

## Loteos ampliación de Villa Germano

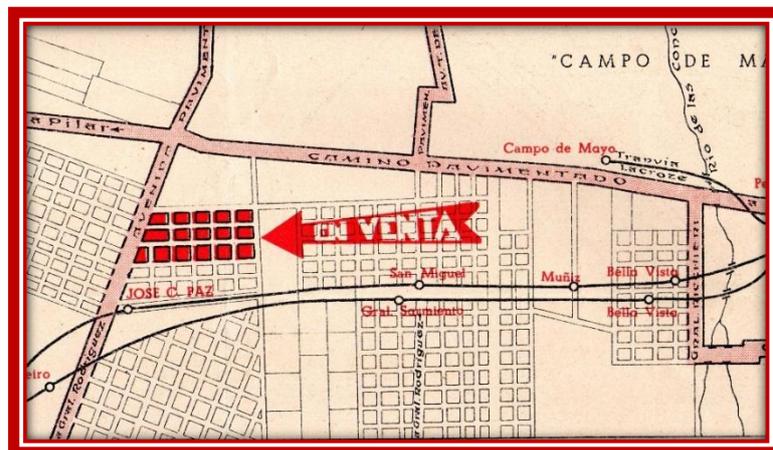
El 14 de mayo de 1939: se realizó la primera venta del sector de ampliación de “Villa Germano”, entre las actuales Av. Hipólito Yrigoyen, Av. Presidente Perón, Pueyrredón y Dr. René Favalaro, poniéndose a la venta 251 quintas y lotes, “al lado de la estación y frente a la avenida pavimentada a San Fernando”, por medio de la rematadora Furst Zapiola y Cía.

El 30 de mayo de 1891, Serafín Germano adquirió a Norberto Quirno un “terreno” de pastoreo en el Cuartel IV del partido de General Sarmiento.

Parte de esas tierras Germano las vendió al Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico en 1904, donde fue construida la estación ferroviaria; además, el propietario subdividió en 1908 las tierras vecinas al ferrocarril surgiendo “Villa Germano”.

El resto del campo continuó con las actividades agrícolas ganaderas. En 1925, al fallecer Serafín Germano fueron heredadas por su esposa María Zacarello de Germano, y a la muerte de esta en 1928, por sus hijos: Juan Bautista, Paula, Rosa, Serafina, Rita, Juana, Ángela, Ana, Emilia y Agustín Germano.

Juana María Germano de Sperling, en parte de las tierras que había heredado, realiza el segundo loteo de Villa Germano comprendido entre las actuales Av. Hipólito Yrigoyen (antiguo camino a San Fernando), Av. Presidente Perón (ex León Gallardo), Pueyrredón (entonces Seguí), y Dr. René Favalaro (antes Muñoz), que podemos denominar como “ampliación de Villa Germano”.

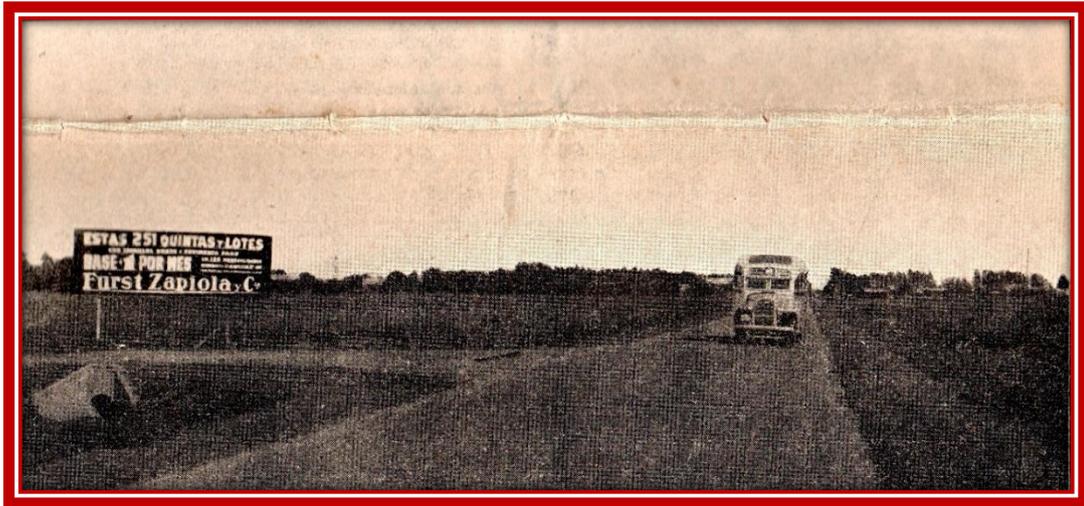


14 y 21 de mayo de 1939: Ubicación del loteo ampliación de Villa Germano

La primera venta de este sector de ampliación de “Villa Germano”, se realizó los domingos 14 y 21 de mayo de 1939, poniéndose a la venta 251 quintas y lotes en José C. Paz, “al lado de la estación y frente a la avenida pavimentada a San Fernando”<sup>1</sup>, por medio de Furst Zapiola y Cía.

<sup>1</sup> Folleto de loteo de Furst Zapiola y Cía., mayo de 1939

Según el folleto de loteo las quintas estaban “*rodeadas de edificación, dentro del mismo pueblo de José C. Paz... tierras de muy buena calidad, excelentemente ubicadas, frente a un importante Camino Pavimentado que llega a Capital Federal, por donde cruza la línea de colectivos N° 141 que sale de Villa Devoto y al lado de la Estación José C. Paz que cuenta con un servicio de 109 trenes de ida y vuelta, todo lo que significa un gran aliciente para el comprador, pues, puede trasladarse a las tierras en venta en cualquier época del año*”.



**Línea 141 circulando por el Camino a San Fernando frente al loteo**

Además especificaba el folleto “*José C. Paz, es una progresista localidad de la línea del F.C. Pacífico, que cuenta con vida propia, gozando además con todas las comodidades necesarias como ser: excelente comercio, escuelas, teléfono, luz eléctrica, correo, policía, farmacias, etc.*”

Como promoción, en recuadro bajo el título “*ladrillos gratis*”, el folleto expresaba: “*A fin de fomentar la rápida edificación de estas tierras, entregaremos completamente gratis 10.000 ladrillos de cal a cada uno de los diez primeros compradores que edifiquen y presenten en nuestra casa Reconquista 579 (Buenos Aires) el plano de construcción aprobado por la Municipalidad de General Sarmiento*”. Para tener opción a esta promoción, el comprador debería comenzar la obra dentro de los 30 días de realizado el remate, comprometiéndose a terminarla en 90 días, debiendo tener abiertos los cimientos y levantar una casa de material, asentando los ladrillos de cal. La casa debía constar como mínimo de una habitación, cocina y “*wáter closet*” (baño), totalmente revocada, el terreno totalmente alambrado con tejido.

La base era de \$ 1,00 (pesos uno) la mensualidad, en 120 cuotas, debiendo abonar en el acto del remate tres cuotas y el 2% de comisión, y tres cuotas más a los 15 días posteriores al remate. Las 114 cuotas restantes se debían abonar del 1º al 10 de cada mes, en el Banco Supervielle & Cía., San Martín 150 (Buenos Aires). Para los que abonaban al contado gozarían de un

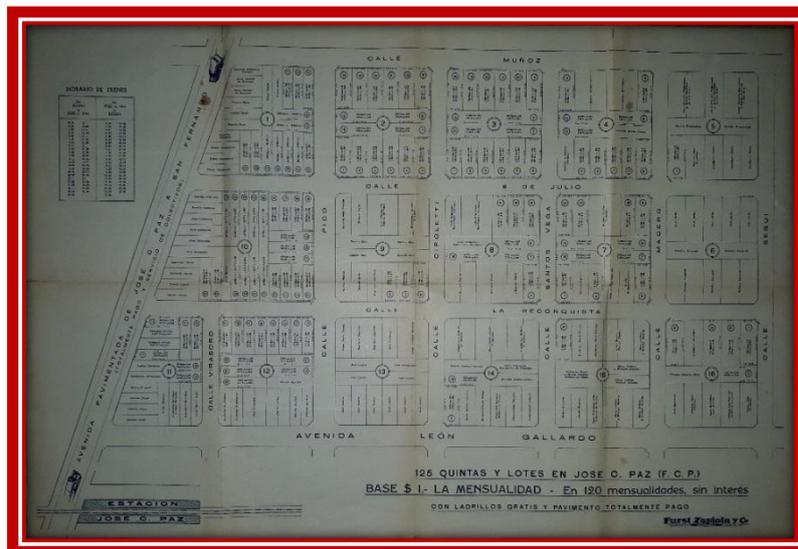


Petersen de Bohlen, Elisa Bohlen y Werner Baettig, Anastasio Jesús Concha, Antonino Fazio y María Benilde García de Fazio en la manzana 15; José Sinowiec, Amadeo Juan Arderiu; Luis Marcelino José Arderiu, Zulema Catalina de Santis de Conenna, Víctor Alejo de Santis, Alejandro Di Falco y Vicenta Rosalva Díaz en la manzana 16.

Quedó un saldo de 125 quintas, que Furst Zapiola & Cía. puso a la venta el 26 de noviembre de 1939, en idénticas condiciones y la misma regalía de los 10.000 ladrillos de cal para los 10 primeros compradores. La única variación con el folleto anterior era el servicio de trenes, en mayo se informaba que contaba con un servicio de 109 trenes de ida y vuelta, mientras que en este informa que son “90 trenes de ida y vuelta”<sup>2</sup>.



26 de noviembre de 1939: Ubicación de la segunda venta



Plano de las quintas y lotes en venta para el 26 de noviembre de 1939, indicando los compradores del remate del 14 y 21 de mayo de 1939

<sup>2</sup> Folleto de loteo de Furst Zapiola y Cía., noviembre de 1939

El folleto de esta segunda venta anuncia que son 125 quintas y lotes que se remataran a las 14 horas, a las que hay que sumar siete quintas adquiridas en mayo de 1939 por Gabriel Arguello (manzana 7); Moisés Llinin y Salomón Llinin (manzana 11), José María Barreiro e Isidro Pascual García (manzana 14), que vuelven a salir a la venta, haciendo un total de 132 quintas y lotes que se remataran.

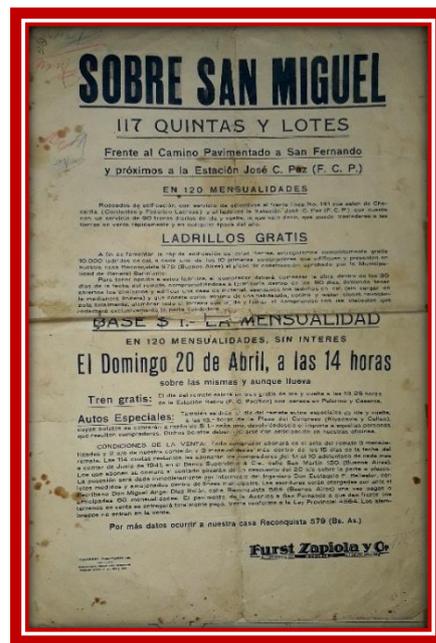
Producido el remate se vendieron 15 quintas y lotes, que fueron adquiridos por Esther Kronhauss en la manzana 4; Pedro Nolasco Cabral y Maximiliana De Laz Casco de Cabral en la manzana 7; Ana María Castellón en la manzana 8; Justa Fernández viuda de Torres en la manzana 9; José Sabatella y José Rúa Gomes en la manzana 10; Olimpia Teresa Dell´Arciprete en la manzana 11; José Antonio González en la manzana 12 y Juan Ángel Amaral en la manzana 16.

Producida la venta queda un **saldo de 117 quintas y lotes, que Furst Zapiola & Cía., sacó a remate el 20 de abril de 1941**, a las 14 horas, en idénticas condiciones que los dos remates anteriores.

Cambia la ubicación con respecto a los anteriores. A este lo sitúa “*Sobre San Miguel*”<sup>3</sup>, mientras que en los dos anteriores expresaba “*En José C. Paz*”<sup>4</sup>. Se agrega que habrá ese día “*autos especiales*”, que saldrán el día del remate a las 13 horas de Plaza del Congreso (Rivadavia y Callao), cobrándose el boleto \$ 1 (pesos uno), “*devolviéndose el importe a aquellas personas que resulten compradores*”.



Folleto de loteo de 1939



Folleto de loteo de 1941

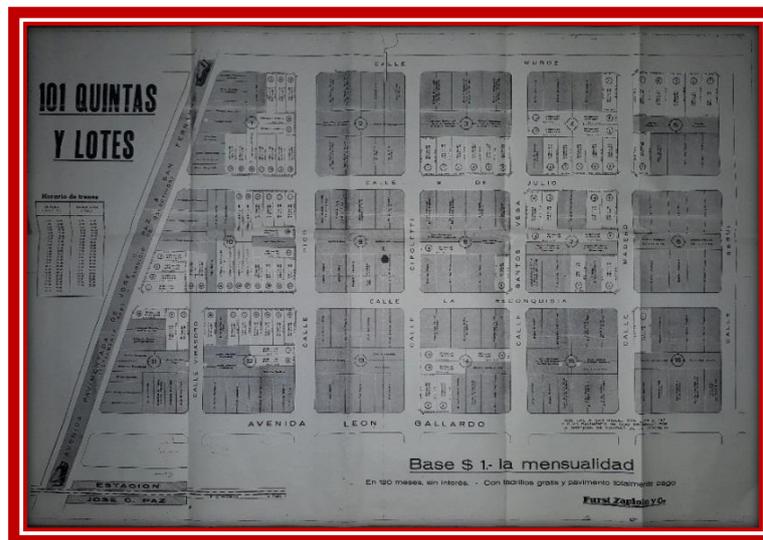
<sup>3</sup> Folleto de loteo de Furst Zapiola y Cía., abril de 1941

<sup>4</sup> Folletos de loteo de Furst Zapiola y Cía., mayo y noviembre de 1939

El folleto de esta venta indica que son 117 quintas y lotes que se remataran a las 14 horas, a las que hay que sumar siete quintas adquiridas en los remates de 1939 por Juan Evaristo Sagarzará y Estela Guerrico de Del Bene (manzana 5), Félix Andrés Martínez (manzana 7) y Julia Inocencia Fernández (manzana 14), que vuelven a salir a la venta, haciendo un total de 124 quintas y lotes que se remataran.

Producido el remate se vendieron 39 quintas y lotes, que fueron adquiridos por Luis Fiori, Tomás Gerónimo Giuliano, Luisa y Luis Morello, Andrés Malachane, Rosa Codebó de Pérez y Manuel Dios en la manzana 2; Miguel Babinczyk, Basilio Gwiaszda y Basilio Seniuta en la manzana 3; Luis Carlos Pennacca en la manzana 7; Otto Skáia en la manzana 9; José Sabatella en la manzana 10, José María Lago en la manzana 11, Ricardo Fausto Niro en la manzana 12, Roque Bonomo en la manzana 15, y Luis Alberto Vázquez en la manzana 16. Quedando un saldo de 85 quintas y lotes para próximos remates.

**Furst Zapiola & Cía., el 26 de julio de 1942, hará una cuarta venta del saldo de los remates anteriores.** De acuerdo al folleto de la venta efectuada en abril de 1941, quedaban 85 lotes y quintas sin vender, pero el folleto de la Inmobiliaria habla de “101 quintas y lotes”<sup>5</sup> que se remataran. Al hacer el recuento de los terrenos en venta en el folleto del loteo, si bien anuncia 101, son realmente 85 quintas y lotes que salen a la venta. El remate se hace en las mismas condiciones de las ventas anteriores, se ubica al loteo nuevamente “en José C. Paz”, se quitó el anuncio de “tren gratis el día del remate” y los autos “serán gratis y partirán desde Plaza Italia (Santa Fe y Malabia)”.



Del plano precedente obtenemos un detalle interesante: solo seis quintas o lotes que están señalados como “EDIFICADO”, que son los terrenos propiedad de Nicolás Spaltro (manzana 12), de Pedro Caradonna (Manzana 1), Víctor Alejo de

<sup>5</sup> Folleto de loteo de Furst Zapiola & Cía., julio de 1942

Santis (manzana 16), Esteban Paryzak (manzana 6), y Elisa Bohlen y Werner Baettig (manzana 15).

**El 10 de septiembre de 1944, Furst Zapiola & Cía., Sucesor Ubaldo Venancio**, sacó a la venta 75 quintas y lotes en 120 meses “entre San Miguel y Pilar en distintas ubicaciones”<sup>6</sup>. El folleto engloba tres loteos: 39 quintas y lotes en “El Chelito” (entrada a Tortuguitas); 15 en “Villas Iglesias” y **21 en “Villa Germano”**: distribuidos 5 lotes en la manzana 1, 6 en la manzana 10, 3 en la manzana 11 y 2 en la manzana 12; 2 quintas en la manzana 3, 2 en la manzana 7 y 1 en la manzana 16. Salieron a la venta en las mismas condiciones que las ventas anteriores.



Conversando con Ramón Rúa, uno de los primeros pobladores de este loteo, recuerda que “el único comprador que se hizo merecedor de los 10.000 ladrillos fue Nicolás Spaltro, que había adquirido dos parcelas en León Gallardo y Pico (hoy Altube). Después de Spaltro se fueron afincando: José Castro, gallego, viudo con 3 hijos, que tenía una casa de compra y venta de material de demolición en la Capital, quién construyó un chalet en León Gallardo entre Pico (Altube) y Cipoletti (Lavalle); Aniceto Focci, levantó un galpón en San Fernando y León Gallardo, años después trasladará su corralón de materiales; José González, sastre, sobre León Gallardo; Víctor Ruggirello, dedicado a la albañilería en San Fernando y 9 de Julio; Ramón Rúa, empleado del Ministerio de Justicia, casado con Andrea Santiso, ambos gallegos, con 2 hijos; Esteban Parizak, con vivero de flores, en La Reconquista entre Madero y Seguí (Pueyrredón); Lucas y Olga Kostiuik, ucranianos, con tres hijos, Olga pasaba 14 o 15 horas por día cocinando ropa y Lucas, en un carro a caballo, la vendía por los hornos, tambos y

<sup>6</sup> Folleto de loteo de Furst Zapiola & Cía., Sucesor Ubaldo Venancio, septiembre de 1944

*quintas de verdura; Don Luis, jubilado ferroviario, que vivía en Santos Lugares, cada día aprovechando el pase venía a su quintita donde criaba gallinas, patos..*