaban ubicadas las quintas. En cambio la venta particular realizada por L. y J. Rocca sitúa las quintas en José C. Paz como corresponde.



1945 – Folleto de loteo Parque “El Cruce”

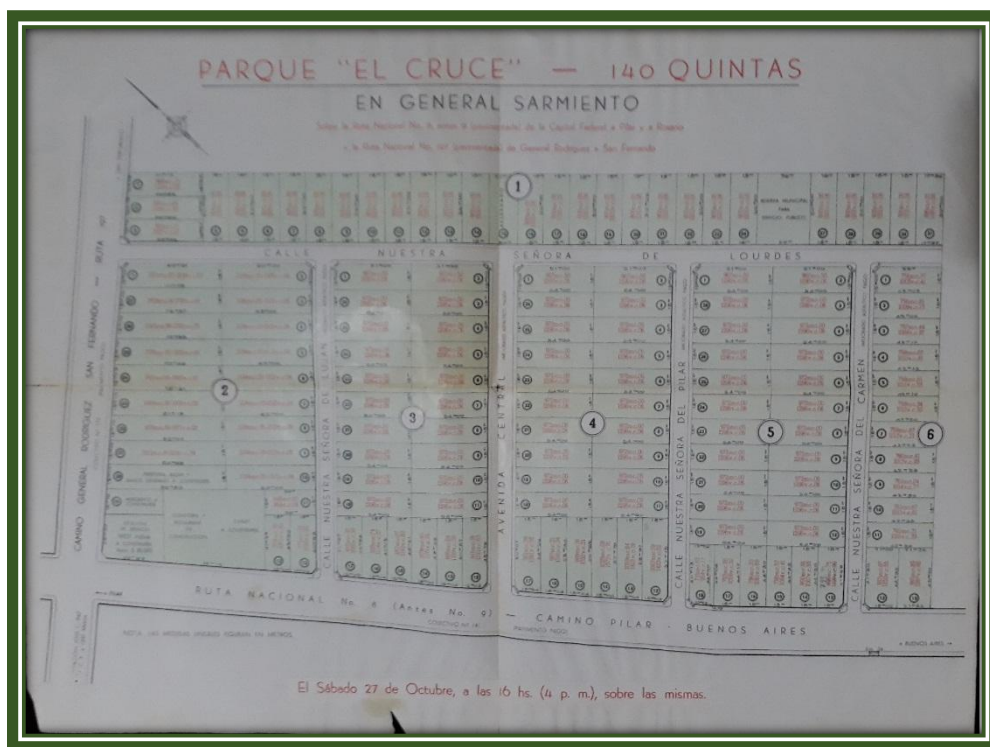
La Inmobiliaria designa el lugar como Parque “El Cruce”, en el kilómetro 34 de la Ruta Nacional N° 8, con 600 metros de frente sobre la misma, camino general entre Buenos Aires y Rosario; en su intersección con la Ruta Nacional N° 197, que une General Rodríguez con San Fernando, *“ambas con pavimentos libres de pago y con abundantes medios de comunicación. Es una zona urbana con líneas de luz eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público y teléfono”*.

El folleto informa que son *“140 quintas de amplias superficies, en un paraje alto, sano, que cuenta con adelantos urbanos y que está rodeado de espléndidas casas quintas. Dan frente a las dos rutas pavimentadas y a calles interiores de 15 y 20 metros de ancho”*.

Con respecto a las vías de comunicación, la inmobiliaria Taquini & Cía. informa que el Parque “El Cruce”, está a pocas cuadras de la estación José C. Paz del Ferrocarril Pacífico (actual San Martín), dos kilómetros de la estación Kilometro 34 (hoy Ingeniero Pablo Nogués) de los ferrocarriles del Estado (actual Belgrano Norte), y tres de la proyectada ruta internacional, ¿Cuál será esa ruta proyectada?, si se refiere a la Ruta Panamericana dista mucho más de tres kilómetros. Además, pasaban frente a los terrenos los colectivos de las Líneas N° 141 y N° 175.

Las quintas se remataban con una base de \$ 12,- por mes. El pago se haría en 120 cuotas sin interés, debiéndose abonar en el momento del remate el importe de 3 cuotas y el 2% de comisión; a los 30 días 3 cuotas más recibiendo la posesión; y a los 90 días, al momento de escriturar, otras 6 mensualidades. En caso de pago al contado se descontaba el 20% del precio de venta.

El remate estaba anunciado para el domingo 21 de octubre de 1945 a las 15 horas, y hay un segundo folleto de venta, donde la fecha fue corregida anunciándolo para el sábado 27 de octubre de 1945 a las 16 horas. Tal vez haya llovido ese domingo cambiando la fecha de remate para el sábado siguiente.



Plano de loteo Parque “El Cruce”

Observando el plano, las quintas están comprendidas en cuatro manzanas designadas con los N° 2, 3, 4 y 5; y dos fracciones de manzanas designadas con los N° 1 y 6. La fracción N° 1, está dividida en 31 quintas y una “*reserva municipal para edificio público*”; la manzana 2 tiene una fracción grande

señalizada como “*confitería y restaurant en construcción*” y “*chalet a construirse*”; en el cruce de las Ruta 8 y 197, hay otra fracción señalizada como “*Estación de servicio West India a construirse, valor \$ 80.000*”; el resto está dividido en 21 fracciones numeradas desde la N° 1 a la 12 y desde la N° 19 a la 27; en la fracción 19 está indicado “*mercadito a construirse*” y en la 20 “*ferretería, bazar y ramos generales a construirse*”; las manzanas N° 3 y 4 están divididas en 26 quintas cada una; la N° 5 en 28 y la fracción N° 6 en 13 quintas.

El fraccionamiento se encuentran con frente a la Avenida Presidente Arturo Umberto Illía o Ruta Nacional N° 8, paralela a esta la calle Nuestra Señora de Lourdes que separa a las manzanas 2, 3, 4, 5 y la fracción de la 6 de la fracción de la N° 1; y desde la Ruta Nacional 197 hasta la fracción de la manzanas 6, encontramos las calles Nuestra Señora de Luján (actual Bacacay), Avenida Central (hoy Soldado Ex Combatiente de Malvinas), Nuestra Señora del Pilar (actual Félix de Olazábal) y Nuestra Señora del Carmen (hoy Cerrito). Este loteo también formaba parte de la zona conocida como “**El Cruce de José C. Paz**”.



Colectivo de la Línea N° 141 en el Cruce de José C. Paz

Los tres loteos: el de las quintas de Mariani, el de las de L. y J. Rocca designado como “*Villa Teniente General Julio A. Roca*” y el de las del Parque “*El Cruce*”, denominados en común como “*El Cruce de José C. Paz*”, estaban en jurisdicción de la localidad de José C. Paz; al dividirse el partido de General Sarmiento, pasaron a la jurisdicción del Municipio de Malvinas Argentinas.