

17 de noviembre de 1946, se realizó el primer loteo del Barrio “Mirador de Altube”. Un año después, el 14 de diciembre de 1947, se realizó otro loteo denominado “Mirador de Altube continuación”. Ambos loteos quedan comprendidos entre Fray Marchena, Avenida Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial Nº 24) y Rodrigo de Triana, lindando por la parte sur con el llamado Campo de Firpo y el Casco del Mirador de Altube

El martillero V. P. Cacuri, realizó el remate de 127 quintas el 17 de noviembre de 1947, a las 15,30 horas, sobre las mismas quintas bajo carpa.

La propaganda editada por el martillero afirmaba que es *“uno de los fraccionamientos de tierra que harán época”*. Presentaba al loteo de *“El Mirador de Altube, famosa posesión que, como un centinela de la tradición ha estado contemplando el paso del progreso en marcha. Y su marcha es tan acelerada que la vieja residencia ahora va a ceder al empuje avasallador de ese mismo progreso para dar vida a un grande y floreciente núcleo de florecientes villas”*.

El loteo surge en las tierras que Félix Altube había adquirido a Francisco Martínez el 5 de julio de 1868, por el valor de ciento sesenta mil pesos moneda nacional (\$ 160.000,00), entonces Partido del Pilar. El campo estaba delimitado entre las actuales calles Natalio Salvatori (ex Bolívar), Rodrigo de Triana, Tomás Guido, Fray Marchena, Saavedra Lamas y el Arroyo Pinazo. Altube lo dedicó a la ganadería y a la agricultura, había una edificación, que se conserva hasta la actualidad.

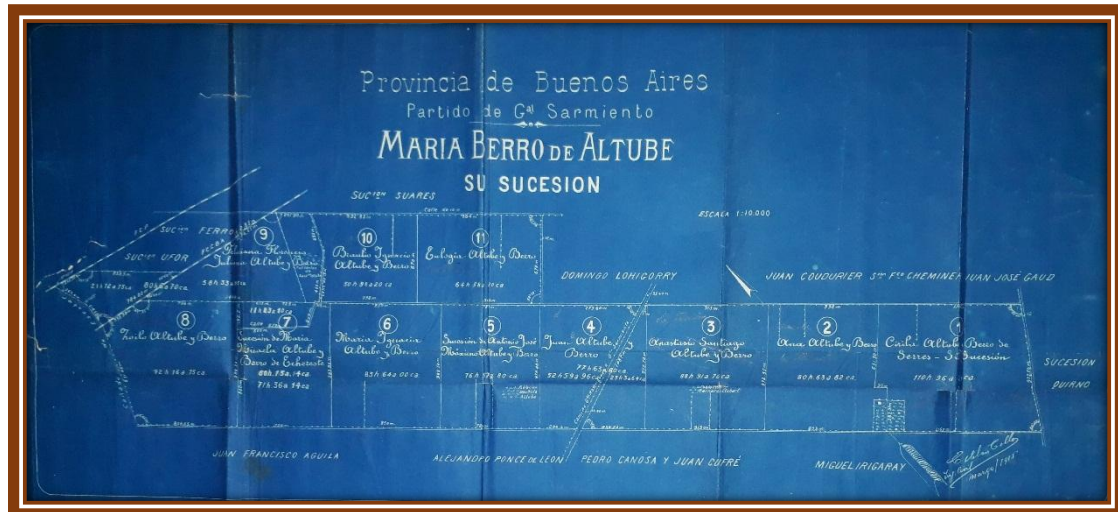
Félix Altube falleció el 25 de enero de 1882 y tiempo después, su viuda María Berro con diez hijos solteros se estableció en el campo de Pilar. En 1888, amplió la vivienda familiar, construyendo un mirador para vigilar el ganado amenazado por el robo de los cuatreros. Desde entonces la propiedad pasó a conocerse como el “Mirador de Altube”.



“El Mirador de Altube”

Después de la creación del Partido de General Sarmiento, el 18 de octubre de 1889, María Berro adquirió el campo lindante de Pedro Exertier, ubicado hacia el Arroyo Pinazo.

El 3 de julio de 1914 falleció María Berro y su propiedad fue dividida entre sus doce hijos



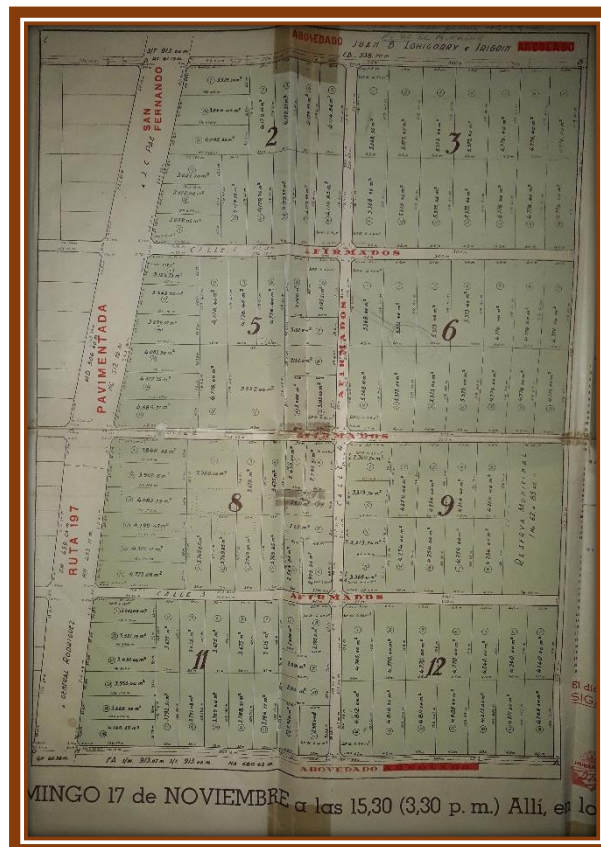
Plano de la sucesión de María Berro de Altube

El sector que sale a la venta por medio de V. P. Cacuri, era parte de la fracción Nº 3, heredada por Anastasio Santiago Altube, denominada “La Catalina”. Esta fracción estaba atravesada por la Ruta Nacional 197 y se subdividió en doce manzanas, cuatro que estaban ubicadas hacia el norte de la Ruta (manzanas “1”, “4”, “7” y “10”), y ocho hacia el sur de la misma ruta (manzanas “2”, “3”, “5”, “6”, “8”, “9”, “10” y “11”). Estas ocho manzanas fueron las que salieron a la venta, actualmente está comprendidas entre la Avenida Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial Nº 24) y las calles Rodrigo de Triana, José C. Paz y Fray Marchena. Cabe aclarar que sobre las manzanas “1”, “4”, “7” y “10”, no tenemos referencia de cuando salieron a la venta. En el folleto de Cacuri se puede apreciar una pequeña parte de esas manzanas divididas en terrenos sin ninguna indicación. Esas cuatro manzanas actualmente están delimitadas por la Av. Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial Nº 24) y las calles Saavedra Lamas, Martín Coronado y Natalio Salvatori (ex Bolívar), en la actualidad este sector forma parte del Barrio Primavera.

El folleto expresaba *“Mirador de Altube. San Miguel – F.C.P.”*, suponemos esa ubicación como atractivo de venta, ya que inmediatamente indicaba *“a unas 20 cuadras de la estación José C. Paz”*, en *“¡Una altiplanicie estupenda! Flor de tierra y lugar incomparable para la verdadera vida de campo a las puertas de la Capital”*.

En este *“remate inicial”* salían a la venta 127 quintas, la mayoría entre 2.000 a 7.000 varas cuadradas; había otras hasta 12.000 varas. La base era de \$

20,00 por mes cada quinta. El comprador debía abonar tres mensualidades en el acto del remate y otras tres al retirar el boleto definitivo dentro de los quince días; además tres cuotas al escriturar; por las 111 mensualidades restantes se constituía hipoteca, que podía cancelarse en el momento que lo desee el adquirente. Al que abonaba al contado se le otorgaba un 15% de descuento. La comisión era del 2% por ciento y estaba a cargo del comprador.



Plano de loteo del 17 de noviembre de 1946

Cacuri motivaba al futuro comprador expresando *“La multiplicación de valores a favor de la evolución progresiva del suelo, es causa que no deja lugar a dudas”*. Agregando que *“esa afirmación está fundada en el hecho de las subdivisiones de las tierras colindantes, que seguirán a este remate”*.

Incluso promocionaba la venta indicando que *“ahí se han realizado ventas de tierras de extensiones mayores y al contado, a un precio muy superior a lo que vendemos en pequeñas cuotas, a largo plazo y sin interés”*.

Además expresaba que *“no era tierra de especuladores. Son los sucesores de la vieja posesión de los Altube, quienes han ordenado su venta”*. Indicaba que se llegaba *“desde toda la república por rutas pavimentadas hasta su futura residencia de descanso”*. Poseía *“concesiones de ómnibus al frente, teléfono, luz eléctrica, en cuanto haya elementos de conexión”*.

A lo expresado agregaba tres frases impactantes para interesar al comprador: *“Negra y de gran fertilidad es la tierra”, “Rica y cristalina el agua” y “Su clima es una fuente de salud”*.

Por último invitaba a que *“El día del remate concorra Usted con su familia desde la mañana temprano, puede pasar un día agradable de campo, ubicándose entre la arboleda de El Mirador”*.



Vista de la arboleda en las manzanas en venta

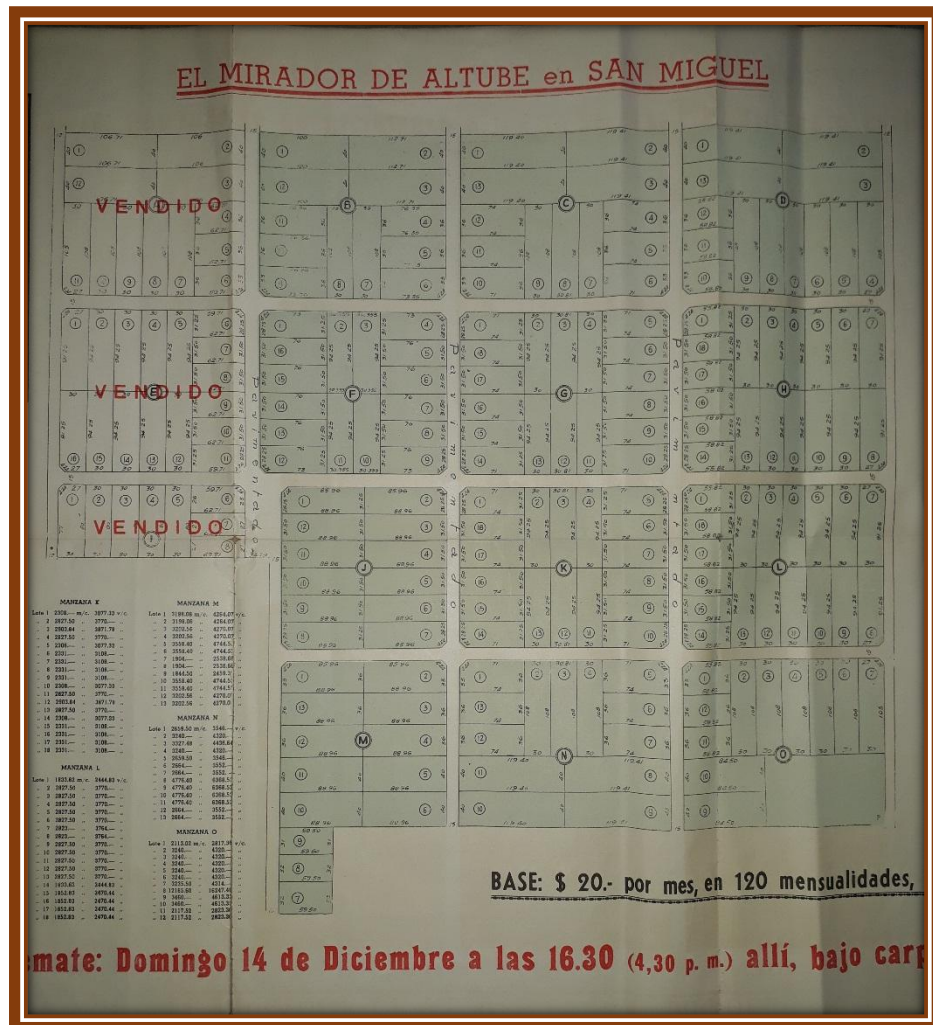
Un año después, el 14 de diciembre de 1947, el martillero V. P. Cacuri, realizará un nuevo remate expresando en la portada del folleto *“Mirador de Altube, continuación”*, agregando *“otro gran remate de las tierras famosas, con la liberalidad que hemos demostrado en el remate anterior”*.

Esta fracción correspondía por herencia a Ana Altube, la que además comprendía el casco del “Mirador de Altube”. La fracción se dividió en quince manzanas o fracciones de manzanas, tres de las cuales designadas “A”, “E” e “I”, están señalizadas como vendidas; desconocemos cuando se realizó dicha venta. El resto, las manzanas “B”, “C”, “D”, “F”, “G”, “H”, “J”, “K”, “L”, “M”, “N” y “O”, fueron subdivididas en 176 quintas que se remataban partiendo de la base de \$ 20,00 por mes, cada quinta.

El folleto repite las características y condiciones del el remate efectuado en 1946, pero en esta oportunidad aumenta del 15 al 25% por pago al contado.

Con respecto al remate se realizaría a las 16,30 sobre los terrenos bajo carpa. Se pusieron autos de excursión gratis que salían de Plaza Once a las 14,30. Además se señalaba: *“El día del remate siga viaje por tren... Para comodidad de los señores interesados, en la Estación José C. Paz, a la llegada del tren que sale a las 15 hs. de Retiro, habrá autos que los trasladarán gratis a*

los terrenos”. Además, se cuenta con ómnibus, la “Línea 141 (que lo) deja en la estación José C. Paz. Colectivos 175 frente mismo a los terrenos”.



Plano del loteo de 14 de diciembre de 1947

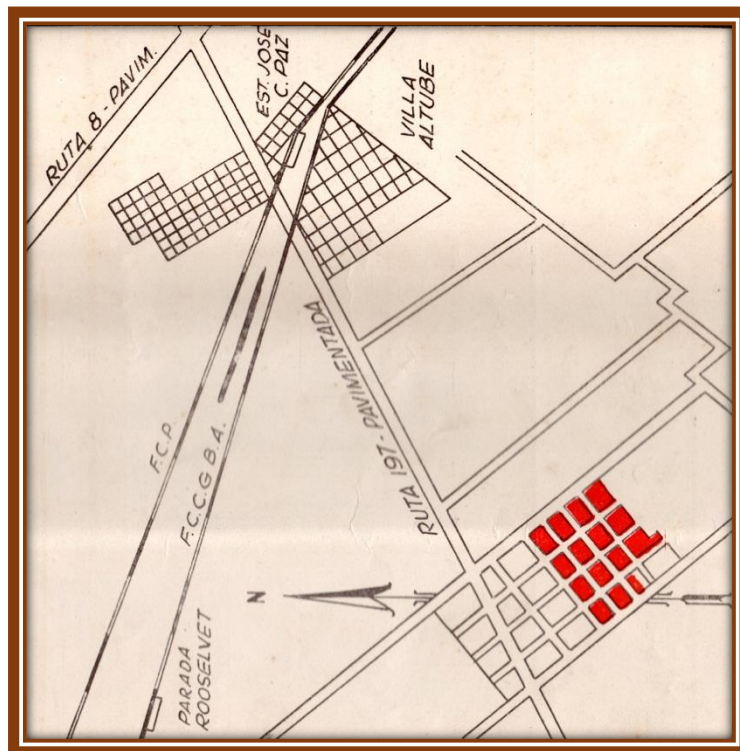
En cuanto a ubicación del loteo verse en el plano anterior “El Mirador de Altube en San Miguel”, localidad que cuenta con “luz eléctrica, teléfono (conexión inminente, iglesia, plaza, Banco de la Provincia, Banco de la Nación, importante comercio de todo ramo”.

En cuanto a José C. Paz, se vuelve a informar como en el loteo anterior, que la estación se encontraba a 20 cuadras del loteo, como así también la “Parada Altimpergher del F: C. Lacroze” (Ferrocarril Central Buenos Aires).

El folleto agrega un recuadro bajo el título “La localidad de José C. Paz”, donde nos da un panorama de cómo era entonces, partiendo con una descripción de la estación: “Es la localidad de José C. Paz la cabecera de la línea suburbana del ferrocarril al Pacífico. Tiene una estación muy amplia, con grandes playas de maniobras y cómodas plataformas para el embarque de pasajeros locales, de los

que proceden de Pilar y de otras villas cercanas que se han formado en los últimos años”.

A continuación pasa a mostrar la localidad pero desde un punto que interese a los compradores pensando en el futuro: “José C. Paz, aunque no tiene una considerable densidad demográfica, ha adelantado en forma evidente y presenta ya las características del centro urbano con perspectivas de alcanzar todos los progresos de un pueblo moderno. La valorización de la tierra ofrece luego un excelente porvenir. Es una población que despierta interés por la forma en que fue planeada. Su trazado afecta de forma de amplio damero, dentro del cual se cruzan entre si varias avenidas. Esta circunstancia contribuye a que la edificación se destaque, sobre todo las casas modernas y con jardines cuidados, los cuales por la buena perspectiva ofrecen un aspecto singularmente agradable”.



**Plano de ubicación de los dos loteos con respecto a José C. Paz
Señalizados en rojo el de 1947 y en blanco el de 1946**

A continuación plantea un inconveniente de los barrios alejados del casco del pueblo, como lo es el Barrio Mirador de Altube”: “Desde ahora se advierte que constituyen un inconveniente para la futura expansión del ejido urbano, las propiedades rurales de los alrededores, principalmente en la parte norte y oeste. Estas propiedades lindan en su mayor parte por quintas de verduras y de frutales, que no facilitan los propósitos de extender la edificación. Por lo tanto convendrá que desde ahora las autoridades municipales de General Sarmiento –partido al que pertenece José C. Paz– prolongaran las avenidas que atraviesan el centro de

la población, las cuales, en ciertas direcciones quedan interrumpidas a las pocas cuadras por las fincas a que aludimos. Estas prolongaciones estimularían la división de las quintas. Si esto no se hiciera, se malograría el porvenir deparado a una localidad, que como la de José C. Paz, tiene el privilegio de tener una ubicación ideal, por ser el centro de una conjunción de caminos, definitivamente consagrados, que comunican entre sí a diversas zonas de la provincia de Buenos Aires y la Capital Federal con el litoral y el centro del país". Evidentemente este es un preanuncio inmobiliario de lo que sucederá en el territorio de José C. Paz: las quintas de verduras y frutas, los campos sembrados, los tambos, los campos de pastoreo y los hornos de ladrillos dejarán de producir para ser loteados surgiendo la gran barriada.



Ruta Nacional Nº 197, posteriormente Ruta Provincial Nº 24

Podemos rescatar del folleto otro anuncio: *“El progreso en marcha: nuevos pavimentos para cuatrocientas manzanas”*, indicando que por *“decreto del Superior Gobierno de la Provincia se ha dispuesto la licitación para pavimentar”*, haciendo clara referencia a la puesta en marcha del Plan Quinquenal durante la gobernación de Domingo Mercante.

Partiendo del anuncio anterior, el folleto con la firma de Cacuri expresa: *“La inminente subdivisión de fracciones colindantes con su correspondiente pavimentación de calles, hará de este, en breve, un nuevo y próspero centro... Lo que significará una segura multiplicación de los pocos peros que hoy invierte”*.

¡Trate de no llegar tarde!