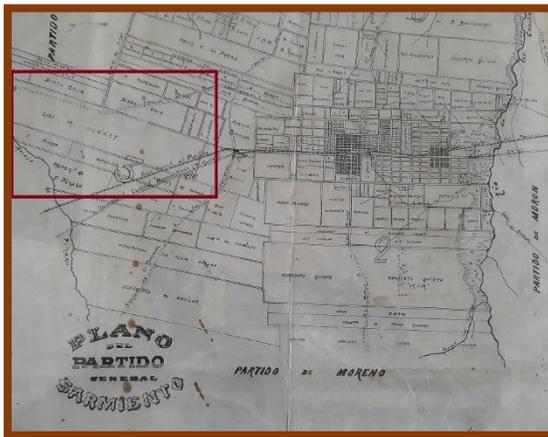


**Loteo del saldo de quintas de “Arroyo Pinazo”
Actuales Barrios Alberdi Oeste, Frino y Villa Hermosa
Complejos Habitacionales “Chacabuco”, “Guadalajara”, “Concejal León” y
en construcción sobre calle Viena**

El 29 de septiembre de 1911, Bravo Barros & Cía., sacó a la venta “El saldo de las quintas de Arroyo Pinazo”, comprendido entre las actuales calles Héctor Arregui (ex Florida); Guadalajara, Chacabuco, Fray Butler y Piñero; conformado los barrios Alberdi Oeste, Frino y Villa Hermosa.

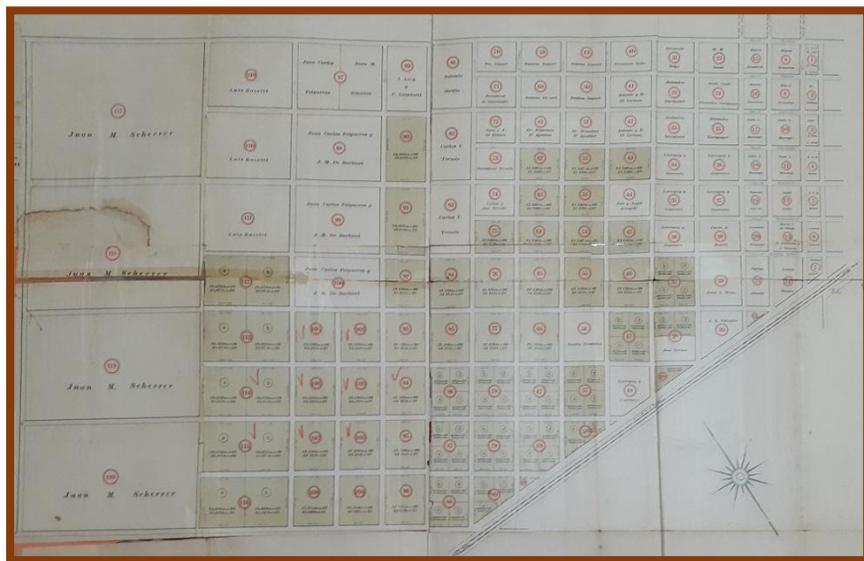
Las tierras donde surge este loteo habían pertenecido a Mateo José Piñero, que las había adquirido en cuatro fracciones entre 1836 y 1862; a su fallecimiento, en 1884 pasan a ser propiedad de su hijo Mateo Piñero, y al crearse el partido de General Sarmiento, el 18 de octubre de 1889, eran propiedad de Luis María Gonnet, quien las venderá a José Perú, propietario al momento del loteo.



**Plano parcial de General Sarmiento indicando las tierras de Luis M. Gonnet y
plano ubicación del segundo loteo de 1911**

La Compañía de Remates Bravo, Barros & Cía., promocionaba la venta para el 29 de septiembre de 1911 mediante un folleto de loteo bajo el título “El saldo de las quintas de Arroyo Pinazo”. Al observarlo podemos apreciar que la fracción se dividió en 120 manzanas de distintas superficies, numeradas desde el N° 1 hasta el N° 120, donde sesenta y nueve manzanas y medias están señalizadas con los nombres de los propietarios, lo que nos indica que hubo un loteo anterior, del cual no hemos obtenido aún información, pero si sabemos que en ese primer loteo fueron vendidas sesenta y nueve quintas y media, propiedad

de: Francisco Daneri, M. Viola y M. Stelling la manzana N° 1; Santiago Emiliano la N° 2; Pedro N. Ortíz y C. Parisi la N° 3; E. B. de Machei las N° 4 y 5; Cristóbal Gianoni las N° 6 y 20; Carlos Jensen las N° 7, 14 y 21; Miguel Grondona las N° 8, 9, 15 y 16; Julio L. Marengo las N° 10, 11, 17 y 18; Ángel Jutille la N° 12; María C. de Pirello, D. Schillasse y J. Bonano la N° 13; Pascual Lauría la N° 19; J. E. Colombo las N° 22 y 30; M. M. Leoni la N° 23; Justo Conti $\frac{1}{2}$ manzana de la N° 24; Alejandro Guareguani la otra $\frac{1}{2}$ de la N° 24 y las N° 25, 32 y 33; Larreguy y Guerrero las N° 26, 27, 34, 35, 36 y 48; Lucas A. Moglia la N° 28; Juan L. Bisso la N° 29; Fernando Raho las N° 31 y 40; José Gerosa las fracciones a y c de la N° 38; Antonio y B. Di Lorenzo las N° 41 y 42; José y Ángel Aringoli la N° 44; Esteban Daneri las N° 49, 50, 59, 60 y 70; Dr. Francisco D'Agostino las N° 51 y 61; Emilio Rivabella la N° 56; S. Azusrimendi la N° 69; Herederos de Giovanelli la N° 71; Sara J. V. de Franco la N° 72; Bartolomé Terzolo la N° 73; Carlos y José Terzolo la N° 74; Antonio Siritto la N° 81; Carlos V. Terzolo las N° 82 y 83; J. Levy y P. Lamberti la N° 89; Juan Carlos Folgueras y Juan M Scherer la N° 97; Juan Carlos Folgueras y J. M. De Barbieri las N° 98, 99 y 100; Luis Razetti las N° 109, 110 y 111 y Juan M Scherer las N° 117, 118, 119 y 120.



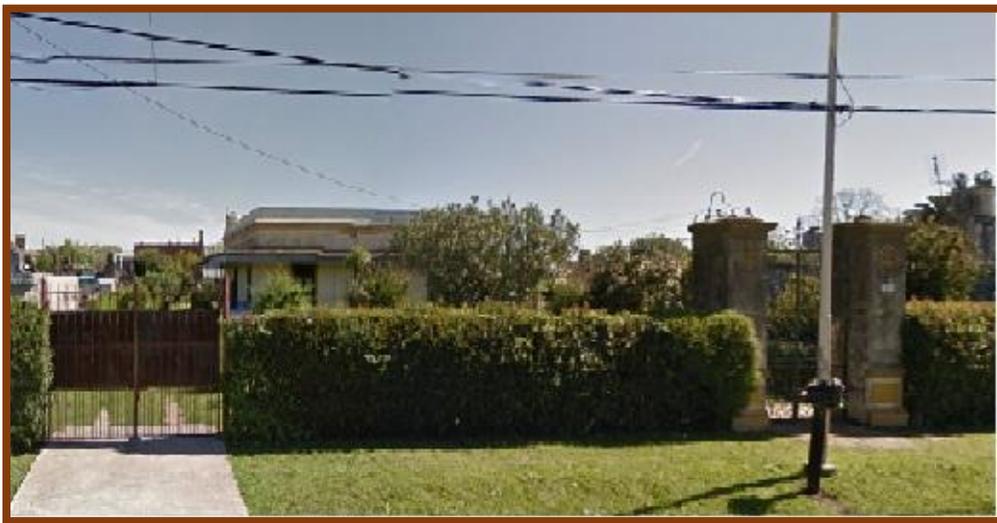
Plano de loteo de 1911 señalado en blanco las quintas vendidas y en verde las que salen a la venta

El 29 de septiembre de 1911 salieron a la venta 50 manzanas y media, de las cuales estaban divididas en dos fracciones las manzanas N° 38, 58, 112, 113,

114, 115 y 116; en tres fracciones la N° 80; en 4 fracciones las N° 37, 47, 57, 67, 68, 78, 79, 86, 87 y 88; manzana entera las N° 39, 43, 45; 46, 52, 53, 54, 55; 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 84, 85, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96; 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 y 108, haciendo un total de 90 quintas en venta

Bravo Barros e Cía. incentivaba la compra destacando que las quintas estaban ubicadas *“Sobre la estación del F. C. Pacífico, terminal del servicio urbano, y la de Piñero del Ferrocarril Central Buenos Aires, 90 lotes de quintas. El mejor paraje de los alrededores de la ciudad para residencias veraniegas, casas de comercio, quintas de verdura, chacras, criaderos y aún, para especular dividiendo en pequeñas fracciones. Hay lotes desde 3.500 hasta 32.600 varas cuadradas”*, indicando que todos *“los terrenos han sido medidos y amojonados, con frente a calles de 15 metros”*, agregando que los mismos eran *“terrenos de inmenso porvenir por su proximidad a la capital. Paraje alto, espléndido. Allí, puede considerarse, un barrio de la misma ciudad, tiene comunicación fácil y rápida, con 64 trenes diarios de ida y vuelta”*.

En cuanto a la venta, la misma se hacía sin base y se pagaba el *“20% al contado y el resto en 4 cuotas iguales a 1, 2, 3 y 4 años de plazo con garantía hipotecaria e interés del 6% anual por semestres anticipados”*.

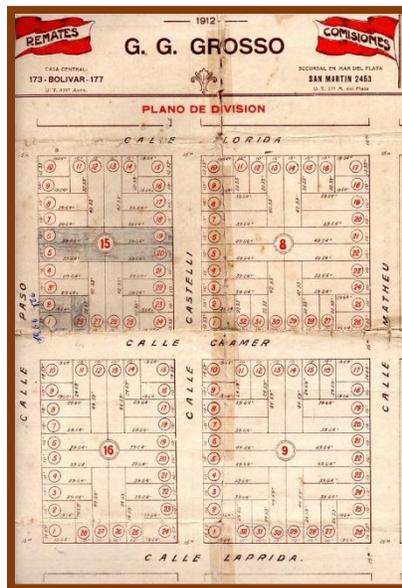


Quinta “El chajá” de Julio L. Marengo construida en 1913 (2014)

Como se anunciaba en el folleto, adquirieron las quintas para *“residencias veraniegas”*, entre otros los Bosch, Ramos Mejía, Fernando Raho, Rotta y Scherer; o para su vivienda permanente como Castellani, Marengo, Pirello,

Colombo y Siritto; o quintas de verduras, de flores o chacras como García, Frino, González, Baltazar y Parodi.

También hubo quienes compraron las quintas *“para especular dividiendo en pequeñas fracciones”*. Así, un año después del loteo del *“saldo de las quintas”*, el 20 de octubre de 1912, la firma de Remates y Comisiones G. G. Grosso, sacó a la venta 120 lotes, productos de la subdivisión de la manzanas N° 8, 9, 15 y 16, que habían sido adquiridas por Miguel Grondona, promocionando la venta informando que estaban ubicadas *“a 5 cuadras al N. E. de la Estación”* Arroyo Pinazo, *“los terrenos más altos y mejor situados de la localidad”*, los que en realidad se ubicaban a once cuadras de la estación ferroviaria.



Plano de loteo de 120 terrenos en las manzanas N° 8, 9, 15 y 16

G. G. Grosso promocionaba la venta de los terrenos a través del folleto expresando *“Arroyo Pinazo, Estación terminal del servicio urbano de F. C. P. es uno de los pueblos más florecientes de la línea. Hasta el llegar el servicio eléctrico del ferrocarril cuyas usinas se establecerán allí, pues ya la empresa ha adquirido los terrenos necesarios”*, dichos terrenos habían sido adquiridos a la Sucesión Altimpergher, donde en la actualidad se encuentra el hipermercado, pero nunca se construyeron las usinas ni se electrificó la línea. Continuando con el folleto informaba, con respecto al Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico, que *“esta empresa es sin duda la más progresista de la República, basta recordar los grandes progresos que ha realizado en estos últimos tiempos para comprobar lo expuesto. Su estación principal que se construye en Paseo de*

Julio y Corrientes, es la más próxima al centro y el servicio de trenes que presta aumenta constantemente de manera que los pueblos que costea esta línea serán en lo sucesivo los más beneficiados y llamados a progresar más rápidamente... De manera que adquirir terrenos en un pueblo como Arroyo Pinazo, que no dista más de 45 minutos del Retiro, en condiciones tan ventajosas, en un sitio altísimo rodeado ya de población (entre las que se cuentan varias hermosas casas quintas), es adquirir la seguridad de un buen negocio, es asegurar su porvenir, pues estos terrenos valdrán tantos pesos la vara como pesos por lotes se vendan hoy". En lo que hace a la terminal del ferrocarril, no se construyó en Paseo de Julio y Corrientes, sino en Retiro, vecina a las terminales de los actuales ferrocarril Mitre y Belgrano.

La venta de estos terrenos se hacía en 80 mensualidades, como especifica el folleto con una *"base ridícula de \$ 2.- por mes el lote"*. La venta en cuotas se hizo sin interés, debiéndose abonar 3 meses en el acto de remate y dentro de los ocho días, otras tres mensualidades en el *"escritorio"* de G. G. Grosso, donde también debían abonarse las 74 cuotas restantes del 1° al 10 de cada mes.



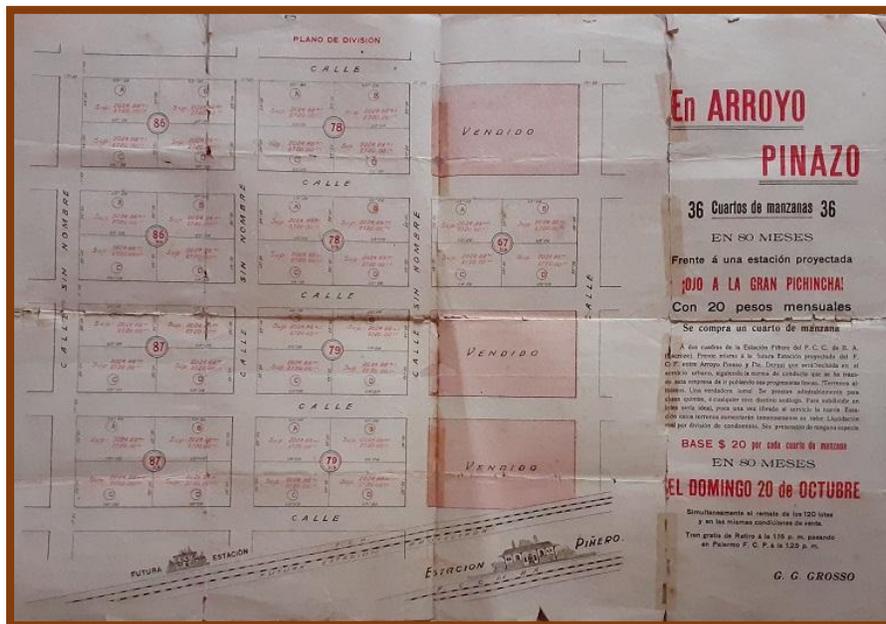
Alfalfa sembrado por Castellani en las manzanas 8 y 9 (1937)

Simultáneamente a los 120 lotes salieron a la venta 36 cuartos de manzana, producto de la división de las manzanas N° 67, 78, 79, 86 y 87, las cuales fueron subdivididas en dos manzanas señalizadas como manzanas N° 67 (la cual no se puso en venta), 67 bis, 78, 78 bis, 79, 79 bis, 86, 86 bis, 87 y 87 bis, y estas nueve fraccionadas en cuartos de manzana.

En cuanto a esta venta, en el mismo folleto, G. G. Grosso la promocionaba expresando que estaban ubicadas a *"A dos cuadras de la Estación Piñero del F.C.C. de B.A. –actual ferrocarril Urquiza–. Frente mismo a la futura Estación proyectada del F.C.P."*

–hoy Ferrocarril San Martín– entre Arroyo Pinazo y Pte. Derqui que será incluida en el servicio urbano, siguiendo la norma de conducta que se ha trazado esta empresa de ir poblando sus progresistas líneas ¡Terrenos altísimos, una verdadera loma! Se prestan admirablemente para casas quintas, o cualquier otro destino análogo. Para subdividir en lotes sería ideal, pues una vez librado al servicio de la nueva Estación estos terrenos aumentarán inmensamente su valor. Liquidación real por división de condominio. Sin pretensión de ninguna especie”. En cuanto la estación intermedia, no fue construida como se anunciaba en el folleto, sino solamente 96 años después, en el 2008, se habilitó la Estación “Sol y Verde”, pero a una distancia de tres kilómetros aproximadamente.

La venta de estos cuartos de manzana se hizo también en 80 mensualidades, con una “base de \$ 20.- por cuarto de manzana”.



Plano de subdivisión de los 36 cuartos de manzana

El remate de los 120 lotes y de los 36 cuartos de manzana se hizo en simultaneo el 20 de octubre de 1912 sobre los mismos terrenos, “a la llegada del tren gratis que salía de Retiro a la 1 y 15 p.m., parando en Palermo a la 1 y 25 p.m.”.

Como expresan los folletos, con respecto a las quintas en venta, “Para subdividir en lotes sería ideal”, proceso que se fue dando a lo largo de los años subdividiéndose en manzanas más pequeñas y a su vez en lotes, quedando alguna que otra manzana sin dividir. Esta parcelación se da especialmente a partir de comienzos de la década del cincuenta, originando distintos barrios muy poblados.

Al establecerse los límites barriales, primero en el Partido de General Sarmiento, y posteriormente en el Municipio de José C. Paz, las manzanas N° 1 a la N° 80, quedaron comprendidas dentro del Barrio “Alberdi Oeste”, delimitado por las actuales calles Piñero, Héctor Arregui, Ugarteche y Fray Butler; las manzanas N° 89 a la N° 120, comprendidas entre las actuales calles Héctor Arregui, Guadalajara, Chacabuco y Ugarteche, quedaron comprendidas con límites confusos a los Barrios Frino, Frino Sur y Villa Hermosa, además dentro de este sector está señalado erróneamente el Barrio “Lido”, el que se encuentra ubicado detrás del Barrio Alberdi delimitado por las calles Félix Iglesias, Montes de Oca, Nobel y 11 de Septiembre, donde antes estuvo el Club de Pato “El Rodeo”

En la primera década del siglo XXI. En parte de la manzana N° 117, sobre la calle Guadalajara, se construyeron 114 viviendas del Plan de Emergencia Habitacional; en la manzana N° 118, comprendida entre las calles Copelo, Guadalajara, Bernaldo de Quirós y Lima, 690 viviendas del Programa Federal Plurianual II de Viviendas; en parte de la manzana N° 120, sobre la calles Chacabuco, 252 viviendas también del Plan de Emergencia Habitacional; y en la manzana N° 119, en la intersección de Lima y Brughetti, se encuentra en construcción un nuevo barrio de viviendas.



Vista aérea del barrio en construcción sobre la calle Lima¹

¹ <https://www.google.com.ar/maps/>