

ARTICULOS

“Pueblos imaginarios”. La especulación urbana en la campaña bonaerense, 1870-1880

René Longoni y Virginia Galcerán

IDEHAB, Facultad de Arquitectura-UNLP

rlongoni@yahoo.com

1. Crecimiento y crisis en la economía bonaerense: la convertibilidad.

En 1867, ante los pedidos de los productores laneros y la Sociedad Rural, el Banco de la Provincia creó la Oficina de Cambios, por la cual se ingresó en el régimen de la convertibilidad, estableciendo una paridad de \$25 papel por cada peso oro o peso fuerte. El resultado de esta creación fue la fijación del valor del papel moneda, el aumento de la circulación monetaria, la baja del interés del dinero y la factibilidad de transacciones comerciales, creando la sensación de cierta bonanza económica (Valencia, 1997).

El ingreso de metálico por los empréstitos contratados en Londres, tanto por la provincia como por la Nación, generó fuertes reservas en oro y una gran expansión de la emisión de papel moneda y del crédito bancario que impulsó a la actividad comercial, al menos hasta 1873 (Chiaramonte, 1986:101-102). El año anterior se habían creado los bancos Nacional e Hipotecario, lo que acrecentó aún más la actividad comercial, en auge como consecuencia de las guerras interiores y exteriores y la necesidad de la provisión de los ejércitos.

Los mayores ingresos se hicieron sentir en diversas esferas: el aumento del gasto público y de las importaciones, junto a una gran fiebre especulativa orientada a las transacciones con tierras. Pero estos ingresos no provenían de los excedentes de la balanza comercial sino de los empréstitos. Mientras se recibió capitales externos el déficit comercial pasó desapercibido. Pero cuando, como consecuencia de la propia crisis europea, este flujo decayó, la situación deficitaria provocó una gran merma de las reservas en oro, ya que las exportaciones, aunque relativamente crecientes, estaban muy lejos de equilibrar los requerimientos de importación para el desarrollo de un país en guerra interna y externa, donde casi todo estaba por hacerse. La crisis se reflejó en la contracción del crédito, la falta de circulante, reducción del gasto estatal, parálisis de la obra pública, reducción de personal administrativo y de sueldos, junto al aumento de las tasas aduaneras a la importación.



La bibliografía consultada coincide en señalar al año 1873 cuando comienzan a hacerse visibles los signos de una nueva crisis económica, la que afligió a buena parte de la actividad económica bonaerense, durante casi toda la década de 1870. Al principio fueron los bancos y el comercio los más castigados, pero hacia 1876 la producción rural y en 1877, el hasta allí próspero negocio ferroviario, corrieron la misma suerte. A partir de 1874 las importaciones disminuyeron y si bien las exportaciones mantuvieron su nivel, aún con precios deprimidos, recién en 1876 se obtuvieron saldos positivos y en 1879 puede considerarse que la crisis se había superado, para ingresar en la gran expansión que caracterizó a la siguiente década, la de 1880.

Ezequiel Gallo menciona entre los obstáculos a superar para aumentar las exportaciones a la escasez de tierras en la campaña para la producción de lana y la agricultura, junto a los altos costos del transporte interno y la carencia de la mano de obra (Gallo, 1986). El corrimiento de la frontera hasta el río Negro, con la incorporación a la explotación de enormes y ricos territorios, el desarrollo del ferrocarril que facilitaba un rápido y económico acceso de las mercaderías al puerto, y el aumento de la mano de obra como consecuencia del crecimiento de la inmigración, fueron factores determinantes del cambio operado.

2. La expansión del crédito.

En los primeros años de la década de 1870, el crédito constituyó la herramienta que le permitió a un determinado sector de la sociedad -los especuladores-, “enriquecerse sin trabajar”. En 1871, el Banco de la Provincia de Buenos Aires recibió del gobierno nacional una cantidad elevada de pesos fuertes, la cual varía según distintos autores, en calidad de depósito comercial (Balbín, 1877:5). Lo cierto es que para ganar intereses, el Banco decidió movilizar dicho capital a través de préstamos, a bajo interés y con vencimiento a largo plazo -5 años-. Ello acrecentó la actividad comercial reflejada en las importaciones de productos, en su mayoría provenientes de Inglaterra y estimuló la compra de bienes raíces. Cabe recordar que la cartera de clientes del Banco era en su mayoría ganaderos y comerciantes bonaerenses vinculados con el comercio exterior (Ortiz, 1871:160). Como ha planteado Chiaramonte “la mayor parte de esa... expansión crediticia se invirtió en compra de tierras, materiales extranjeros y consumo de los obreros que trabajaban en los ferrocarriles, mercaderías y otros gastos no productivos para el país” (Chiaramonte, 1986:103).

En 1872 la inmovilización de los préstamos hipotecarios produjo la creación del Banco Hipotecario de la provincia de Buenos Aires, dependiente del Banco de la Provincia. Presidió la flamante sección el ingeniero Francisco L. Balbín. Según Chiaramonte “la expansión del crédito adquiere una magnitud desconocida en Buenos Aires. Cubiertas las necesidades de la producción ganadera, rehuidas las inversiones en empresas industriales la enorme masa de crédito disponible

se vuelca hacia la especulación, especialmente en bienes raíces, adquiriendo las anormales y hasta pintorescas características que testimonian los diarios de la época” (Chiaramonte, 1986:103).

La crisis comenzó cuando se empezó a exportar oro en pago por las obligaciones contraídas. Al escasear el capital, los créditos ya no se otorgaron con tanta facilidad y la tasa de interés se incrementó a un 15% con excepción de los acordados por la institución bonaerense, cuya tasa se mantenía en el 8%. Los bienes raíces se depreciaron a la mitad de su valor y las mercancías se vendían a muy bajo precio. Los que habían invertido en tierras acudieron al Banco Hipotecario. En tanto, las demás firmas comerciales resultaron perjudicadas. Las quiebras se suscitaron luego. En 1875 la depresión se agudizó y sacudió a la totalidad del mundo financiero. Las finanzas entraron en estado deplorable. El Banco Hipotecario ante la falta de pago de sus clientes, por los préstamos concedidos, ejecutó en remate público los inmuebles entregados oportunamente en garantía. ⁽¹⁾

3. La especulación inmobiliaria según las crónicas y los cronistas.

El ingeniero Balbín describía así la especulación desatada: “Un pedazo de tierra en Lincoln, en Tapalqué o en otro punto más o menos desierto, pasando de mano en mano permitía se obtuviesen en pocas horas enormes beneficios, hasta que la operación terminaba con la creación de pueblos imaginarios” (Balbín, (1877:5).

Álvaro Barros atribuyó la acción especulativo de los capitales a la falta de seguridad en la inversión productiva, ante la presencia del indio, describiendo en forma muy gráfica el proceso:

“los peligros que en la campaña amenazan la propiedad alejan de allí muy naturalmente los capitales que, en busca de garantías, vienen a ser invertidos en las ciudades, en fincas o depositados a interés en los bancos. El valor de las fincas aumenta -la afluencia de capital a los bancos abre allí entrada al crédito- la fiebre de la especulación se desarrolla -el abuso del crédito se facilita-; los vencimientos llegan -el crédito se limita-; las ventas se paralizan, el valor de las fincas decae y la ruina de muchos hace que la propiedad en demanda decline, hasta quedar en su antiguo valor”. (Barros, 1980[1875]:343).

Estanislao Zeballos, director de *La Prensa* y agudo observador, reflexionaba en ocasión de su viaje en el Ferrocarril Sud, durante el año 1880:

“... eran las 11 y 20 y habíamos llegado a Altamirano, a 87 km de Buenos Aires, después de pasar por las estaciones y caseríos de Doncelaar, Ferrari y Jeppener y a los cuales ha dado vida el ferrocarril y el abuso del crédito..., causa primordial si no única que tantos males generara, (que) produjo ferocientes especulaciones en tierras, sobre todo en las cercanías de Buenos Aires y en las

adyacencias de las vías férreas y surgieron al calor de tanto extravío y de tan insensatas ilusiones, decenas de aldeas y villas en suelo inadecuado las más, en sitios anegadizos las otras, con edificios pomposos a propósito para satisfacer la competencia de las familias opulentas.

Pero el vertiginoso progreso tuvo su hora apocalíptica cuando el fisco, representado por los Bancos Provincia e Hipotecario, llamó a cuenta a sus deudores y estos se apercibieron con pavor de que habían derrochado el capital que la prodigalidad imprudente del descuento pusiera en sus manos. Comienza entonces la avara y terrible liquidación, durante la cual se arruinaron con estrépito los especuladores pomposos y derrumbáronse fortunas que se creían incommovibles.

Desde entonces, también los tribunales de comercio sometieron a la dura prueba del martillo judicial los edificios lujosos, las quintas de recreo, las aldeas y villas que habían surgido como por encanto en todas direcciones y que lejos de dar el interés del dinero, exigían fuertes gastos de conservación. Pertenecen a este número la mayor parte de las villas que se ven desde el carruaje en que marchamos al Azul... pero que después de aquél violento desenlace, la febril y prematura actividad, quedó sujeta a proseguir lentamente la marcha del progreso, al impulso de las fuerzas normales que presiden su desarrollo..." (Zeballos, 1994:27-ss.)

Una revisión del diario *La Prensa* de la década asombra por la proliferación de compañías de martilleros y avisos de remates de loteos en ubicaciones cada vez más alejadas de Buenos Aires, siguiendo las líneas de los nuevos ferrocarriles. Casi a fines de 1870, esa tendencia que se había iniciado en barrios de Buenos Aires, irrumpe en los pueblos de la campaña, algunos existentes como San Martín, Merlo o Lomas de Zamora, para seguir con loteos en pueblos nuevos.

Para 1873 Adolfo J. Bullrich y Cia era una conocida empresa de remates, tanto de estancias y pueblos, como de casas, vajillas y obras de arte ⁽²⁾. En *La Prensa* contaba con una sección permanente donde a diario publicitaba sus actividades. En ese año su cartera de remates de loteos abarcó a:

| Pueblo | FF.CC. | Objetivo |
|-------------------------|---------------|---------------------------------|
| Santa Rosa (Ituzaingó) | Oeste | 87 manzanas |
| Villa Colon (Lobos) | Oeste | 15 manzanas |
| Marcos Paz | Oeste | 92 manzanas |
| Ramos Mejía | Oeste | |
| Moreno | Oeste | |
| Estación Lanús | Sur | 40 manzanas (500 lotes) |
| San Martín | Oeste | 350 manzanas |
| Nuevas Alsacia y Lorena | Sur | 4.000 manzanas |
| La Ensenada | BA/Ensenada | 144 lotes (saladero de Berisso) |
| General Hornos | Oeste | El pueblo |

| | | |
|--------------------------|-----|-------------------------|
| Banfield | Sur | 50 lotes sobre estación |
| Domselaar (1ro. remate)* | Sur | El pueblo |

*El segundo remate de Domselaar se realizó en 1876

Otras agencias que tenían importante actividad eran “Calderón y Sundblad”, “Florencio Madero”, “Mariano Billingham”, “La Argentina” de Gomensoro y Maffeis, “La Terrenal” de Mirolí y Dennehy, “Rodríguez Larrazábal y Cia”, “Samuel, Horner y Cia” de capitales británicos, “Walff Wissner y Cia”, “Wehely, Jiménez y Cia”, “Machado Ferrer y Cia” y muchas otras más.

Un capítulo particular corresponde a los argumentos desplegados por estos vendedores en procura de alentar a un mercado comprador crecientemente remiso ante la falta de circulante y los fraudes cometidos por colegas inescrupulosos. Entre las noticias provenientes de la guerra franco-prusiana, las penurias de los blancos en Paysandú y los asaltos a las estancias por incontrolables malones, los avisos publicitarios eran reveladores de la otra realidad descrita por A. Barros. Veamos un aviso, que procuraba llamar la atención con titulares “catástrofe”

“La Prusia y la Francia. Paseo Gratis. A la salud de la caída del Papa. Agregadas a las noticias de la conclusión de la guerra de Entre Ríos, la seguridad de la venida de 150 mil inmigrantes. Se recomienda a todo el que disponga de 25 a 30 mil pesos no faltar al remate...”⁽³⁾

La comida y el transporte gratis hasta el lugar de la venta ya era una concesión generalizada. Como un mensaje necesario para una población sensibilizada tras el brote de fiebre amarilla de 1871, se acentuó la promoción de las condiciones “higiénicas” de los asentamientos: calles más anchas, existencia de plazas y de verde, tierras altas o lomadas que aseguraban un ámbito ventilado y saludable. La seguridad en la operación comercial, a través de: planos aprobados, mensuras ejecutadas y todo lo que permitiera una rápida escrituración, eran valores promovidos en todos los casos. También se facilitaba la compra a través del pago de mensualidades. No menos importante resultaba asegurar una rápida evolución de la inversión realizada, ante “mejoras” tales como la creación de nuevos ramales, instalación de dobles vías o de un “tramway” local, la construcción de edificios comunales como escuelas e iglesias o la proximidad de un puerto o industria: “... lo que hoy usted paga \$100, mañana mismo valdrán \$1.000 o \$2.000”, decían. La proximidad a Buenos Aires fu otro factor a destacar, utilizando las grandes unidades de distancia como la legua, advirtiendo que esta localidad estaba solo a 10 leguas en vez del más moderno 50 kilómetros. La amplitud de la oferta, destinada a “ricos y pobres... españoles, italianos y bascos”, sin olvidar a los “especuladores”, categoría social todavía bien vista. El “crisol de razas” no estaba ausente y se adelantaba la construcción de iglesias protestantes o el uso de topónimos alusivos como “de las naciones”, “de la concordia”, etc. Finalmente, se apeló a nuevos regalos: los

descuentos y otras ventajas como escrituras o amojonamiento gratis, además de la tradicional invitación al viaje y al almuerzo, con vino y/o cerveza.

Respecto a Adolfo Bullrich y Cia, su publicidad tenía un estilo propio, haciendo uso de títulos de impacto, en gruesos caracteres: el Rey de los Remates, el Remate de los Remates, Todo Pronto, el Remate de más importancia que hasta hoy ha habido y habrá, etc., etc. Y también afirmaciones aventuradas como unión de líneas férreas, nudos y nuevos ramales, tramways, que solo existirían en la imaginación del publicista. Dos pueblos imaginarios: Nueva Alsacia y Nueva Lorena, fueron la mayor aventura que acometieron en el año 1873: la venta de 4.000 manzanas en el partido de Las Flores, ubicadas a ¡dos leguas de la Estación Rozas! y a 29 leguas de Buenos Aires... “situación que no tardará en ser el empalme de los grandes ferrocarriles del Sur y del Oeste... dos pueblos cuyo solo nombre llevará una corriente de inmigración productiva... en comunicación directa con la Estación Rozas, por el ramal proyectado que partiendo de dicha estación costeará el límite del Pueblo Alsacia, terminando en la plaza de la Concordia, que en dichos terrenos se formará una magnífica estación. Además un tramway que pondrá en comunicación constante con dicha estación a ambos pueblos de Alsacia y Lorena, como se demuestra en el plano...” Desde luego que este remate se hizo en Buenos Aires, el domingo 28 de setiembre en el Gran Alcázar Francés, lejos de una pampa vacía hasta el día de hoy.

Podemos observar muchas coincidencias entre este caso y Domselaar, donde con total ligereza Bullrich relacionó a dos clientes suyos, Miroli y Berisso, a través de un ramal fantasma que unía a dos empresas ferroviarias en competencia, llegando a proponer la descarga de la lana en el mismo muelle Wheelright, fabulación destinada a interesar a barraqueros y productores (ver figura 1). Existen otras coincidencias entre estos casos y otros emprendimientos de Bullrich, especialmente en el uso de topónimos similares: plaza de la Concordia o de la Unión, por ejemplo, que nos hace pensar sobre la real participación de esta empresa, aparentemente intermediaria, cuando pareciera ser la verdadera promotora de estas operaciones inmobiliarias ⁽⁴⁾.

Se han observado asociaciones entre las compañías, por ejemplo entre Bullrich y La Terrenal, en Domselaar. Otra asociación que se ha reconocido fue entre Mariano Billinghurst y La Terrenal. Dueño de la firma “Mariano Billinghurst y Cía, operaba con la compra y venta de propiedades y en el tendido y mantenimiento de líneas ferroviarias. En 1873 estableció la línea de tranways de Constitución a Recoleta y la de Flores al pueblo Belgrano (Cutolo, 1969). También obtuvo la concesión del Ferrocarril al Rosario ⁽⁵⁾. Como “especulador” invirtió en tierras en Almagro y compró la chacra de Fiorini (partido General San Martín), con el fin de establecer un pueblo identificado con su nombre. El terreno de más de 150 hectáreas se hallaba próximo a la línea del Ferrocarril al rosario (estación Cementerio según consta en la publicidad) ⁽⁶⁾. La agencia La Terrenal proyectó y

promovió estos pueblos vendiendo los lotes urbanos en un número de cuotas mayor que la competencia. También ofrecía, sujeto a financiamiento, sus servicios para la construcción de viviendas proponiendo la contratación con “cualesquiera de los compradores que han escriturado sus propiedades para construirle casas, etc.”, establecía además “... construir por 1.800 pesos pagaderos en 18 mensualidades, con derecho a ocuparla al abonar la tercera parte” ⁽⁷⁾.

4. La especulación por dentro.

Ser “especulador” en la Buenos Aires de 1870 era una actividad tan digna como cualquier otra, sin la connotación negativa que adquirió posteriormente. “Especular” era comprar a diez y vender a cien, en el menor tiempo posible e incorporándole muy poco esfuerzo o “mejoras” al bien. Para un especulador como Eduardo Casey, hijo de un inmigrante irlandés, los negocios inmobiliarios fueron la base de su espectacular ascenso social y económico, que lo llevaron en un corto tiempo de la cría de ovejas en un campo cerca de Chacabuco a los brillantes salones del Jockey Club, del cual fue socio fundador y vicepresidente durante años. Audaz y con excelentes contactos políticos y comerciales, Casey tenía una visión personal para decidir las inversiones:

“No comprar tierras arenosas a ningún precio. Comprar de preferencia tierras que no den beneficio al vendedor. Asegurarse que haya lluvias abundantes, tratar que estén lejos de pueblos y ferrocarriles (30 leguas no es mucho) y sobre todo mantenerse dentro del radio de 100 leguas de distancia de Buenos Aires. De este modo no hay riesgo y siempre se doblará el dinero en tres y seis años. Si están cerca del tren, todo el mundo verá su valor y resultarán más caros. Es preciso ser el primer ocupante, después del rancho viene el tren, más tarde la población, a su alrededor chacras de agricultura, cercas, árboles y ciudades. Se va el recado y viene el piano” ⁽⁸⁾.

Las urbanizaciones que nos ocupan tienen determinadas características:

- Poca importancia al espacio destinado a la actividad agrícola; en algunos casos, ninguna previsión al respecto, actitud a contrapelo de las políticas oficiales de promoción agrícola (ley de ensanches de ejidos).
- Estrecha relación con las estaciones ferroviarias; superposición espacial de la actividad urbana y ferroviaria.
- Escaso control oficial sobre los trazados que perjudicó a la efectiva cesión de los espacios públicos y reservas para edificios ⁽⁹⁾.

Estos especuladores compraban fracciones entre 150 y 500 has, las que subdividían totalmente en quintas y manzanas, dejando una o más plazas, alrededor de las cuales se establecía la ubicación de edificios públicos. Preferentemente debían estar próximas a una estación ferroviaria

existente o prevista. Entre 1860 y 1875 los trazados de estos pueblos se desarrollaban alrededor del espacio “estación”, al que se agregaban una o más plazas. La apertura de créditos hipotecarios les permitió financiar las “mejoras” en el sitio, tales como demarcaciones de calles y la construcción de iglesias y/o escuelas, todo aquello que les permitiera anunciar: “todo pronto”. Es justamente en las campañas publicitarias, sostenidas por semanas en grandes avisos, donde la imaginación de los especuladores convertía en verdes lomadas a los terrenos bajos, en amplias avenidas y parques a extensos pastizales; en hermosas iglesias a modestas capillas y en elegantes edificios a humildes construcciones de adobe y chapa de zinc.

5. Un caso: el pueblo de Domselaar.

Domselaar está ubicado en un terreno bajo, surcado por arroyos y cañadas que se originan en los bañados de San Vicente y forman uno de los brazos del río Samborombón. La cartografía del siglo XIX indicaba la presencia de una laguna, hoy inexistente, denominada de “Vargas” o también de “Almada”. Administrativamente Domselaar corresponde al Cuartel 3ro. del Partido de San Vicente, en el límite con el de Coronel Brandsen. Se le accede por la ruta nro. 210, la que fuera parte del viejo camino real a Chascomús y luego ruta a Mar del Plata, hasta la década del treinta.

Tierra de nadie durante siglos, seguro escenario de vaquerías y malones el gobierno republicano realizó allí concesiones de tierra a fin de asentar población y consolidar la frontera. Si bien existió el antecedente de una merced dada en el siglo XVII de una extensa franja de más de 20 kilómetros de ancho que corría entre los bañados del río de la Plata y los pagos de San Vicente,⁽¹⁰⁾ fue en 1821 que don Marcos Santana recibió “de gracia” una “suerte de estancia”, de 1 x 1 ½ leguas. A su fallecimiento en 1839, la viuda vendió la propiedad a la sociedad Sáenz, de Sumarán y Frecenna, quienes a su vez, en 1849, hicieron lo mismo a los socios Antonio van Domselaar y Cristian Federico Eduardo Frers,⁽¹¹⁾ posiblemente “ovejeros”.

En octubre de 1859, las poco más de 4 mil hectáreas de la propiedad se dividieron en partes iguales y en mayo de 1860, a la muerte de Antonio van Domselaar, sus tierras se repartieron entre sus cuatro hijos: Bernardino, Cornelio, Gertrudis y María, esta última casada con Frers. A cada uno de ellos le correspondió 505 hectáreas, recibiendo el hijo mayor el sector donde se ubicaba la “población” o sea la casa paterna y los anexos.⁽¹²⁾ Ante la instalación del Gran Ferrocarril del Sud, Bernardino donó a la Compañía todo el terreno que ocupaban “las vías férreas y el que ha tomado para la estación ya construida”,⁽¹³⁾ próxima al caserío. La Estación Domselaar está en el KM. 52,530 del ramal a Chascomús, inaugurado el 14 de diciembre de 1865.

Planteado el problema del acceso a la nueva estación desde el “camino real” a Chascomús, el Departamento Topográfico comisionó al agrimensor Germán Kuhr para efectuar un relevamiento.

En la memoria, se describe la existencia de un edificio de material dedicado a negocio “que ocupa la mitad de la calle de circunvalación a la Estación” y se menciona la existencia de “tendales del saladero establecido por don Bernardino van Donzelaar después del primer reconocimiento practicado el año pasado y el terreno se ha puesto fangoso e inservible por causa de los residuos e inmundicias del mismo saladero, pero... por ahora no hay necesidad alguna del camino de circunvalación y superflua la remoción del saladero.”⁽¹⁴⁾

El 19 de agosto de 1873 se escrituró la compra del campo de Bernardino van Domselaar a favor de la sociedad Enrique Grigg, Alejandro Miroli Federico Dennehy y Juan Feely.⁽¹⁵⁾ Los nuevos propietarios procedieron con apreciable dinamismo a subdividir todo el campo, las 505 has en 165 manzanas y 22 quintas, iniciando de inmediato las ventas directas. El plano original no indica fecha ni profesional responsable del trazado.⁽¹⁶⁾ En este documento figuran algunos lotes y manzanas donde se asentaron las ventas ya operadas. Por ejemplo, en la manzana 49 figura el nombre de Teodoro Petersen, cuya compra se escrituró a fines de 1873 (ver figura 3).⁽¹⁷⁾ Quiénes eran los promotores de esta nueva población? Alejandro Miroli y Federico Dennehy son los copropietarios de “La Terrenal”, con oficinas en la calle San Martín 130, Buenos Aires.⁽¹⁸⁾ De Greeg y Feely no se ubicaron antecedentes. Alejandro Miroli era italiano y estaba casado con Amelia Mones Caxón y figuraba como propietario de quintas (R, S y T) y manzanas (69 y 56). No así sus socios.

La toponimia de las plazas y calles resulta interesante de observar. Las plazas se denominaban: “de la Concordia”, “de la Unión”, “de Buenos Aires” y “de Acosta” (or el gobernador actuante, Mariano Acosta). Los boulevares y calles llevaban nombres ya aludiendo a la procedencia, (“de los italianos”, “de los alemanes”, “de los ingleses”), en recuerdo a los primeros residentes, (A. Miroli, Petersen de Boer, Barbagelatta), etc. Es sugestiva la dimensión del pueblo, la densidad propuesta, la cantidad de reservas de tierras para edificios públicos, etc. Asignándole un número prudente de ocupantes por lote, una ocupación plena del loteo arrojaría una población potencial de no menos de 15 mil habitantes, correspondiente a una “ciudad” importante más que a un centro de servicios rurales. Este excesivo optimismo de los promotores, una visión exitista sobre el futuro de Domselaar, imaginándola como centro de acopio del cercano puerto de la Ensenada o ciudad cabecera de un nuevo partido a crearse, se lo puede apreciar en los anuncios del primer remate: “el pueblo del Porvenir”. Pero antes que esto ocurriera, hubo cambios en la estructura societaria. Por un lado, Federico Horner le compró sus partes a Dennehy y Feely.⁽¹⁹⁾ Y casi de inmediato, Miroli adquirió la parte de Grigg.⁽²⁰⁾ Así se formó una nueva sociedad de partes indivisas: Miroli-Horner.

El 21 de diciembre de 1873 se produjo el primer remate público, realizado por la firma “Adolfo J. Bullrich y Cía”. El acto estuvo promocionado por grandes avisos en los diarios, anunciando por dos semanas: “El rey de los remates,...el pueblo del porvenir...estratégica situación topográfica...” Entre otras exageraciones un corto ferrocarril uniría Domselaar con Ensenada “el punto favorecido de la República Argentina”, calles y boulevares de 20 y 30 varas, terrenos para escuelas, obras municipales y para dos iglesias: católica y protestante. La base de venta de 100 pesos la vara de frente por 50 varas de fondo, sin discriminar ubicación y de 4 “reales cobre” la vara cuadrada de quintas, precios que harían que todo “se venda volando”.⁽²¹⁾ Aprovechando la proximidad de sus tierras a la Estación y el despliegue publicitario realizado por Miroli-Bullrich, Cornelio van Domselaar puso en venta privada nada menos que 100 manzanas, “unos lindos lotes de terrenos a una cuadra de la Estación, a precios sumamente bajos y con acción a ¡grandes premios!”⁽²²⁾ No les fue bien ni a Miroli ni a van Domselaar. En un plano realizado en 1874 por “La Terrenal”, se anotan sólo 31 adquisiciones urbanas y 19 quintas que incluyen las compras directas y las producidas en el remate del 21 de diciembre de 1873. Con los resultados a la vista, Miroli o quien fuera que tomaba las decisiones optó por un doble camino de acción:

- continuar con las ventas en forma directa, a través de su agencia “La Terrenal”
- realizar mejoras en el pueblo, tales como poner en funcionamiento la Escuela, iniciar la construcción de la iglesia católica, instalar un horno de ladrillos y radicarse él mismo en Domselaar.

Para ese entonces, Miroli ya había construido una casa en su quinta de 238.774 varas cuadradas, ubicada en la esquina de los boulevares “de los italianos” y “de la Estación”. Se trató de

“...un edificio haciendo esquina, construido a la moderna, dividido en seis piezas, con 40 varas de largo por 5 varas de ancho, paredes de adobe cocido, techo de tejuelas con una hilada de ladrillos abajo, maderas de pino de tea, pisos de baldosas, todo enlucido por fuera, un corredor para de galería de vara y media a todo lo largo del edificio, pilares de madera, circulando el edificio con vereda de ladrillo, sus correspondientes puertas y ventanas”.⁽²³⁾

Además sembró 14 mil plantines de eucaliptus de dos años y 3 mil frutales finos, junto a once calles de vides, con sus postes y alambradas, también con dos años de vida. Miroli inició gestiones ante la Municipalidad de San Vicente, solicitando su “protección” para la fundación de una escuela rural mixta, ofreciendo un terreno para construir el edificio y proponiendo como docentes a un matrimonio de origen francés, los Lacaze y como sede provisoria “la nave de la Iglesia Santa Clara”,⁽²⁴⁾ evidentemente ya construida o en avanzado estado de construcción.

El 1 de julio de 1874, Federico Horner labró un acta por la que declaró que la compra realizada anteriormente a Dennehy y Feely fue hecha para la sociedad “Samuel, Horner y Cía”, que venía operando desde el inicio de ese año.⁽²⁵⁾ Esta sociedad se había formado en Londres el 12 de mayo de 1873 con la participación de León Joseph Isaac y Henry Samuel Samuel, con casa de comercio en nro. 60 Bishopsgate Street Withim, como socios mayoritarios, con 50 mil pesos fuertes cada uno, y de Federico Horner, socio minoritario, con solo 2.500 pesos fuertes. Establecieron una casa de comercio en Buenos Aires, denominada “Samuel, Horner y Cía”, dedicada a la importación, exportación, comisiones, compra-venta de frutos y mercancías, propiedades raíces urbanas y rurales, hipotecas, etc.⁽²⁶⁾ De lo anterior se desprende que Federico Horner era un representante de intereses financieros británicos, los que finalmente absorberán el total de la sociedad.

El 11 de febrero de 1875 Miroli gestionó ante el Banco Hipotecario un crédito de 10 mil pesos fuertes, disponiendo como garantía hipotecaria a su quinta, la casa-almacén y las mejoras efectuadas. La tasación efectuada el 25 de ese mismo mes alcanzó a los \$714.944 moneda corriente, por lo que se le acordó al día siguiente un crédito de 8 mil pesos fuertes en 20 cédulas de \$400 cada una, amortizables en anualidades.⁽²⁷⁾ Creemos interesante rescatar algunos precios otorgados a los bienes de Miroli: su casa-almacén fue tasada en \$90 mil m/c; el terreno de la quinta a \$2 m/c la vara cuadrada y cada eucaliptus plantado a \$6. Unos meses después, el 20 de agosto, Miroli vuelve a solicitar un préstamo por 50 mil pesos fuertes en cédulas de crédito de la serie A, ofreciendo la hipoteca de “103 manzanas de terreno, una capilla, una casa, un horno de ladrillos y varios alambrados”.⁽²⁸⁾

La casa y horno de ladrillos estaban ubicados en la manzana 56. De acuerdo a la descripción del tasador del Banco, se trataba de “una casa nueva y buena, con tres habitaciones, construida en barro, con techos de teja francesa y maderas blandas”, la que valuó en \$16 mil m/c. Los bienes restantes los englobó en un único precio de \$4 la vara cuadrada, incluyendo la iglesia, ya concluida y otras mejoras, como alambrados en las manzanas 84 y 73. Todo lo cual arrojó el monto de \$790.978 m/c. Finalmente, el 20 de setiembre de 1875 el presidente Madero autorizó la entrega de 10 mil pesos fuertes en 25 cédulas tipo A de \$400 (ver figura 3).

Sobre la iglesia “Santa Clara de Asís” las referencias encontradas son difusas: capilla de una nave y construida en aproximadamente un año. Si nos atenemos a la descripción que hizo el párroco de San Vicente, observador que enviara el Obispo en enero de 1876, se trataba de “un espacio que mide, más o menos 20 varas, se halla concluida, tiene su altar, púlpito, confesionario, pileta para agua bendita, etc, todo muy decente, como para poder celebrar los divinos oficios”. La capilla

estaba ubicada en el lote central de la manzana 82, de 40 x 100 varas, frente a lo que se previó como “plaza de la Concordia”, con frente a la calle “Miroli” entre “Dinamarca” y “Binasco”. Terminada, como hemos visto, a mediados de 1875, Miroli la hizo inaugurar con una gran fiesta el 6 de febrero de 1876, preocupándose en hacer público la cantidad y calidad de sus invitados. ⁽²⁹⁾ Un tren fletado con 250 personalidades, entre los que se encontrarían el Obispo, el Gobernador, el Ministro de Cultos y los padrinos, el vecino y futuro presidente Luis Sáenz Peña y su señora.

Casualmente, una semana después, el 13 de febrero de 1876, Adolfo Bullrich y Cía procedía al segundo remate de lotes y quintas en Domselaar. La publicidad realizada para el segundo remate se centró en enumerar los adelantos logrados en los dos años transcurridos. Ya no se mencionaba al puerto de la Ensenada ni al ferrocarril que los uniría. En cambio se hizo hincapié en que “a pesar de la espantosa crisis que atravesamos, se han levantado 50 edificios nuevos, habiendo varios en construcción y otros por empezarse. A más hay tres hornos de ladrillos, varias casas de comercio, una escuela de ambos sexos donde asisten diariamente 50 alumnos...” para terminar mencionando a “una iglesia como no hay otra igual por su elegancia y comodidad en ningún pueblo de campo”. Para “tener una venta rápida” se mantuvo la base de \$100 la vara de frente y se bajó unos centavos el precio de la vara cuadrada en las quintas: “si esto no es barato ni para regalarse sirve. Creemos inútil dar más detalles, porque nosotros queremos que vayan y vean para que puedan juzgar que no es nada lo que decimos en comparación del adelanto que hay en el pueblo de Doncelaar”. Debemos suponer que tampoco en esta oportunidad el remate fue exitoso. Para ese entonces Alejandro Miroli había aceptado ser miembro de la Comisión Municipal del recientemente creado partido de Brandsen. ⁽³⁰⁾

El 19 de julio de 1876 se produjo el traspaso de las propiedades de Alejandro Miroli a la otra parte: “Samuel, Horner y Cia”, además de las obligaciones contraídas con el Banco Hipotecario en el segundo crédito por 10 mil pesos fuertes. ⁽³¹⁾ Los especuladores británicos tramitaron de inmediato un tercer préstamo hipotecario, ofreciendo como garantía unas 48 fracciones de lotes y quintas en las mejores ubicaciones que quedaban libres. De esta operación no se halló el expediente del Banco Hipotecario, ignorándose el monto del crédito otorgado. Pero ninguno de los tres créditos tomados, respaldados con las tierras del pueblo de Domselaar y algunos de sus edificios fueron cancelados por sus beneficiarios.

El 27 de julio de 1876, sólo a días de su retiro, se remató judicialmente la casa-quinta de Miroli, por orden del Directorio del Banco. El comprador fue Guillermo Paats, un vecino de Domselaar y “honrado comerciantes extranjero de la capital”, en la cantidad de 8.810 pesos fuertes. La segunda ejecución fue bastante después, registrándose dos remates públicos:

- El 12 de setiembre de 1880, donde Pedro Sacchi compró 13 manzanas formando un bloque, en la cantidad de 1.497 pesos fuertes.
- El 16 de marzo de 1881, el corredor inmobiliario Adolfo Salas compró para Juan Videla y Francisco de Bustamante, las 90 manzanas restantes, que incluyeron la Mz 82 (capilla) y la Mz 56 (casa y horno de ladrillos), en solo 2.520 pesos fuertes. La oferta aceptada correspondía al valor de \$700 m/c por manzana; el equivalente a 5 centavos la vara cuadrada, la misma que había sido tasada por el Banco en \$4 m/c.

El último crédito salió a remate en 1883 y las 48 fracciones fueron adquiridas por María Cánepa de Mosca, en solo \$616. No cabe duda que el erario público fue el gran perdedor por las maniobras crediticias llevadas a cabo por Miroli y Samuel, Horner y Cía (ver figura 4).

6. Trazados urbanos y arquitectura.

A diferencia de los trazados urbanos que realizaba el Estado provincial para sus nuevos pueblos, absolutamente apegados a la tradición urbanística de raíz indiana, con mínimas innovaciones, la iniciativa privada impulsó trazados más dinámicos en el sentido de que la subordinación geométrica fue menos estricta, menos atenta a las convenciones compositivas (axialidades y simetrías), generando situaciones espaciales que representaban una particularidad en cada caso. Los pueblos diseñados desde el Departamento Topográfico (1852-1875), tuvieron en el trazado de Chivilcoy (en 1854), un paradigma que se fue repitiendo a lo largo de los años de actuación. Para los años que nos ocupan, los lineamientos o instrucciones no tuvieron modificación alguna.

Hemos tomado como referencia a dos nuevos pueblos: Lincoln (1866) y Rauch (1872)⁽³²⁾ (ver figuras 5 y 6). Estos pueblos se estructuraban sobre una retícula uniforme. En la grilla que formaban las calles se distinguían las principales de las secundarias. Las calles principales, ejes perpendiculares entre sí de 30 varas (26 m) de ancho, vinculaban el centro geométrico del trazado con el área rural (chacras). Las calles secundarias eran de 20 varas (17 m). Las calles de circunvalación, coincidentes en ancho con las calles principales, separaban el pueblo de las quintas y éstas, de las chacras. La manzana, de tipo rectangular, variaba entre 100 a 120 varas (86 a 103m) x 140 a 160 varas (120 a 138 m). Se subdividían en solares. Su capacidad de albergue puede estimarse entre 1.800 y 3.500 habitantes.

De los núcleos urbanos que se formaron a partir de la especulación inmobiliaria, analizamos tres pueblos vinculados a La Terrenal: Pontevedra, partido de Merlo (figura 7), Domselaar, partido de San Vicente (figura 2) y Billinghamurst, partido de General San Martín (figura 8), que fueron promocionados para su venta en 1873. Los proyectos, resueltos en base a una retícula, usaban el módulo rectangular o en combinación con el de forma cuadrada, enfatizando un aspecto del

trazado: la calle principal (Pontevedra), la estación del ferrocarril (Domselaar), etc. Se contemplaba la disposición de una o dos calles principales, de 30 o 40 varas (34 m) perpendiculares entre sí, que atravesando el pueblo se prolongaban hasta el ejido. La presencia del "boulevard", calle perimetral que retoma el ancho de la calle principal, marcaba la separación de núcleo urbano con el área rural. Una excepción lo constituye la resolución del pueblo Billinghamurst, ubicado en un terreno de aproximadamente 150 has y con destino a ser un lugar de "recreo", por lo cual no fue considerado el sector de quintas y todas las calles mantienen un ancho de 20 varas.

Respecto de las plazas, por lo general eran 5: la principal situada en el centro geométrico y cuatro secundarias ubicadas equidistantes de la primera. En Pontevedra las plazas se disponían en la intersección de calles, incrementando en dinamismo el trazado. Además, la jerarquía era acentuada con la proporción, la plaza principal ocupaba dos manzanas de forma rectangular, resultando una superficie de 280 varas (240 m) x 100 varas (86 m). Las manzanas de tipo rectangular eran de 100 varas de ancho y el largo variaba entre 140 y 150 varas (120 o 129 m). Las manzanas cuadradas respondían al módulo de 00 x 100 varas. El fraccionamiento de las manzanas permite obtener lotes de 10 varas (8,6 m) y 20 varas (17 m) de ancho en esquina, con un total de 24 lotes por manzana. La disposición de los lotes en forma de espinazo, ante una situación particular: plaza, vías del ferrocarril, hace evidente la intención paisajística del proyectista. La toponimia de las plazas y las calles resulta interesante de comparar. Las plazas se denominaban: "de la Concordia", "de la Unión". Los boulevares y calles llevaban nombres aludiendo a la procedencia: "de los italianos", "de los alemanes", "de los ingleses".

Otro aspecto significativo es la densidad propuesta para estos pueblos. Considerando la máxima ocupación del loteo a razón de una familia tipo por lote, la densidad oscilaría entre 10.00 habitantes (Billinghamurst) y 13.000 habitantes (Domselaar), más acorde a una ciudad importante que a un centro de recreo o servicios rurales como versa la publicidad. No ocurre lo mismo con el pueblo Pontevedra, cuya promoción se orienta al sector agrícola y el proyecto responde a un pueblo de una densidad máxima de 830 habitantes.

Las reservas para edificios públicos se localizaban en torno a la plaza principal y a las secundarias. Entre los edificios públicos se consideraba el establecimiento de una escuela, hospital y, por supuesto, la iglesia, cuya fachada formaba parte del plano publicitario (ver figuras 9 y 10). En el pueblo de Domselaar, la originalidad reside en que el proyecto considera dos iglesias: una a cada lado de las vías del ferrocarril: "...los vendedores se comprometen a construir 2 iglesias, una católica y otra protestante".⁽³³⁾ De acuerdo a este anuncio la agencia tenía un equipo técnico que se ocupaba de la construcción de la iglesia y se ofrecía para realizar las viviendas de los futuros pobladores. Los avisos publicitarios se esperaban en promocionar el grado de avance

de la construcción del templo así como el profesional responsable del proyecto: "...se está edificando una magnífica iglesia obra del acreditado arquitecto Kihlberg";⁽³⁴⁾ "...la iglesia está construida, las plazas cercadas y practicada la mensura del pueblo";⁽³⁵⁾ "verán casi concluida una iglesia de tres naves".⁽³⁶⁾ Si bien no se menciona al arquitecto Aberg, hay documentación que lo relaciona con el pueblo Domselaar. Los planos del trazado del pueblo y de la iglesia están firmados por este profesional el 27 de febrero de 1876 (figura 11 y 12).⁽³⁷⁾ La aparente vinculación de La Terrenal con profesionales de actuación reconocida en esos años estaría destinada a incrementar la valorización de los emprendimientos.

7. Final del proceso especulativo.

En 1875, ante la falta de movilidad en la compra y venta de tierras, las propiedades que habían sido adquiridas en los años anteriores son entregadas al Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires en calidad de garantía, con el fin de obtener cédulas con que seguir operando en el mercado inmobiliario. La cartera de clientes del Banco se caracterizaba por la presencia de comerciantes y especuladores. Nombres como Alejandro Miroli, Samuel Horner, Mariano Billinghamurst, junto a Lamas y Cía, Teodoro Mora, etc., dan cuenta de la situación. Los expedientes constituidos en base a los préstamos otorgados tenían un común denominador: el remate público, ya que la gravedad de las circunstancias derivó en la falta de pago de las obligaciones contraídas, con lo cual el Directorio del Banco ordenó la ejecución a través de la venta de los inmuebles hipotecados:

"Préstamo Hipotecario nro. 1929, Mariano Billinghamurst: Terrenos frente a la estación Billinghamurst (Almagro), dados en garantía por 15.000 pesos fuertes. Julio 1875. Venta de los terrenos en remate público en julio de 1880". "Préstamo Hipotecario nro. 2017, Alejandro Miroli: 103 manzanas de terreno, una capilla, una casa, un horno de ladrillos y varios alambrados en Domselaar (San Vicente), dados en garantía por 50.000 pesos fuertes. Agosto de 1875. Primera venta en remate público, el 12 de setiembre de 1880 por 13 manzanas. Segunda venta el 16 de marzo de 1881, las 90 manzanas restantes".⁽³⁸⁾ "Banco Hipotecario, remate público de 88 manzanas de terreno pertenecientes a Teodora Mora (partido de San José de Flores), para cancelar préstamo de 25.000 pesos fuertes".⁽³⁹⁾ "Banco Hipotecario, remate público de 187 ½ manzanas de terreno pertenecientes a Lamas y Cía (partido General San Martín), para cancelar préstamo por 16.000 pesos fuertes".⁽⁴⁰⁾

La publicidad de los remates judiciales en los diarios va creciendo día a día en los años siguientes a 1876, pero ahora las ventas están encomendadas por el Banco Hipotecario a fin de resarcirse,

aunque fuera parcialmente, de los créditos impagos. Si seguimos las reflexiones de Zeballos, fue necesario que el “mundo del trabajo” sólido y de bajo perfil, desplazara a las efímeras galas del facilismo especulativo, para recuperar la marcha del progreso. Atrás quedaron la fortuna de unos pocos, la ruina de muchos otros, mientras el pastizal volvía a cubrir calles y manzanas de los llamados por el ingeniero Balbín “pueblos imaginarios”.

Notas

(1) Ello se aprecia en los diarios de la época que se hacen eco de la situación. *La Prensa*, marzo de 1875: “Banco Hipotecario. Remate público de 88 manzanas de terreno, pertenecientes a Teodoro Mora en el Partido de San José de Flores. Valuación 2 millones de pesos m/c, para cancelar préstamo de 25.000 pesos fuertes”.

(2) Bullrich promocionaba la venta de un rifle de repetición con el cual era posible “matar seis indios por minuto”.

(3) *La Prensa*, 15 de octubre de 1870.

(4) Una ampliación de la investigación sobre las actividades de Bullrich y Cía sería invaluable para comprender los procesos especulativos. El archivo de la empresa está en custodia en la Biblioteca de la Universidad Di Tella.

(5) Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, Cuerpo 13, 3-11-14-1873.

(6) Archivo Histórico de Geodesia Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires, carpeta nro. 12, Partido de General San Martín, nro. 51 (plano del pueblo Billingham) y nro.52 (publicidad de la agencia La Terrenal).

(7) Publicidad del 27 de enero de 1874 en el diario *El Nacional*.

(8) Declaración de Casey en el “Southern Cross”, periódico de la comunidad argentino-irlandesa. Citado en Sáenz Quesada (1980).

(9) Con la creación del Departamento de Ingenieros en 1875 se implementa un mayor control del Estado en la creación de nuevos pueblos. Antes parecieran tener vigencia las instrucciones de Sarmiento al Departamento Topográfico, en junio de 1860: “...en adelante la traza de los pueblos nuevos se haga por obra de los mismos particulares... el Departamento Topográfico queda inhibido de entender en estos casos, sin previa autorización expresa del Gobierno y si lo hiciera, se limitará a señalar la plaza y una o más calles de 20 varas de ancho en el rumbo que mejor crea convenir...” (Razzori, 1945)

(10) AHG-MOPBA, Duplicado de Mensura nro. 170 de San Vicente. En vida Sánchez Gatica vendió a Alonso Agreda de Vergara una franja de 1 ½ leguas por todo el fondo y a Francisco Velásquez Meléndes, otra de ½ x 7 leguas, quedándole una sola “cabezada”, quienes hicieron una permuta con Luis Pessoa, fundador de San Vicente.

(11) AHG-MOPBA, Duplicado de Mensura nro. 14 de San Vicente. La fracción estaba cerca de la hoy ruta nro. 53 Florencio Varela-Chascomús, donde hubo una concentración de propietarios británicos, a tal punto que en 1854-1855 se erigió una capilla presbiteriana, proyecto de Eduardo Taylor en un sitio próximo, justamente llamado hoy “La Capilla”.

(12) AHG-MOPBA, Duplicado de Mensura nro. 54 de San Vicente. En el acceso actual al pueblo se encuentra aún una construcción que la tradición atribuye ser la vivienda de van Domselaar.

- (13) Departamento Vías y Obras del ex FC Roca. Escribano J. V. Cabral, escritura del 17 de junio de 1865.
- (14) AHG-MOPBA, Duplicado de Mensura nro. 104 de San Vicente, del 29 de noviembre de 1869. La existencia el saladero hace presuponer que no hubo radicación urbana hasta, el menos, 1873.
- (15) AHG-MOPBA, carpeta 33 partido de San Vicente. Escribanía J. V. Cabral f. 909 vta.
- (16) *Ibídem*. Llama la atención la no constancia de una tramitación solicitando la aprobación del Gobierno del trazado así como la no sesión de tierras al Fisco. Se trataría de una aparente irregularidad, pues existen antecedentes en contrario.
- (17) Escribanía Cabral, 17 de noviembre de 1873.
- (18) De publicidades publicadas en el Diario La Prensa del año 1873.
- (19) AHPBA-Sección Banco Hipotecario, Hip. 2017. 27 de noviembre de 1873, escribano Manuel Salas f. 1310.
- (20) *Ibídem*. 4 de diciembre de 1873, escribano Manuel Salas.
- (21) Extraído de la publicidad de Adolfo Bullrich y Cía en *La Prensa*, diciembre de 1873.
- (22) Publicidad aparecida en *La Prensa*, 31 de diciembre de 1873.
- (23) AHPBA-Sección Banco Hipotecario, expte 1771. Descripción del tasador para solicitud de préstamo.
- (24) AHPBA. *Fundación de escuelas públicas de la Provincia de Buenos Aires durante el gobierno escolar de Sarmiento*. Nota del 10 de enero de 1875, pp. 274-ss.
- (25) Registro de la Propiedad-La Plata. Sección Años viejos. Declaratoria inscripta en el protocolo del escribano Manuel Salas. Inscripción nro. 29.647/1893.
- (26) AHPBA-Sección Banco Hipotecario, expte 2017.
- (27) AHPBA-Sección Banco Hipotecario, expte 1771.
- (28) *Ibídem*, expte 2107.
- (29) En *La Prensa* del sábado 5 de febrero de 1876 apareció una nota titulada "Fiestas" refiriéndose a la inauguración proyectada y el programa a desarrollar.
- (30) Según consta en el Archivo del Ministerio de Gobierno, expte nro. 3568 de 1876, Alejandro Miroli aceptó el cargo municipal propuesto por el ministro Aristóbulo del Valle, el 20 de diciembre de 1875. "A pesar de mis muchas ocupaciones y pocas luces para desempeñar un puesto el cual necesita capacidad y conocimientos prácticos de la campaña; lo acepto gustosamente a fin de poder probar que en cambio tengo el buen deseo de ser útil a un País tan hospitalario como lo es la República Argentina (Buenos Aires) asegurando al Sr. Ministro que he de contribuir en todo lo que me sea posible al desarrollo moral y material de aquel nuevo Partido".
- (31) Registro de la Propiedad. Inscripción nro. 33627, f. 556, año 1912, serie D.
- (32) AHG-MOPBA, Duplicados de Mensura nro. 28 de General Arenales y nro. 52 de Rauch.
- (33) *El Nacional*, 14 de marzo de 1874, a los compradores de terrenos en Domselaar.
- (34) *La Verdad*, 18 de octubre de 1873, venta de la 4ta y última sección en Pontevedra.

(35) *El Nacional*, 27 de enero de 1874, venta de terrenos en el Pueblo Billinghurst.

(36) *El Nacional*, 2 de setiembre de 1874, venta de terrenos en Domselaar.

(37) Archivo General de la Nación. Catálogo Furlong 14-44. Plano de la iglesia nro. 217 y detalles nro. 219. Carlos Kihlberg y Enrique Aberg, arquitectos, vinieron a la Argentina en 1869, poco después integraron la Oficina de Ingenieros Nacionales. Entre 1870 y 1876 se encargaron de las obras del edificio de la Dirección General de Correos de Buenos Aires y el de la Capitanía del Puerto y Oficinas Telegráficas. En 1875 Kihlberg regresa a Suecia, en 1876 Aberg es designado arquitecto nacional.

(38) AHPBA-Sección Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires.

(39) *La Prensa*, marzo de 1875.

(40) *La Prensa*, abril de 1875.

Bibliografía

1. Balbín, Francisco L. (1877). *La crisis 1873-1875*, Buenos Aires.
2. Barros, Álvaro (1980). "Actualidad financiera de la República Argentina" (1875), en Halperín Donghi, Tulio. *Proyecto y construcción de una Nación*, Caracas, Biblioteca Ayacucho.
3. Cutolo, Vicente Osvaldo (1969). *Nuevo diccionario biográfico argentino*. Buenos Aires, Elche.
4. Chiaramonte, José Carlos (1986). *Nacionalismo y liberalismo económicos en Argentina*, Buenos Aires, Hyspamérica.
5. Gallo, Ezequiel (1986). "La gran expansión económica y la consolidación del régimen conservador liberal. 1875-1890", en Gallo, Ezequiel y Cortés Conde, Roberto. *La república conservadora*, Buenos Aires, Hyspamérica, pp.
6. Ortiz, Ricardo M. (1971). *Historia económica de la argentina*, Buenos Aires.
7. Razzori, Amilcar (1945). *Historia de la ciudad argentina*.
8. Sáenz Quesada, María (1980). *Los estancieros*, Buenos Aires, Sudamericana.
9. Valencia, Marta (1997). "El Banco Provincia ante el crecimiento y las crisis de las décadas de 1870 y 1880", en De Paula, Alberto y Girbal-Blacha, Noemí (comp.) *Historia del Banco de la Provincia de Buenos Aires*, Buenos Aires, Banco de la Provincia de Buenos Aires, v. 1, cap. V, pp.
10. Zeballos, Estanislao (1994). *Viaje al país de los araucanos*, Buenos Aires, Ediciones del Solar.