

The “Jardines del Valle”: complex of paradigms

Hilda Torres Mier y Terán

Sector de Estudios Urbanos, Escuela de Arquitectura Carlos Raúl Villanueva. Univ. Central de Venezuela, Caracas.

Up to late XIXth century, Caracas confined its development to the foundation grid, almost exclusively with large attached houses and central *patio*. This grid breaks up toward 1896 with “*El Paraíso*”, private urban development to the south that propitiates the detached houses with gardens. Later, in XXth century, this expansion is directed to the northeast, to the foot of the mountain “*El Ávila*”, with new developments of detached houses named *quintas*.

Meantime, from 1928, the venezuelan government implemented programs of labourers housing, promoting traditional models inside the central district. However, the low cost development “*Los Jardines del Valle*” to the south, near the colonial town “*El Valle*”, promoted small plots, without giving up the richness of landscaped neighborhood at northeast, becoming this way an exceptional development for the time.

Except for some remarkable developments around 1940, it was in 1960 when was made one of the most important processes in urban renewal programs in Venezuela and may be in Latin America. Large expropriations were implemented and also new high rise housing developments, influenced by the modern movement, were implanted at the new urban planned axis “*El Valle*”, including renewal actions on the old “*Los Jardines*”. Meantime, poor shanty towns grew in the city and “*Los Jardines*” were affected too.

“*Los Jardines*” represents this way a diverse urban paradigms laboratory. Which are the results and perspectives of this historical process and the people view of that? This is the research that we propose to explore.

“Los Jardines del Valle”: complejo de paradigmas

Hilda Torres Mier y Terán

Sector de Estudios Urbanos, Escuela de Arquitectura Carlos Raúl Villanueva. Univ. Central de Venezuela, Caracas.

Hasta el siglo XIX, Caracas confinó su desarrollo a la retícula fundacional, casi exclusivamente con casonas de alineación continua y patio central. Esta retícula eclosiona hacia 1900 con “El Paraíso”, urbanización privada al sur, de casas aisladas y ajardinadas. Apenas avanzado el siglo XX, la expansión-ruptura se reorienta al noreste, al pie de la montaña El Ávila, con nuevos urbanismos de “quintas” y jardines.

Para 1928, la ciudad de Caracas es aproximadamente la misma bucólica ciudad de finales del siglo XIX. Sin embargo, ya se han dado procesos de expansión al sur (El Paraíso) y al noreste (Los Chorros) por parte de las familias de mayores ingresos, así como crecimiento de zonas de vivienda popular al oeste, y cambio de usos residenciales a usos centrales en el casco fundacional. Al sur, el pueblo de El Valle, también de fundación colonial, ha sido conectado a la estructura de la ciudad mediante ferrocarril y posteriormente tranvía, que permitió a los caraqueños visitar aquel suburbio con fines recreativos, de cumplimiento de retiros por duelos mortuorios o por motivos de salud¹ (desde la época colonial se consideraban de primera calidad las aguas del río valle, el cual delimita este eje suburbano al sur, sorteando los pobladores de la época hasta el siglo XX, obstáculos y peligros para acceder a su recolección)². En esta Caracas de principios del siglo XX, no se producen aún los fuertes fenómenos migratorios campo – ciudad posteriores que fueron la fuente fundamental del crecimiento informal de la ciudad. Para 1920, circulaban en la ciudad “619 automóviles, ..., 52 coches de lujo., 120 camiones de carga,..., 32 autobuses y 270 bicicletas”³. El tranvía a El Valle, no llegaba hasta Los Jardines, por lo que el acceso a la zona se hacía particularmente difícil desde el pueblo de El Valle y más aún desde la ciudad. Para 1926, la población de la ciudad es de 135.253 habitantes. La carretera al sur, o calle real del Valle (hoy, moderna avenida intercomunal en casi todo su trazado), era la vía de comunicación por excelencia hacia el occidente del país, desde donde venía la producción agrícola y pecuaria hacia la ciudad principal. Las siembras de caña y café de las haciendas del sector, ya atraían a algunos conuqueros y agricultores que se asentaban en la parte alta de las montañas adyacentes a la futura urbanización Los Jardines.⁴

Entretanto, desde 1928, el Estado venezolano implementó programas de vivienda popular, promoviendo tipologías tradicionales dentro del casco central.

En 1928, el gobierno de Juan Vicente Gómez, crea el Banco Obrero, institución establecida “con el objeto de facilitar a los obreros pobres la adquisición de casa de habitación baratas e higiénicas”.⁵ El organismo es autorizado para otorgar “préstamos a obreros pobres exclusivamente para adquisición de casas de habitación urbana”, así como para “la construcción y adquisición de casas de habitación urbana, para ser vendidas a plazos a obreros pobres”. Esta política se desarrolla en el marco de una situación de confluencia de algunas condiciones generales trascendentales en vida económica, social, política e ideológica del país.

Por una parte, desde 1917, las exportaciones petroleras, crecen a un ritmo inusitado, desde un 1,7% del total de exportaciones en el año inicial, hasta un 77% de las exportaciones totales en 1928, con franca tendencia al ascenso que para 1940, según las estadísticas consultadas llegó a representar hasta un 94% de las exportaciones. En contraste, la base económica tradicional de

exportación de café y cacao, declina hasta representar apenas un 14% y 4,4% respectivamente para 1928.⁶ Consecuentemente, y por el cambio de mercado asociado a la nueva base económica del país, los ingresos fiscales ascienden en términos absolutos de 50 millones de bolívars en 1908-1909, a 187 millones de bolívars en 1927-1928.⁷ Este cambio representa una variación positiva del 274% aproximadamente en el ingreso fiscal, incomparable contra cualquier tasa normal de crecimiento demográfico, y egresos en algunos años, como por ejemplo el año 28 en cuestión, significativamente inferiores, de 156 millones de bolívars. Estos excedentes fiscales y sobre todo la estabilidad observada en los ingresos petroleros, aún a pesar de cierta tendencia deficitaria de la primera post guerra, los precios unitarios estables del petróleo, permitían desde el punto de vista financiero, sostener políticas de Estado tales como las sustentadas en la novel Ley del Banco Obrero de 1928.

Desde el punto de vista social, los diagnósticos realizados especialmente a partir del “Primer Congreso de Municipalidades” de Venezuela de 1911, con antecedentes en las conclusiones del “Primer Congreso Venezolano de Medicina” de 1908 en el cual se advierte la necesidad del saneamiento de ciudades y puertos, de erradicar endemias relacionadas con el control de focos de infección en viviendas populares, so pena del despoblamiento de las ciudades por causa de altas tasas de mortalidad,⁸ y desde el punto de vista legal, las diferentes reglamentaciones de control sanitario de casas de vecindad y la Ordenanza de Policía Urbana y Rural del Distrito Federal (Caracas) de 1910 con regulaciones sobre elementos formales, de ventilación, materiales y normativas de higiene sobre edificaciones, daban un marco específico a la promoción de políticas de vivienda obrera.

Desde el punto de vista político, el año de 1928, recoge la primera manifestación pública trascendental de rechazo al régimen autoritario de gobierno en ejercicio, ya con 20 años de imposición. Los eventos de estudiantes universitarios rebelados en el año, representaban la cristalización de sucesivos movimientos subversivos previos y paralelos, por cierto, fracasados en sus intentos de derrocamiento, hasta la muerte del gobernante en 1936.⁹ Probablemente, haya sido esta una fuente de presión y de manifestación de malestar que haya impulsado la creación de políticas a favor de la creciente clase obrera y media en el país.

Pero, tal y como lo apunta Martín-Frechilla en sus investigaciones, puede comprobarse la existencia de un proyecto de modernización nacional, que, con el apoyo e impulso de notables intelectuales y científicos locales de la época, dio lugar a diferentes acciones que, coherentemente con la cimentación de la política de vivienda obrera, conforman un escenario continuado de actualización tecnológica, administrativa, sanitaria, de infraestructura y legislativa, relativamente al día respecto al contexto latinoamericano y en general del mundo occidental.

Paralelamente, la disponibilidad presupuestaria fiscal, combinada con la política de modernización, harían del Estado venezolano, un protagonista fundamental del desarrollo económico del país, derivando así ideológicamente la administración pública en un enfoque de capitalismo de estado, presente hasta nuestros días, y vigente, junto con la visión de proyecto de modernización nacional, hasta nuestros días.

En este contexto, surge la urbanización Los Jardines del Valle como uno de los primeros proyectos cobijados por el novel Banco Obrero, en el mismo año de su creación, primer momento del caso en estudio.

La urbanización obrera “Los Jardines del Valle” al sur, a poca distancia del poblado colonial de “El Valle”, enclavada entre haciendas agrícolas, privilegió parcelas mínimas y tipologías *sui generis* sin renunciar a las bondades del barrio ajardinado del noreste, convirtiéndose así en un desarrollo excepcional para la época.

El desarrollo original de Los Jardines del Valle, ejecutado por los propietarios de los terrenos, originalmente haciendas agrícolas productoras de la zona, presenta un diseño de

retícula ortogonal con manzanas de dimensiones inferiores a las tradicionales de la retícula original en la ciudad (aproximadamente 50 metros de ancho por 100 metros de largo), una estructura de parcelas de aproximadamente 250 metros cuadrados y tipologías de vivienda variadas, de dos, tres o cuatro habitaciones, "pareadas 2 a 2",¹⁰ con jardín, porche y patio¹¹ "y con el pintoresquismo alpino y eclecticismo decorativo que impregnaba la trama suburbana".¹²

~~—El desarrollo, originalmente planteado para 60 casas (luego 72 ejecutadas) según contrato—~~ de adquisición que llevaría a término el Banco Obrero en 1931,¹³ se fundamentó según nuestra hipótesis sólo parcialmente en el paradigma del barrio ajardinado, en boga en las operaciones de expansión al noreste (para familias de ingresos superiores) en la Caracas de principios del siglo XX, y trata de emular el paradigma de la villa como tipo arquitectónico, ya implementado en los desarrollos mencionados así como en el primer ensanche de Caracas, de finales del siglo XIX (Urbanización El Paraíso). Desde el punto de vista urbanístico, Los Jardines se convierten en el primer suburbio de ensanche al extremo sur del valle de Caracas, no por una planificación urbana previa (que no llegaría en la forma de Plan Urbano hasta 1939), sino como oportunidad de negocio inmobiliario de los hermanos Mancera, ya mencionados.¹⁴ La empresa, contrariamente a lo que ocurrió en buena parte de los demás desarrollos avalados por el Banco Obrero en la época, tuvo un gran éxito de colocación de las viviendas, más en familias de clase media emergente que obreras o pobres (contrariamente a la definición de principios de la ley del instituto).

~~—En la década de los 60 tienen lugar cambios estructurales urbanos que originan uno de los—~~ más importantes procesos de renovación urbana del país y quizás de Latinoamérica. Sobre el novel eje urbano de El Valle, bordeando la antigua carretera Sur, se implementaron grandes expropiaciones y se implantaron desarrollos propios de la arquitectura moderna, afectando a la vieja urbanización Los Jardines.

Corresponde este al segundo momento que identificamos en la evolución de Los Jardines, y tiene que ver con la intervención masiva de renovación urbana que se realiza entre 1965 y 1970. La Renovación de los sectores de El Valle y Los Jardines implicó expropiaciones masivas (333 Has.) y cambios de paradigmas urbanos y arquitectónicos absolutamente contrastantes con el desarrollo germinal de viviendas obreras de 1928.

Produjo en consecuencia, drásticas medidas de redefinición de la retícula original, creación de una moderna avenida intercomunal de jerarquía superior para el desplazamiento a escala local (cales de servicio paralelas) y metropolitano (conexión vial definitiva de la antigua periferia de El Valle con el casco central y los nuevos núcleos metropolitanos en los extremos del eje (complejo Coche – La Rinconada al sur oeste, y núcleo – distribuidor vial – autopista La Bandera al noreste) e implantación de modernas tipologías constructivas tecnológicamente de producción en serie, y con el concepto base de la distribución de servicios comunitarios elementales, inspirada en la propuesta modernista – racionalista, de la macro manzana y de la unidad vecinal. Según se verifica en las construcciones de gran densidad posteriores a la operación de Renovación Urbana, hasta los años 80, muchas de las nuevas construcciones se realizaron en los espacios libres o los destinados originalmente a zonas de servicios comerciales y comunitarios en el plan original de la renovación.

Para el momento, la densidad de la zona ha pasado de una neta de 300 habitantes por hectárea aproximadamente en el desarrollo original,¹⁵ a una de 313 habitantes por hectárea en el área formal y de 400 habitantes por hectárea en la ocupada por asentamientos informales en el área de renovación de 1965.¹⁶ Los paradigmas desarrollados en esta masiva intervención que significó la construcción de más de 9.600 viviendas, predominantemente multifamiliares, para duplicar prácticamente la población del Sector El Valle – Los Jardines y las áreas no construidas del sector aledaño de Coche, tributario de la avenida intercomunal, eje vial de la zona. No se intervinieron las áreas de desarrollo informal de Los Jardines, aunque sí algunas cercanas en el

área de influencia del Plan de Renovación, a pesar del notable crecimiento de estas últimas.

Simultáneamente, crecían los “barrios de ranchos” en la ciudad, y Los Jardines no escapan al proceso.

La política de construcción masiva de viviendas no es nueva para el momento.

Especialmente desde la década de los años 40, las políticas de Estado estuvieron apuntando a la continua renovación tecnológica y de paradigmas en la construcción de vivienda popular. En los años 50, y ante el crecimiento acelerado de la ocupación informal de tierras en las ciudades venezolanas, se implementa simultáneamente como objetivo de planificación, la “guerra al rancho”,¹⁷ política que viene siendo sustituida a partir de los sesenta por otras menos radicales (de maquillaje) y progresivamente de habilitación urbana (dotación de infraestructura y mejoramiento de las viviendas autoconstruidas) hasta el presente.¹⁸ Sin embargo, la ciudad sigue autoproduciéndose, como en efecto se verifica desde los años 30 en el sector informal, aledaño a la urbanización original de Los Jardines.

Desde la década de los años 30, cuando se tiene registro de la localización de viviendas en desarrollos informales en la zona de Los Jardines,¹⁹ hasta la actualidad, el crecimiento de los “barrios” en la capital venezolana, ha llegado a representar una proporción de alrededor del 50% de la población del Área Metropolitana interna de Caracas, (cercana a los 2 millones de habitantes), de los cuales, en un área de aproximadamente 99,29 hectáreas de altas pendientes y serias deficiencias en equipamientos colectivos así como problemas estructurales de vivienda, y con 26.572 habitantes para 1995 corresponde al sector de Los Jardines del Valle. Tiene sin embargo una particular singularidad el desarrollo informal de Los Jardines, y es la condición de propiedad privada legalmente vigente, de la tierra ocupada mayoritariamente por los barrios, al menos, en los sectores más adyacentes al desarrollo formal original,²⁰ desde sus orígenes.

Tercer momento: hoy, una nueva línea del subterráneo caraqueño, genera expectativas de cambio.

El Área Metropolitana de Caracas es hoy día una ciudad compleja, contemporánea, con los típicos problemas que aquejan a las grandes capitales, a pesar de sus dimensiones relativamente menores (población menor de 4 millones de habitantes en el área interna). No obstante, su crecimiento y densificación, así como la expansión del eje urbano – regional que incluye asentamientos urbanos del hinterland de la ciudad, y que hoy representan “ciudades dormitorio” en los extremos este y sur este (Los Teques, Guarenas – Guatire, Valles del Tuy).

Estos asentamientos de la región de influencia mantienen flujos de intercambio cada vez más acentuados con la capital, lo que ha ameritado la construcción de medios de transporte masivo (ferrocarril al Tuy) y conexión con la red subterránea capitalina (Línea 3 del Metro de Caracas) que afectan en su trazado directamente a Los jardines del Valle. Una de las estaciones de la citada Línea 3, ahora en proyecto, denominada Los Jardines, se localiza justamente en la zona en estudio. De acuerdo a las consultas realizadas, no generará mayor impacto espacial, pues apenas, por razones presupuestarias y de competencia institucional, generará espacios públicos por cierre parcial de calles locales de acceso a la avenida intercomunal que la acoge, y que actualmente presentan poca actividad vehicular²¹. Sin embargo, su impacto en términos de flujos abrirá probablemente nuevas perspectivas de cambio funcional a la zona, que nuevamente, la población residente y el mercado, resolverán al margen de la planificación oficial.

Los Jardines representan así un laboratorio excepcional de paradigmas urbanos en tres tiempos. ¿Cuáles son hoy los resultados de este encuentro de modelos, cuáles las perspectivas del proceso y algunas respuestas de los habitantes?

De acuerdo a lo observado en nuestra investigación, los habitantes de la zona, han dado respuestas sui generis a los diferentes momentos del desarrollo.

En relación con el primer momento, el de la urbanización original, observamos cómo en la

zona informal adyacente, se emula tanto el trazado de calles como la tipología edificatoria, aún bajo condiciones de autoconstrucción y desarrollo no planificado. Así encontramos calles forzosamente paralelas, a pesar de la abrupta topografía (callejón 18) y viviendas (ranchos, hoy, luego de más de 70 años en algunos casos, ya con materiales de construcción tradicionales o consolidados), con retiros de frente para jardín y porche, casos no típicos dentro de las tipologías estudiadas en los barrios caraqueños,²² que tienden por el contrario a desarrollarse con diferentes esquemas pero primordialmente en torno a un patio central. A pesar de los años y de la presión por densificación (macizado) de las viviendas informales ante la ausencia de acceso a vivienda formal por parte de las familias en crecimiento, los espacios de frente en las casas son altamente valorados por los habitantes y han sido en consecuencia preservados. También observamos la imitación de elementos de diseño y decorativos del tipo citado (pintoresquismo alpino y eclecticismo decorativo) también conservado a lo largo de los años. No escapa la zona, a la densificación e integración de parcelas, especialmente para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios en la zona formal, actividades estas no previstas o insuficientemente resguardadas en cualquiera de los momentos revisados. Sin embargo, sorprendentemente, esta tendencia es casi inexistente en la zona informal, salvo por la incipiente ocupación (construcción) en patios posteriores. Entendemos que la respuesta de los habitantes debe ser estudiada y valorada en su justa medida, tal y como lo reclama hoy en día la comunidad local.

En relación con el segundo momento, luego de la renovación, esta ha desvirtuado, según los testimonios recogidos in situ, el concepto de comunidad e intimidad que hasta la década de los sesenta había preservado la zona. La implantación de edificaciones modernas ha dado la espalda a los vestigios originales de la urbanización Los Jardines y más acentuadamente a los barrios informales, generando verdadero conflictos sociales – territoriales por el acceso entre calles y hacia la nueva avenida intercomunal. La falta de espacios públicos, mermados los originales por la renovación, también es uno de los principales problemas de la comunidad. La escasez de servicios comerciales y otros puntuales (guarderías infantiles entre otros), ha llevado a la modificación de las estructuras con el fin de adaptarlas precariamente a estos necesarios usos del suelo.

Respecto al tercer momento, el de la implantación de la estación de metro (subterráneo) en las adyacencias de Los Jardines, su impacto en profundidad está por verse. Sin embargo, en nuestras indagaciones pudo verificarse la actividad de invasión ilegal a viejas edificaciones adyacentes por parte de familias con alto grado de pobreza, a la espera de compensaciones por desalojo que no se darán, puesto que el proyecto minimiza el impacto espacial en la zona.

En conclusión, hemos podido verificar en la revisión realizada, la desarticulación de las acciones de urbanización inicial, de las operaciones inmobiliarias, de la moderna renovación urbana de los sesenta y probablemente, de la intervención por vía del sistema metro en etapa de proyecto actual -orientada más a la estructura urbana de escala metropolitana que comunitaria-, con la problemática local que sucesivamente también va evolucionando en Los Jardines del Valle, así como el sustentado patrón de desarrollo de vivienda en principio dirigida a las "clases obreras", adoleciendo de insuficientes niveles de accesibilidad, infraestructura y en general articulación urbana metropolitana, en detrimento de la calidad de vida de esta población de menores recursos.

Bibliografía

- BALDO AYALA, Josefina y VILLANUEVA BRANDT, Federico (1995). Un plan para los barrios de Caracas. Síntesis del "Plan Sectorial de incorporación a la estructura urbana de las zonas de barrios del Área Metropolitana de Caracas y de la Región Capital (Sector Panamericana y Los Teques)". Caracas: Ministerio de Desarrollo Urbano. Consejo Nacional de la Vivienda; Encuestas realizadas por estudiantes op.cit.
- BARRETO, Morella, y ot. "El Valle y sus cercanías" (1986). Caracas : FUNDARTE/INCE.
- BOLÍVAR, Teolinda (1998). "Contribución al análisis de los territorios autoproducidos en la metrópoli capital venezolana y la fragmentación urbana". Urbana 23/ julio-diciembre 1998. Caracas : Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela.
- BOLIVAR, Teolinda y ot. (1994) Densificación y vivienda en los barrios caraqueños. Caracas: Ministerio de Desarrollo Urbano. Consejo Nacional de la Vivienda.
- DE BLAY, María Luisa (1959). "Treinta años del Banco Obrero. 1928-1958". Caracas: Banco Obrero (mimeo).
- Encuestas realizadas por estudiantes de la carrera de Arquitectura, cátedra Estructura Urbana a cargo de quien escribe, del Sector de Estudios Urbanos, Escuela de Arquitectura Carlos Raúl Villanueva, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela. Caracas, 2003.
- Gaceta Oficial de los Estados Unidos de Venezuela, Número extraordinario. Ley del Banco Obrero, de 30 de junio de 1928
- GARCÍA, Noris (1985). Vivienda obrera y gestión estatal: el Banco Obrero de Caracas 1928-1945. Trabajo de Ascenso. (mimeo). Caracas: Universidad Central de Venezuela. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
- GARCIA, Noris y LÓPEZ, Manuel (1989). "Vivienda y gestión obrera". Coloquio 1. pag. 43. Caracas : Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico CDCH de la Universidad Central de Venezuela.
- INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA INAVI (1988). 60 años de experiencia en desarrollos urbanísticos de bajo costo en Venezuela. Caracas : Ministerio de Desarrollo Urbano.
- MARTÍN-FRECHILLA, Juan José (1994). Planes, planos y proyectos para Venezuela: 1908-1958. Caracas : Universidad Central de Venezuela. Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico. Fondo Editorial Acta Científica Venezolana. p.147
- MARTÍN-FRECHILLA, Juan José (1995). "Los orígenes del interés social en las políticas públicas de vivienda en Venezuela 1991-1941". Revista Urbana. 16-17 / 1995. Caracas: Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela.
- PEREZ-RANCEL, Juan José (1995). "Apuntes para la historia de la vivienda en la ciudad de Caracas en la primera mitad del siglo XX". Urbana 16-17 / 1995. Caracas : Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela.
- SALCEDO-BASTARDO, José Luis (1996). Historia Fundamental de Venezuela. Caracas: Universidad Central de Venezuela. Ediciones de la Biblioteca. Undécima edición.
- VALLMITJANA, Marta y ot. (1990). Estudio de Caracas. Evolución del patrón urbano desde la fundación de la ciudad hasta el período petrolero 1567/1936. Caracas : Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela

- 1 BARRETO, Morella, y ot. "El Valle y sus cercanías" (1986). Caracas : FUNDARTE/INCE.
- 2 Ibid.
- 3 VALLMITJANA, Marta y ot. (1990). Estudio de Caracas. Evolución del patrón urbano desde la fundación de la ciudad hasta el período petrolero 1567/1936. Caracas : Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela.
- 4 Encuestas realizadas por estudiantes de la carrera de Arquitectura, cátedra Estructura Urbana a cargo de quien escribe, del Sector de Estudios Urbanos, Escuela de Arquitectura Carlos Raúl Villanueva, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela. Caracas, 2003.
- 5 Gaceta Oficial de los Estados Unidos de Venezuela, Número extraordinario. Ley del Banco Obrero, de 30 de junio de 1928
- 6 MARTÍN-FRECHILLA, Juan José (1994). Planes, planos y proyectos para Venezuela: 1908-1958. Caracas : Universidad Central de Venezuela. Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico. Fondo Editorial Acta Científica Venezolana. p.147
- 7 ibid. P. 150.
- 8 MARTÍN-FRECHILLA, Juan José (1995). "Los orígenes del interés social en las políticas públicas de vivienda en Venezuela 1991-1941". Revista Urbana. 16-17 / 1995. Caracas: Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela.
- 9 SALCEDO-BASTARDO, José Luis (1996). Historia Fundamental de Venezuela. Caracas: Universidad Central de Venezuela. Ediciones de la Biblioteca. Undécima edición.
- 10 PEREZ-RANCEL, Juan José (1995). "Apuntes para la historia de la vivienda en la ciudad de Caracas en la primera mitad del siglo XX". Urbana 16-17 / 1995. Caracas : Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela.
- 11 Otros desarrollos del Banco obrero en la época no incluían simultáneamente todos estos elementos. Por el contrario, el primer gran desarrollo de la institución en la expansión inmediata del casco central de la ciudad, San Agustín el Sur, repitió en buena medida la tipología colonial de la casa continua aunque con elementos decorativos innovadores.
- 12 GARCIA, Noris y LÓPEZ, Manuel (1989). "Vivienda y gestión obrera". Coloquio 1. pag. 43. Caracas : Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico CDCH de la Universidad Central de Venezuela.
- 13 DE BLAY, María Luisa (1959). "Treinta años del Banco Obrero. 1928-1958". Caracas: Banco Obrero (mimeo).
- 14 De acuerdo a las encuestas realizadas en la zona, la propiedad privada de la tierra en los barrios adyacentes deriva de la venta registrada de títulos por parte de los propietarios originales a los nuevos habitantes, a pesar de la falta de condiciones urbanísticas en los terrenos.
- 15 GARCÍA, Noris (1985). Vivienda obrera y gestión estatal: el Banco Obrero de Caracas 1928-1945. Trabajo de Ascenso. (mimeo). Caracas: Universidad Central de Venezuela. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
- 16 INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA INAVI (1988). 60 años de experiencia en desarrollos urbanísticos de bajo costo en Venezuela. Caracas : Ministerio de Desarrollo Urbano.
- 17 Rancho: denominación local para viviendas autoconstruidas, generalmente ilegales y en terrenos propiedad de terceros, en áreas sin infraestructura y con escasa aplicación de criterios tecnológicos formales.
- 18 BOLÍVAR, Teolinda (1998). "Contribución al análisis de los territorios autoproducidos en la metrópoli capital venezolana y la fragmentación urbana". Urbana 23/ julio-diciembre 1998. Caracas : Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela.
- 19 BALDO AYALA, Josefina y VILLANUEVA BRANDT, Federico (1995). Un plan para los barrios de Caracas. Síntesis del "Plan Sectorial de incorporación a la estructura urbana de las zonas de barrios del Área Metropolitana de Caracas y de la Región Capital (Sector Panamericana y Los Teques)". Caracas: Ministerio de Desarrollo Urbano. Consejo Nacional de la Vivienda; Encuestas realizadas por estudiantes op.cit.
- 20 Encuestas realizadas por estudiantes.. op.cit.
- 21 Entrevista realizada por quien escribe al Arquitecto Carlos Gonzalez, gerente de proyectos de la empresa Metro de Caracas C.A.; Noviembre , 2003.
- 22 BOLIVAR, Teolinda y ot. (1994) Densificación y vivienda en los barrios caraqueños. Caracas: Ministerio de Desarrollo Urbano. Consejo Nacional de la Vivienda.

- 21 Entrevista realizada por quien escribe al Arquitecto Carlos Gonzalez, gerente de proyectos de la empresa Metro de Caracas C.A.; Noviembre , 2003.
- 22 BOLIVAR, Teolinda y ot. (1994) Densificación y vivienda en los barrios caraqueños. Caracas: Ministerio de Desarrollo Urbano. Consejo Nacional de la Vivienda.