

UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
ESCUELA DE ARQUITECTURA CARLOS RAUL VILLANUEVA  
CONSEJO DE DESARROLLO CIENTÍFICO Y HUMANÍSTICO

**Memoria Morfológica de una Urbanización Obrera:  
SAN AGUSTÍN DEL SUR.**



Prof. Newton Rauseo  
Septiembre 2008

# Memoria Morfológica de una Urbanización Obrera: SAN AGUSTÍN DEL SUR.

<u>INDICE</u>	Pág.
<b><u>JUSTIFICACIÓN.</u></b>	6
<b><u>METODOLOGÍA.</u></b>	8
<b><u>INTRODUCCION.</u></b>	13
<b><u>CAPITULO I: LA CULTURA URBANA CARAQUEÑA DE COMIENZOS DEL SIGLO XX</u></b>	<b>15</b>
<b>I.1. ANTECEDENTES.</b>	<b>16</b>
I.1.1. Aspectos Políticos y Socioeconómicos en General.	16
I.1.2. Aspectos Urbanos.	19
<b>I.2. LAS URBANIZACIONES.</b>	<b>23</b>
<b>I.3. LA PARROQUIA SAN AGUSTÍN DE CARACAS.</b>	<b>27</b>
<b>I.4. A MANERA DE REFLEXIÓN: LA FUNCIÓN URBANA DE LOS ENTES DE LA SOCIEDAD.</b>	<b>30</b>
<b><u>CAPITULO II: EL ESTADO Y LA PRODUCCION DE LA URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN DEL SUR (Los Pasajes).</u></b>	<b>35</b>
<b>II.1 EL ESTADO Y LA VIVIENDA.</b>	<b>36</b>
<b>II.2. EL AGENTE ESTATAL PRODUCTOR: BANCO OBRERO.</b>	<b>39</b>
II.2.1. Ley del Banco Obrero	39
II.2.2. La Acción Inmobiliaria y Comercialización de la Urbanización San Agustín del Sur por el Banco Obrero:	45
<b>II.3. LOS ACTORES EJECUTORES.</b>	<b>53</b>
II.3.1. Los Actores Privados.	53
II.3.2. Las Ideas sobre una Urbanización Obrera: Hipótesis.	55
<b>II.4. LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS QUE INCIDIERON EN LA URBANIZACIÓN.</b>	<b>58</b>
<b>II.5. PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA EN SAN AGUSTÍN DEL SUR.</b>	<b>60</b>
II.5.1. Análisis de los Estudios y Proyectos del Centro Simón Bolívar C. A.	60
II.5.2. Proposición Preliminar de Ordenamiento Urbano de San Agustín, de la Gerencia de Estudios y Proyectos del Centro Simón Bolívar C. A. 1984-1985.	61
II.5.3. Plan de Rehabilitación. FUNDAPATRIMONIO Alcaldía Libertador.	64
<b>II.6. REFLEXIÓN SOBRE EL BANCO OBRERO: AGENTE DEL CAPITALISMO DE ESTADO.</b>	<b>65</b>
<b><u>CAPITULO III: LAS CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DE LA URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN DEL SUR.</u></b>	<b>70</b>
<b>III.1. ELABORACIÓN DEL PROYECTO URBANO.</b>	<b>72</b>
<b>III.2. EL MARCO DEL MEDIO GEOGRÁFICO NATURAL.</b>	<b>74</b>
<b>III.3. EL ESPACIO PÚBLICO URBANO DE SAN AGUSTÍN DEL SUR.</b>	<b>75</b>

	2
III.3.1. Espacio Público Vial Vehicular.	77
El Trazado de las Calles.	
III.3.2. Espacio Público Peatonal:	83
Las Aceras.	
Los Bulevares.	
<b>III.4. EL ESPACIO PRIVADO URBANO EN LA URB. SAN AGUSTÍN DEL SUR.</b>	<b>89</b>
III.4.1. Las Manzanas.	89
La Forma y el Tamaño de las Manzanas.	
Relación Espacial de las Manzanas entre las Urbanizaciones San Agustín del Norte y del Sur.	
III.4.2. El Parcelario.	92
Forma y Tamaño del Parcelario.	
Relación Espacial de las Parcelas entre las Urbanizaciones San Agustín del Norte y del Sur.	
III.4.3. Las Edificaciones.	96
Ciclo Constructivo.	
<b>III.5. OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.</b>	<b>101</b>
III.5.1. Los usos del suelo.	
III.5.2. La Cuestión Social: Las Costumbres y Tradiciones en San Agustín del Sur.	
<b>III.6. REFLEXIONES SOBRE LA MORFOLOGÍA DE SAN AGUSTÍN DEL SUR COMO PRODUCTO URBANO.</b>	<b>106</b>
<b><u>CAPITULO IV: LA REALIDAD ARQUITECTÓNICA DE UNA URBANIZACIÓN OBRERA.</u></b>	<b>112</b>
<b>IV.1. ESTILOS ARQUITECTÓNICOS ADOPTADOS.</b>	<b>113</b>
<b>IV.2. LA VIVIENDA COMO PRODUCTO ARQUITECTÓNICO.</b>	<b>115</b>
IV.2.1. La Influencia del “Gusto” y la “Moda”.	116
IV.2.2. Características Tipológicas de las Viviendas.	117
La Vivienda Tradicional.	
La Arquitectura Interna de la Vivienda.	
La Ornamentación de la Vivienda.	
La Situación Actual de la Vivienda.	
<b>IV.3. OTRAS EDIFICACIONES.</b>	<b>132</b>
<b>IV.4. ANALISIS CONSTRUCTIVO.</b>	<b>133</b>
IV.4.1. Sistemas Estructurales y Constructivos.	135
IV.4.2. La industrialización de los sistemas y elementos constructivos.	137
<b>IV.5. REFLEXIONES SOBRE LA ARQUITECTURA PRODUCIDA POR EL ESTADO PARA LA CLASE OBRERA EN EL CASO DE SAN AGUSTÍN DEL SUR.</b>	<b>138</b>
<b><u>CONCLUSIONES.</u></b>	<b>141</b>
– La producción morfológica en la Ciudad de Caracas a comienzos del siglo XX.	141
– El Estado como Agente Productor de la Ciudad.	142

– El Caso de la Urbanización San Agustín del Sur.	144
---	-----

**FUENTES CONSULTADAS.** **146**

**CUADROS y ANEXOS.**

**Capítulo I:**

Cuadro Nº 1: Población del Municipio Libertador y la Parroquia San Agustín.	29
---	----

**Capítulo II:**

Cuadro Nº 2: Solicitudes y Adjudicatarios: Urb. San Agustín del Sur: 1928-1929	50
Anexo Nº 1: Registro de Contrato entre el Banco Obrero y Luis Roche y Diego Nucete Sardi para la Construcción de San Agustín del Sur.	151
Anexo Nº 2: Banco Obrero: Urb. San Agustín del Sur: Solicitantes y Adjudicatarios de Viviendas 1928-1929.	154
Anexo Nº 3: Registro de Compra-Venta del Inmueble Nº 133.	156
Anexo Nº 4: Proyectos Brons y Hoffman de Renovación Urbana del Centro Simón Bolívar C. A. para San Agustín del Sur.	157

**Capítulo III:**

Cuadro Nº 3: Lados de las Manzanas de la Urb. San Agustín del Sur.	91
--	----

**IMÁGENES:**

**Capítulo I:**

Imagen Nº 1: Parcelamiento fragmentado, Parroquia Santa Rosalía. 1936.	20
Imagen Nº 2: Urb. San Agustín del Sur (Los Pasajes). Contexto urbano. 1936.	24
Imagen Nº 3: Collage de Avisos de Prensa.	26
Imagen Nº 4: Parroquia San Agustín con límites de la Urb. San Agustín del Sur.	29

**Capítulo II:**

Imagen Nº 5: La construcción de la Urb. San Agustín del Sur.	51
Imagen Nº 6: Día de Inauguración de la Urbanización San Agustín del Sur.	52
Imagen Nº 7: Plan Rector San Agustín (sector sur), 1984.	63
Imagen Nº 8: Bulevar Leonardo Ruiz Pineda, 1988.	63
Imagen Nº 9: Propiedades del Centro Simón Bolívar C. A. en la Urb. San Agustín del Sur (Los Pasajes), 1984.	64
Imagen Nº 10: Plan de Rescate de la Urb. San Agustín del Sur, 1995.	65

**Capítulo III:**

Imagen Nº 11: Límites de la Urb. San Agustín del Sur (etapa I) 2008.	71
Imagen Nº 12: Plano de Caracas, 1929.	78
Imagen Nº 13: Calles de la Urb. San Agustín del Sur. 1936.	79
Imagen Nº 14: Puente O' Leary, al fondo viviendas de la Urb. San Agustín del Sur.	80
Imagen Nº 15: Av. Leonardo Ruiz Pineda, 2006.	81
Imagen Nº 16: Pasaje 7, 2008.	82

Imagen N° 17: Calle de Atrás, 2008.	82
Imagen N° 18: Acera sur de la Av. Leonardo Ruiz Pineda, 2008.	83
Imagen N° 19: Acera Pasaje 4. 2008.	84
Imagen N° 20: Bulevar Ruiz Pineda (frente a Urb. San Agustín del Sur), 2006.	84
Imagen N° 21: Construcción del MetroCABLE. 2008.	86
Imagen N° 22: Bulevar Ruiz Pineda espacio para la esfera pública, 2006.	87
Imagen N° 23: Bulevar Pasaje 5, 2008.	88
Imagen N° 24: Entrada de Pasaje 5, 2006.	88
Imagen N° 25: Manzanas de Urb. San Agustín del Sur -Los Pasajes-. 2008.	89
Imagen N° 26: Relación morfológica de las manzanas entre San Agustín del Norte y San Agustín del Sur.2006.	91
Imagen N° 27: Parcelario entre Pasajes de la Urb. San Agustín del Sur. 1936.	93
Imagen N° 28: Parcelas acorde con el Tipo de Viviendas del Banco Obrero.	94
Imagen N° 29: Relación morfológica de las parcelas San Agustín del Norte-del Sur.	95
Imagen N° 30: Viviendas en la Avenida Principal, Urb. San Agustín del Sur. 1929.	96
Imagen N° 31: Relación edificación-parcelario, Urb. San Agustín del Sur. 1936.	97
Imagen N° 32: Manzana y tipos de viviendas. San Agustín del Sur. 1936.	98
Imagen N° 33: Ciclo Constructivo en la Urb. San Agustín del Sur –Los Pasajes-.	100
Imagen N° 34: Av. Leonardo Ruiz Pineda, década 1970.	102
Imagen N° 35: Manifestaciones de la cultura popular. San Agustín del Sur. 2007.	106
<b><u>Capítulo IV:</u></b>	
Imagen N° 36: Aviso de prensa.	117
Imagen N° 37: Fachadas urbanas, Urb. San Agustín del Sur -Los Pasajes-. 2006.	120-121
Imagen N° 38: Muro lateral vivienda esquinera de Pasaje 4-Av. Ruiz Pineda. 2006.	122
Imagen N° 39: Muro lateral vivienda esquinera Pasajes 7 a 9-Calle de Atrás. 2006.	122
Imagen N° 40: Interior de viviendas Tipos “A” y “B” San Agustín del Sur. Fotos.	123
Imagen N° 41: Manzana con plantas de viviendas A y B en San Agustín del Sur.	124
Imagen N° 42: Carácter binario de las viviendas en San Agustín del Sur.	125
Imagen N° 43: Jardín de Vivienda en Avenida Principal.	125
Imagen N° 44: Ornamentación entrada Pasaje 5 y Av. Ruiz Pineda. 2008.	126
Imagen N° 45: Fachada de viviendas al borde del Pasaje 4. 2006.	126
Imagen N° 46: Fachada de antiguas viviendas al borde de Av. Ruiz Pineda. 2006.	127
Imagen N° 47: Cornisas de antiguas viviendas al borde de Av. Ruiz Pineda. 2006.	127
Imagen N° 48: Cornisas de viviendas de los Pasaje. 2008.	127
Imagen N° 49: Machones y dinteles, antiguas viviendas en Av. Ruiz Pineda y Pasajes. 2006.	128
Imagen N° 50: Rejas de viviendas de los Pasajes y comercio Av. R. Pineda. 2008.	129
Imagen N° 51: Puertas y Ventanas de viviendas en los Pasajes. 2008.	129
Imagen N° 52: Mosaicos de piso de viviendas en los Pasajes. 2008.	130
Imagen N° 53: Vitrales en puertas y ventanas en el Pasaje 5.	130

Imagen Nº 54: Intervenciones de viviendas en Pasaje 5.	131
Imagen Nº 55: Transformación de viviendas en comercio en Av. Ruiz Pineda. 2006.	131
Imagen Nº 56: Crecimiento de las viviendas en Pasaje 1 y 2.	132
Imagen Nº 57: Edificaciones contemporáneas en Av. Ruiz Pineda.	133
Imagen Nº 58: Muro portante de vivienda en los Pasajes. 2008.	135
Imagen Nº 59: Losa de techo de vivienda en los Pasajes. 2008.	136
Imagen Nº 60: Elementos prefabricados en edificaciones de San Agustín del Sur.	137

## **JUSTIFICACION.**

El interés por indagar sobre la gestión llevada a cabo en la producción de la urbanización San Agustín del Sur de Caracas, se inicia ante la formulación de preguntas más genéricas: ¿Cómo se produce la ciudad? ¿A qué responde sus formas físicas-espaciales? Esto adquiere resonancia cuando se trata de áreas centrales, donde hay zonas que por sus condiciones sociales, culturales y morfológicas son reconocidas como de valor patrimonial urbano y arquitectónico.

Para canalizar este interés se ha llevado a cabo una investigación que posee como base temática: la gestión en los procesos de producción morfológica de la ciudad.

La escogencia de la urbanización San Agustín del Sur se debe a que:

- Forma parte de la parroquia San Agustín, caso estudio de la investigación mencionada, donde se han identificado tres agentes gestores en materia de vivienda: el Estado, las empresas privadas y las comunidades.
- Centra la atención sobre la acción del Estado en la producción de su primera urbanización para la clase trabajadora en Caracas a través del agente de gestión pública Banco Obrero.
- Es una zona relevante de la extensión del casco central e histórico de esta ciudad en los tiempos de la modernidad urbana a comienzos del siglo XX.
- Luego de 80 años de su producción, todavía posee unas características morfológicas urbanas y arquitectónicas de relevancia, que le han merecido su consideración como Patrimonio Cultural de Caracas por el Concejo Municipal del Municipio Libertador y el Ministerio de la Cultura.
- Aún conserva como residentes a un alto porcentaje de la población originaria y descendientes de ésta, que lucha por preservar el espíritu de lugar (*genius loci*) de la urbanización.

Partimos de la premisa de que el rápido crecimiento y desarrollo urbano de Caracas y de la parroquia San Agustín en el siglo XX, se ha caracterizado por procesos diversos de intervención con métodos puntuales formales e informales. Estos métodos han puesto en práctica modelos de gestión urbana y arquitectónica (en la acción estatal, privada y comunitaria) de implicaciones importantes (históricas, políticas, sociales, económicas, culturales y espaciales) por su repercusión en el medio ambiente y en el ciudadano común.

Esta Memoria tiene el interés de estudiar los asuntos de la ciudad como una totalidad relativa, en este caso, a la producción morfológica. Algunos autores han tratado lo urbano no sólo desde la dimensión de la morfología espacial (la forma urbana y arquitectónica), como Aldo Rossi (1971) y Horacio Capel (1975-2002-2005) quienes se han aproximado al tema a partir de los agentes que materializan los componentes espaciales; sino también desde la dimensión no espacial, como Donald Foley (1964) quien denomina “inespacial” a los aspectos funcionales y culturales de la organización de los agentes productores. Por otra parte, es necesario conocer los antecedentes como contexto socioeconómico, cultural y urbano que de alguna manera influyeron para que ese pedazo de ciudad se materializara.

Para cumplir estas inquietudes fue necesario centrar el estudio de San Agustín del Sur (hoy conocida popularmente como Los Pasajes), visto desde el enfoque de la gestión de los agentes de intervención que han materializado la producción de su morfología urbana y arquitectónica; en el marco de la carencia hoy en día por la academia, por entes públicos o privados, de una cultura de análisis crítico, evaluativo de los procesos de crecimiento y desarrollo de la ciudad. Se plantea que este estudio puede contribuir teóricamente, en la formulación de nuevos conceptos y métodos para la planificación urbana, el diseño urbano, el diseño arquitectónico, tanto para la formación en la academia, como en la praxis productiva de estas disciplinas.

Hoy en día los agentes-actores productores de ciudad, tanto del Estado como de la sociedad civil empresarial o la comunitaria, tienden a consolidar y multiplicar los modelos de intervenciones precedentes sin una debida reflexión; obviando que cada vez más en la ciudad aparecen nuevos, complejos fenómenos que la planificación, el diseño urbano y la arquitectura no han atendido eficazmente, debido –entre otros motivos- a la falta de evaluación integral de los procesos realizados y de aplicación de métodos apropiados.

Adicionalmente, el tema de investigación con el caso estudiado constituyen un aporte empírico en materia de análisis de la producción morfológica de la ciudad, de la parroquia San Agustín que podrán contribuir a valorar su patrimonio social, cultural y espacial, que actualmente se encuentra en franco deterioro, constituyendo una amenaza al buen desempeño del hábitat urbano. Para ello es necesario concebir una manera de análisis con una visión particular, propia de congregar e integrar diversos aspectos insertos en los temas de gestión y morfología, que puedan proporcionar mayor garantía en la consecución de los objetivos de investigación, además del trabajo académico en general.

Esta investigación corresponde a la zona de la urbanización San Agustín del Sur promovida por el Estado a través de su agente Banco Obrero entre los Pasajes 1 al 9. La misma destaca en el contexto general actual de la parroquia San Agustín como un territorio con identidad propia, dada por su particular forma de producción espacial en cuanto al diseño urbano, arquitectura de sus edificaciones, y de cómo es habitada por sus residentes.

#### Objetivos:

- Realizar un análisis de la situación dialéctica del contexto urbano espacial y los asuntos no espaciales del proceso de desarrollo de la urbanización San Agustín del Sur, con el fin de que contribuya al conocimiento de su praxis gestonaria desde comienzos del siglo XX.
- Analizar la gestión llevada a cabo a nivel estatal, empresarial privado y comunitario sobre los temas abordados en torno a la morfología urbana, diseño urbano y arquitectura.
- Sistematizar e interpretar los procesos de crecimiento y desarrollo urbano y arquitectónico producidos en el tiempo en la urbanización San Agustín del Sur.
- Contribuir en el estudio morfológico urbano y arquitectónico de carácter cualitativo y crítico, de un territorio que es patrimonio de la ciudad. Esto en el marco del trabajo que se realiza como apoyo



técnico al Consejo Local de Planificación Pública de la Parroquia San Agustín y al Consejo Comunal de esta urbanización respectivamente.

De forma especial este trabajo está dirigido, también, a la comunidad de vecinos que hacen vida en la urbanización San Agustín del Sur y en la parroquia San Agustín, a fin de levantar conciencia sobre su territorio, el valor que posee y de las contradicciones que le han sido propias en un proceso inmerso en la dinámica del sistema capitalista en el tiempo.

### **METODOLOGÍA.**

El análisis de San Agustín del Sur -Los Pasajes- en cuanto al tema de la vivienda, agentes constructores y el tiempo de su producción como urbanización (finales de la década de 1920), ha llevado a la aplicación de una metodología que permitiera constatar las características morfológicas del producto urbano-arquitectónico, en tanto se trata de una experiencia conjunta de los actores privados, Luis Roche y Diego Nucete Sardi, y un gestor público, el Banco Obrero. Se propuso una metodología que tiene como base conceptual la consideración de la ciudad respondiendo a un sistema de producción concreto, el capitalismo, y su dinámica en el tiempo. En este sentido, se analizan los aspectos referidos al contexto urbano (social, económico, político, cultural) en que se desarrolló la materialización de la urbanización, los agentes productores de la misma, el desglosamiento de sus características morfológicas urbanas, su realidad arquitectónica en sus componentes de estética, función y técnica constructiva. Cada aspecto generó una reflexión en cuanto a la gestión en los procesos de producción morfológicos de la urbanización.

Se parte del valor que posee la urbanización San Agustín del Sur en cuanto a su aporte no sólo al casco central de la ciudad, sino también al área metropolitana de Caracas; en los aspectos morfológico urbano, arquitectónico, constructivo, dentro de un contexto geográfico, social, económico, político y cultural, que tiene en la referencia histórica un hilo conductor que guía y contribuye hacia un conocimiento más consistente de lo allí sucedido. El análisis fue abordado con la visión de una totalidad creada por el ser humano; es decir, que lo tiene a él como objeto y sujeto del estudio, que se desarticula en los asuntos particulares necesarios para profundizar el conocimiento sobre los temas tratados, pero sin desligarse del todo, sino por lo contrario, tener la totalidad siempre presente, utilizando el método de investigación cualitativa como instrumento.

La metodología busca poner en práctica una visión estructuralista del fenómeno urbano como proceso, que contribuya a aproximarnos a descubrir, a conocer, las diversas aristas estrechamente relacionadas de un desarrollo que en el tiempo ha perfilado situaciones variadas hasta lo actual.

Al inicio de esta investigación a largo plazo (realizada en el Sector de Estudios Urbanos –SEU-, de la Escuela de Arquitectura Carlos Raúl Villanueva, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, de la Universidad Central de Venezuela), el objetivo era concentrar todo el esfuerzo en el tema de la gestión urbana. Sin embargo, la indagación y descubrimiento de diversos elementos interrelacionados (históricos, sociales, económicos, políticos, espaciales) provocó la consideración de otra línea en el tema sobre la historia social de la construcción territorial y urbana. Estas dos líneas de investigación

ya existentes en el SEU y una nueva línea aportada por nuestro trabajo (la morfología urbana y la arquitectura de la ciudad), fueron conducidas a su integración para atender las necesidades de la inquietud central que nos ocupa: el cómo se produce la ciudad y el por qué de sus formas. En consecuencia, el proceso metodológico practicado conllevó a que los aspectos y elementos propios de estas tres líneas de investigación se integraran para alcanzar los objetivos en cuanto al análisis de la gestión en los procesos de producción morfológica urbana y la arquitectura en el caso de San Agustín.

El análisis morfológico tiene en la historia un recurso a la hora de procurar (en la medida de lo posible) una explicación o mayor claridad del porqué un espacio es de esa forma, cuál ha sido su dinámica en el tiempo hasta llegar a ser como es hoy, cuáles son los factores no espaciales que han contribuido en ese proceso; para así aproximarnos con mayor autoridad a entender lo sucedido y tomar decisiones más acertadas, con menos riesgos, a la hora de prever el futuro del mismo dentro de la totalidad.

La palabra morfológico(a) se toma como recurso epistemológico para aproximarnos al estudio de la forma urbana y de la forma arquitectónica. Ahora bien, acorde con la Real Academia Española, la palabra morfológico *“pertenece o es relativo a la morfología”* (DRAE-Tomo I, 1992, p. 1402), es decir: *“Parte de la biología que trata de la forma de los seres orgánicos y de las modificaciones o transformaciones que experimenta”* (DRAE 1992: Tomo II-1402). En consecuencia está relacionada con la palabra forma:

*Figura o determinación exterior de la materia. 2. Disposición o expresión de una potencialidad o facultad de las cosas. 3. Fórmula y modo de proceder en una cosa..... 6. formato. 7. Modo, manera de hacer una cosa... 8. Cualidades de estilo o modo de expresar las ideas..... 15. Principio activo que da a la cosa su entidad, ya sustancial, ya accidental.... 19. Maneras o modos de comportarse en sociedad (DRAE-Tomo I, 1992, p. 984).*

Como podemos apreciar, hay una relación lógica entre las tres palabras (morfológico, morfología y forma), que justifica su empleo o utilización a lo largo de esta investigación, en congruencia con una apertura que se hace al estudio de la morfología urbana no sólo desde lo espacial, sino también desde lo no espacial, que se refiere a los aspectos culturales (...4. *Conjunto de modos de vida y costumbres, conocimientos y grados de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época o grupo social. DRAE-Tomo I, 1992, p. 624*) del caraqueño. Podemos hablar de la forma política, o social, o económica, o cultural, de un proceso de materialización histórica de lo urbano. Por eso la historia es el hilo conductor del discurso escrito, de imágenes y cuadros de este trabajo.

La morfología en este estudio tiene que ver con la forma como se materializaron las ideas iniciales de la producción tanto en el diseño espacial urbano y arquitectónico, pero también de la materialización de las ideas de lo social, de lo económico y de lo político, lo cual es importante para aproximarnos con más solidez al conocimiento de la morfología espacial específica que se desarrolla como respuesta material a ideas, retos, iniciativas, gestiones, contradicciones; que es lo que se denomina como morfología no espacial. Cómo era la manera de hacer realidad las cosas de la vida, su concepción. Para llegar más cercano a la forma, aunque sea temporal, es necesario saber o aproximarnos a saber, cuál es el contenido de la forma. En el caso de lo urbano, ese contenido es complejo. Se trata de un sistema en donde interactúan sus partes estructurales; por ello, una cosa va llevando a la otra y a la otra, para en algún momento alcanzar el todo procurado, aunque esta pueda ser una totalidad relativa a un proceso relativo en el tiempo.

Nos permitimos abordar de una manera global el análisis de una práctica concreta del proceso de urbanización de la ciudad, después de 80 años de realizado. Por lo tanto, se puede estudiar las diversas caras y aristas del proceso; aunque profundizando más en algunas de ellas, en función, tanto de un interés personal como de la posibilidad de acceder a la información básica y documental.

Se atiende la inquietud en cuanto que, respecto a la parroquia San Agustín y sus zonas, no han sido respondidas preguntas como ¿Por qué se creó ese espacio urbano? ¿Quién lo creó? ¿Cómo se creó? ¿Cómo podemos establecer relaciones analíticas entre forma espacial urbana y contenidos políticos, económicos, sociales y culturales?

Nuestra inquietud ética hizo poner en práctica -con carácter experimental- un trabajo que pudo integrar, de alguna manera, los tres campos de acción de la academia: la docencia, la investigación y la extensión. Esto se llevó a cabo con el dictado, en dos etapas (semestre intensivo y primer semestre regular del año 2006) de las asignaturas electivas: Elementos del Espacio Urbano y Diseño de Instrumentos de Control Urbano, teniendo a esta urbanización como caso estudio.

Tal experiencia tuvo como protagonistas: a los estudiantes, a los vecinos y a los miembros del Consejo Local de Planificación Pública de la Parroquia San Agustín, ya que para ese tiempo no estaban conformados los Consejos Comunales que hoy actúan en la urbanización. Los resultados fueron determinante para la decisión de realizar este trabajo, profundizando la investigación para conocer y reconocer en la praxis concreta aspectos metodológicos, académicos, técnicos, profesionales del análisis urbano.

El nivel desarrollado por la experiencia docente, tanto de mi persona como de los estudiantes (en lo que respecta a lo observado, a lo descubierto con los vecinos, a las discusiones realizadas, a las presentaciones de los resultados de investigación y aplicación metodológica para la docencia y la producción de material que pudiera ser utilizado por la comunidad en sus luchas como movimientos sociales, etc.), las relaciones con los vecinos, con estudiosos de la parroquia y de la urbanización (cronistas, profesores, otros profesionales, etc.), y mis impresiones personales, fueron un cúmulo de asuntos que tenía que reunir, procesar y hacer de eso algo provechoso para mi futuro en la academia y en la profesión de la planificación urbana y en la arquitectura.

La realización de entrevistas de los vecinos buscó canalizar el interés por permitir que expresen directamente y con sus propias palabras, su sentir y su experiencia de habitar en la urbanización. Atender a sus necesidades de opinar, de hacer su participación una acción activa; utilizando el seudónimo <Vecino> para respetar a aquellos que solicitaron no se identificara sus declaraciones. La intención de las entrevistas es que el investigador realice la experiencia de oír a la gente y sus inquietudes, como acción humana concebida dentro del método para llevar a cabo una investigación, partiendo de la premisa de hacerlo partícipe de las expectativas de los actores, tomando las experiencias que alimentan un proceso metodológico de análisis urbano. Por ello, las entrevistas fueron tratadas con una guía semi-estructurada (elaborada por los investigadores colaboradores)

como parte del método cualitativo, con la intención de recoger de las vivencias, aprendizajes, errores, etc. de los entrevistados, aquellas relevantes para incorporarlas como parte del trabajo.

Los criterios que se han usado para la escogencia de los entrevistados fueron:

- representativos de las comunidades donde se asientan (personas, familias, dirigentes y líderes comunales, sociales, deportivos, culturales, etc.),
- representantes de organizaciones de la sociedad (dirigentes y líderes políticos, religiosos, etc.), ciudadanos comunes pero relevantes (con muchos años de residencia, propietarios e inquilinos de viviendas, trabajadores del sitio, usuarios constantes del sitio), personas públicas y privadas, docentes universitarios con conocimientos del sitio, etc.

El hecho de que la condición actual de la urbanización San Agustín del Sur no ha variado mucho en términos físicos-espaciales, contribuye a determinar que el abordaje de este trabajo se realice desde los orígenes de la misma.

En cuanto a las fuentes consultadas, tres fueron cruciales para la investigación. Los autores del libro “Historia de Venezuela en Imágenes”, porque sintetizaron de una manera cronológica (que pudo adoptarse apropiadamente para los objetivos de este trabajo) los principales aspectos sociales, económicos, políticos sucedidos en el país a finales del siglo XIX y comienzos del XX que contextualizaron los asuntos de la gestión urbana en Caracas. El Libro de Actas de Sesiones de la Junta Administradora del Banco Obrero, puesto que fue una fuente de consulta primaria que registró muchas de las diligencias, decisiones, transacciones, etc., realizadas por el ente estatal en el proceso de materialización de la urbanización. El autor Horacio Capel, con quien se comparte los asuntos relativos a la morfología de la ciudad, la arquitectura de la ciudad (forma, estética y técnica, incluyendo el aspecto constructivo), y su visión como sistema y proceso de producción (que no se encontró de la misma manera en otros autores consultados), lo cual está plasmado en los contenidos teóricos-conceptuales de sus tres libros leídos. La aproximación de Capel es ampliamente citada en el trabajo puesto que se corresponde con nuestra interpretación general y particular acerca de lo sucedido en los asentamientos humanos de la parroquia San Agustín.

*La producción del espacio urbano es resultado de las prácticas de unos agentes que actúan dentro del marco del sistema capitalista utilizando los mecanismos legales a su disposición o realizando su actuación al margen de estos mecanismos y obteniendo posteriormente la sanción legal correspondiente. En una sociedad capitalista, la ciudad y el espacio en general, no pertenecen a sus habitantes y no son modelados en función de sus intereses, sino de acuerdo con los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes. En esencia estos agentes son: los propietarios de los medios de producción; los propietarios del suelo; los promotores inmobiliarios y las empresas de construcción; y, por último, los organismos públicos, agentes y árbitros a la vez en el proceso de producción del espacio urbano –agentes en cuanto que realizan operaciones concretas que contribuyen a moldear la ciudad, y árbitros en cuanto que intervienen en los conflictos surgidos entre los otros agentes contribuyendo a superar sus contradicciones (Capel, 1975, p. 85).*

La utilización de citas textuales busca involucrar al lector directamente con los autores consultados y personas entrevistadas, a objeto de que puedan hacer también sus propias interpretaciones.

En el caso de San Agustín del Sur hacemos un análisis del desarrollo entendido como proceso que no es lineal, sino que sufre alteraciones, actuando en el contexto con sus componentes estructurantes

(geográficos, sociales, económicos, políticos, espaciales, normativos o jurídicos, históricos, culturales, etc.) en forma dialéctica desde un momento histórico particular hasta la actualidad. El objetivo es descubrir cómo fue y es ese fenómeno dialéctico entre, por un lado, los promotores urbanos de carácter público (el Estado) como también los de carácter privado, con sus intereses, objetivos, metas, alcances; y por el otro lado, los clientes o usuarios (la clase obrera) del producto urbano y arquitectónico, con sus propios intereses, objetivos, metas, alcances sobre el producto espacial.

Esto se hace en diversas escalas: desde el entorno inmediato al cual pertenece la urbanización San Agustín del Sur, es decir, la parroquia San Agustín y el casco central de Caracas; así como también, al análisis morfológico urbano-arquitectónico al interior, a una introducción al análisis constructivo y normativo propios de la misma.

El método principal consistió en:

- la revisión de documentos sobre el caso estudio.
- la realización de entrevistas.
- la consulta de una bibliografía apropiada.
- un conjunto de observaciones perceptuales de lo social y lo espacial.

Complementados por un análisis, depuración y procesamiento de la información recabada hasta llegar a la formulación de un contenido general del trabajo que implicó:

- organizar la información acorde con el contenido del trabajo por temas y sub-temas.
- analizar los datos ya organizados.
- filtrar los considerados más importantes y relevantes para el tema.

La utilización de fotos aéreas implica que el análisis no sólo se hace sobre planos que resultan de la interpretación de lo sucedido por una persona en el caso estudiado en diferentes momentos -y los posibles errores que de hecho se observaron en algunos planos consultados-; sino que se trata de registros exactos de lo que estaba sucediendo en los tiempos tomados como referenciales, es decir, como era y no como se interpreta. Esto trae como consecuencia mayor precisión en la descripción física-espacial de los aspectos morfológicos urbanos.

Se asume la oportunidad de hacer el ejercicio en detalle de analizar un proceso urbano ayudado de la observación, un análisis crítico de planos antiguos, planos aerofotogramétricos más recientes, fotos aéreas, fotos terrestres, imágenes digitales, textos de bibliografía, entrevistas y visitas al sitio.

Las descripciones y opiniones emitidas en todo este trabajo, provienen del análisis cualitativo que se ha hecho de la fuente bibliográfica consultada, de las entrevistas y del material gráfico procesado durante la realización del mismo. Estas labores llevaron a un recorrido analítico y crítico del mismo que producen reflexiones, inclusive especulaciones iniciales a manera de hipótesis (a ser comprobadas en el futuro), que se consideran valederas y se exponen. Sin embargo, no fue objeto de esta investigación profundizar sobre las mismas, algo que pudiera ser motivo de investigaciones más

concretas en el futuro. El énfasis que se da al análisis en relación a los elementos estructurantes provenientes del casco central de Caracas, busca, entre otras cosas, apoyar, fortalecer la visión de que San Agustín del Sur pertenece y siempre ha pertenecido a este contexto urbano de la ciudad, y de esta manera contribuir en fortalecer las luchas de los movimientos sociales urbanos pertenecientes a la parroquia San Agustín, en erradicar ese estado de exclusión que se siente por parte de algunos entes públicos municipales, metropolitanos, y de la sociedad civil, en comparación a otras parroquias.

## **INTRODUCCIÓN.**

El documento presentado posee los textos contentivos de la información recabada y procesada. Contiene imágenes del casco central de Caracas y del caso estudiado, como apoyo, complemento de dichos textos; así como también, algunos cuadros con datos estadísticos que se consideran de interés. Se quiere plantear la situación dialéctica de los procesos de gestión de la morfología urbana llevados a cabo durante un tiempo específico. Cada capítulo finaliza con una reflexión que hace el autor acerca de lo tratado en el mismo, su relación con el tema y el caso estudio.

El Capítulo I trata sobre el análisis, de manera introductoria, de lo que estaba sucediendo en la ciudad de Caracas, para contextualizar lo que denominamos la morfología general espacial y no espacial de lo urbano, décadas antes de la concepción y materialización de la urbanización San Agustín del Sur.

Se hace una breve reseña de los acontecimientos de tipo político, social, económico, cultural, de mayor interés para el análisis morfológico que sucedieron en el país y, en la capital, entre finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX. Esto con la intención de introducirnos en aspectos generales que son importantes para acercarnos a una comprensión de las características de la morfología como materialización de un complejo proceso de acontecimientos urbanos que están interrelacionados.

En el Capítulo II se expone, a manera de hipótesis, la forma de producción que se implementó para el desarrollo de San Agustín del Sur, fundamentado en la investigación realizada en el Banco Obrero y organismos estatales de registros, información gráfica, bibliografía, entrevistas realizadas. El agente productor, el modo de producción, la acción inmobiliaria, las ideas sobre la urbanización, la inherencia de los promotores y constructores, la forma de comercialización; así como también los instrumentos normativos existentes en la época que influyeron en la materialización de la urbanización.

El Capítulo III se refiere al análisis de las características morfológicas urbanas de San Agustín del Sur. En la primera parte se hace una aproximación al marco teórico-conceptual de referencia para abordar el análisis de las formas desarrolladas en la urbanización. Luego, se describe de manera analítica los elementos espaciales urbanos propios del contexto natural que identifican al caso estudiado; así como también los componentes referidos a los espacios públicos no edificados, a los espacios privados y a otros elementos estructurantes en la urbanización.

La realidad arquitectónica de la urbanización es el tema que se analiza en el Capítulo IV. Primero, refiriéndonos a los modelos u órdenes de arquitectura que sirvieron para plasmar un lenguaje muy particular perteneciente a San Agustín del Sur que le proporciona identidad dentro de toda la ciudad. Justamente, es la vivienda el motivo de mayor análisis en este Capítulo: las necesidades de la clase

obrera, la tipología dominante y sus variantes. El aspecto constructivo es el último sub-tema abordado en este Capítulo, por considerarlo de gran interés para la comprensión global del significado de la urbanización en el contexto de la ciudad.

Finalmente las Conclusiones que, por ahora, posee el autor sobre los temas y sub-temas abordados y más relevantes de la investigación. Los descubrimientos, las inquietudes, la formulación de nuevos enfoques, algunas dudas, cuestionamientos que surgen como manera dialéctica de concebir las cosas de la vida.

A manera de apoyo del contenido principal del trabajo, se suministran los Anexos contentivos de textos, documentos, imágenes, cuadros, etc., que sustentan mucha de la información. Así como también la Fuente Bibliográfica de libros consultados; de instrumentos jurídicos; periódicos, revistas y publicaciones; entrevistas; trabajos académicos; trabajos de estudiantes; registros públicos.

**CAPITULO I: LA CULTURA URBANA CARAQUEÑA A COMIENZOS DEL SIGLO XX.**



## **CAPITULO I: LA CULTURA URBANA CARAQUEÑA A COMIENZOS DEL SIGLO XX.**

*.....el espacio construido, refleja la organización económica, la organización social, las estructuras políticas, los objetivos de los grupos sociales dominantes....Si el espacio y el paisaje es un producto social, será posible partir de las formas espaciales que produce la sociedad para llegar desde ellas a los grupos sociales que las han construidos (Capel, 2002, p. 20).*

Caracas, por ser la capital y sede de los poderes en Venezuela, tiene la capacidad de asimilar acontecimientos estructurales de carácter económico, religioso, social, cultural y político, que tienen resonancia en ella y en todo el país. Hacemos un balance, como contexto general, de los acontecimientos de la sociedad para aproximarnos con mayor solidez al análisis de la materialización de los espacios urbanos receptores de esos acontecimientos.

### **I.1. ANTECEDENTES:**

#### **I.1.1. Aspectos Políticos y Socioeconómicos en General.**

Se puede decir que la Caracas del siglo XIX se caracteriza por un lento desarrollo y crecimiento de su población, de su economía, de su proceso social y cultural. Sólo a partir de la aparición de un personaje militar en el poder político como lo fue el General Antonio Guzmán Blanco (1870-1888), la ciudad va a experimentar cambios en su dinámica política, socioeconómica, cultural que se expresará en su contexto morfológico espacial y no espacial.

Al hablar de Caracas no se puede dejar de mencionar el impacto que tuvo para esta ciudad la administración del General Antonio Guzmán Blanco a lo largo de las tres últimas décadas del siglo XIX (por cuanto su visión de convertir la nación en “moderna” y organizada fue un precedente de importancia para lo que sucedería en ella en décadas posteriores -Rauseo, 2006, p. 21-), y del General Juan Vicente Gómez (1908-1935) por ser en su administración gubernamental cuando se materializó la urbanización San Agustín del Sur; en consecuencia interesa conocer en forma resumida algunos aspectos importantes de su gobierno.

Las ideas de modernización de la ciudad se introducen desde el primer gobierno de Guzmán Blanco: el Septenio (1870-1877), se continúan durante el Quinquenio (1879-1884) y el Bienio (1886-1888). En 1878 se otorgó el primer contrato de explotación petrolera a la Petrolia del Táchira, presagiando esta actividad como relevante en la futura economía del país. Una serie de acontecimientos alteran los hábitos urbanos y la morfología de Caracas: el alumbrado público a gas, la construcción de teatros -destacando el Teatro Guzmán Blanco, hoy Municipal- para el cultivo de la cultura europea, iglesias, edificios importantes (el Capitolio), estatuas, paseos, bulevares (porque el ocio tiene cabida en la cultura moderna), los puentes de hierro, el ferrocarril, el tranvía, las ideas políticas, el calendario festivo (reyes magos, carnaval, semana santa), el servicio telefónico, el gusto y la moda impuesto por la clase dominante, etc. Todo está centrado en la modernización de la vida del ciudadano, y el modelo de civilización urbana guzmancista está representado por París (Consalvi y otros, 2000). Esto va perfilando un régimen cuya acción desde un punto de vista morfológico físico-espacial, dejó huella que aún perdura en la ciudad y es reconocido por los caraqueños.

Para que esto se materializara el gobierno desarrolla una intensa propaganda en el exterior para atraer capital extranjero, se otorgan numerosos contratos, se requiere mano de obra especializada para lo cual se recurre a la emigración europea. En las ciudades las principales actividades económicas son el comercio, los talleres artesanales, las industrias pequeñas, la construcción, los talleres metalúrgicos, los trabajos del ferrocarril, entre otros. Los graves problemas sanitarios son atendidos mediante ordenanzas que regulan las obras públicas (Consalvi y otros, 2000). El comercio está en pleno apogeo estimulado por la exportación y la importación principalmente, ya que es poco lo que se produce industrialmente en Venezuela. La actividad bancaria, que tiene su sede principal en Caracas, se hace presente en todas las actividades económicas.

El gobierno de Guzmán será sucedido por cortos períodos de diversos presidentes (Juan P. Rojas Paúl, Joaquín Crespo, Raimundo Andueza), la Revolución Legalista (1892-1898) cuando suceden algunos acontecimientos relevantes para la vida en Caracas y su morfología: la incorporación del país a la dinámica capitalista de occidente siguiendo el guión del liberalismo; la urbanización El Paraíso (1891-1895); los arquitectos Antonio Malaussena, Alejandro Chataing marcan la pauta de la renovación urbana; el Palacio de Miraflores, el Palacete de Santa Inés le dan identidad a la ciudad en la época de Crespo; fuerte influencia francesa en actividades editoriales; las ideas de los positivistas se hace presente; aparece un tipo de agitación social apenas conocido en Venezuela: la manifestación por trabajo. La modernidad tecnológica impacta a los caraqueños (Consalvi y otros, 2000), pero su difusión y establecimiento suele ser una labor complicada. El servicio de electricidad empieza a cambiar la vida social desde 1895. Se crea la Escuela de Ingeniería, dividida en tres ramas: civil-militar, agronomía y arquitectura. Caracas moderniza su arquitectura, se construyen edificios privados de varios pisos, se colocan adoquines y son asfaltadas algunas calles céntricas.

El tema de la vivienda en el contexto socioeconómico y político en Venezuela comienza a ser considerado como asunto del Estado desde los tiempos decimonónicos de Guzmán Blanco, quien se preocupa por realizar intervenciones relativas a la construcción de viviendas en la ciudad. Di Pasquo (1985, p. 70) dice que en 1874 (año de creación del Ministerio de Obras Públicas) el gobierno contrató al Dr. Rafael Domínguez la construcción de 500 viviendas en Caracas, dándole facilidades, pero las mismas no llegaron a realizarse. Por otra parte, citando a Miguel Acosta Saignes, acota que en 1894 el gobierno (del presidente Joaquín Crespo) firmó otro contrato, que tampoco se llevó a cabo, con la compañía empresarial del Sr. Esteban Marie para la construcción de casas baratas destinadas a la clase obrera. Estas intenciones presagian lo que sí concretaría el Estado en 1928.

La Revolución Liberal Restauradora (1899-1908), que tiene como líder máximo al General Cipriano Castro, anuncia la presencia militar de unos de sus hombres de confianza, el General Juan Vicente Gómez. La Revolución Libertadora es la rebelión más importante que enfrenta el régimen de Castro; favorecida desde el extranjero (se fragua con la ayuda económica y logística de la New York and Bermúdez Co., la Compañía Francesa del Cable Interoceánico, la compañía alemana del Gran Ferrocarril de Venezuela, según Consalvi y otros, 2000, p. 175), tiene como dirigente máximo al general y banquero Manuel Antonio Matos, conuñado de Guzmán Blanco y accionista principal del

Banco de Venezuela, quien administró desde París la Sucesión Guzmán Blanco, propietaria de los terrenos de la Cuadra Guzmán Blanco (Parroquia Santa Rosalía), donde se localizaba la hacienda La Yerbera-Vegas del Guaire, territorio de las futuras urbanizaciones San Agustín del Norte y San Agustín del Sur.

En el gobierno de Cipriano Castro, Gómez tiene rango de general, y a comienzos de 1899 es nombrado gobernador del Distrito Federal. Al estar Castro fuera del país en 1908 por razones de salud, Gómez lo desconoce (Consalvi y otros, 2000, p. 179). El 19 de diciembre de 1908 el General Juan Vicente Gómez asume la presidencia de Venezuela, con el apoyo de los Estados Unidos de América y el compromiso de favorecer a las compañías e inversiones de este país.

Es durante este régimen que Venezuela se convierte en una *“República petrolera...y se crea el estado-nación en los términos que hoy conocemos”* (Consalvi y otros, 2000, p. 181). Se ejerce un control total del país, la represión militar-dictatorial es feroz, llevando al venezolano común a una vida basada en el miedo, de persecución política. Como consecuencia, probablemente, de esta situación y de las ideas democráticas provenientes del exterior, aparecen elites de carácter político e intelectual que reafirman el pensamiento positivista. La oposición tradicional la ejercen caudillos liberales que buscan derrocar a Gómez. La oposición moderna abarca aquellos pronunciamientos que, a partir de 1918, postulan proposiciones y estrategias políticas distintas; es eminentemente urbana, los actores involucrados provienen de la clase media y media alta. Aspiran a llegar al poder mediante medios novedosos: creación de nuevos partidos políticos, fundación de sindicatos y de organizaciones corporativas que sirven para penetrar las masas populares e infundirles conciencia de clase (Consalvi y otros, 2000, p. 187). La renta petrolera favorece al Estado, posesionándolo de flujos seguros de ingresos monetarios, estimulando el desarrollo de ciertas áreas económicas (financiera, comercio importador, etc.), capacitándolo económicamente para el gasto público a través de la “modernización” de las instituciones, presupuestando proyectos de infraestructura urbana y vialidad. Introduce la modernidad tecnológica proveniente del exterior, que ejerce fascinación sobre los venezolanos.

Gómez rechaza la vida caraqueña y se residencia en Maracay, a la que proporcionará mucha atención para su desarrollo urbano. Favorece la construcción de carreteras (y en consecuencia, al automóvil) que parten de la capital hacia el resto del país, teniendo el incentivo de las ideas de unir todo el continente a través de la Carretera Panamericana, construida por los presos políticos. La primera guerra mundial (1914) somete al país a una crisis económica que paraliza las obras públicas (Martín, 1994, p. 265), lo que denota ya su dependencia de las potencias extranjeras.

La industria petrolera se consolida en manos de compañías estadounidenses y británicas, produciendo cambios profundos en la relación sociedad-espacio, como nunca antes se había verificado en Venezuela:

- Éxodo masivo campo-ciudad, cambios en el modelo de producción agro-exportadora hacia una economía petrolera extractiva y exportadora, de carácter rentista.

- Concentración mayor de los beneficios económicos en la clase dominante ubicada en el Estado y en las empresas privadas nacionales y foráneas.
- Cambio en la estructura tradicional de las clases sociales, surgiendo una clase dominante heterogénea formada por grupos acorde con su función en el sistema capitalista y mercantilista: propietarios de tierras adyacentes a asentamientos urbanos y/o industrias petroleras, banqueros, comerciantes, individuos que se benefician directamente de las concesiones petroleras y de los proyectos infraestructurales, ambos impulsados por el Estado.
- Aumento de la población asalariada que pasa de 69.000 en 1920 a 125.500 en 1936 (Consalvi y otros, 2000, p. 203) ubicados principalmente en actividades terciarias en menoscabo de las primarias localizadas en el medio rural.
- Crecimiento de la influencia del Estado en la vida socioeconómica y cultural del venezolano, produciendo un aparato burocrático capaz de modernizar la estructura administrativa, de financiar la construcción de obras civiles –urbanas, de viviendas, vialidad- que provocan la aparición de empresas privadas (favoreciendo el entorno que no le hace oposición) y empleos, en consecuencia, circulación y reproducción del capital, que atrae población de la clase media a baja que migra de las pequeñas ciudades y de zonas rurales hacia ciudades más grandes, teniendo a Caracas -como centro de poder político, social, económico- el territorio ideal para la conquista de sus aspiraciones socioeconómicas.
- Aumento del nivel de consumo, principalmente de la clase de ingresos medios y en menor proporción de la clase obrera empleada.
- Influencia directa en la economía empresarial privada que aumenta igualmente su capacidad de acción al tener el papel principal en la construcción de obras propias y las provenientes de los programas del Estado, en donde la propiedad de la tierra –en sus manos- adquiere un rol económico protagónico para impulsar la naciente actividad urbanística, principalmente en Caracas.

La estructura tradicional segregacionista de las clases sociales caraqueñas se profundiza al incrementarse la población con una nueva clase, la obrera empleada, y el crecimiento de la clase baja desempleada que no poseen viviendas, por la llegada de aquellos que igualmente inmigraron con la esperanza de adquirir mejor calidad de vida en la ciudad.

### **1.1.2. Aspectos Urbanos.**

Se extraen los aspectos más relevantes de una investigación realizada sobre la urbanización San Agustín del Norte, donde se hizo un análisis de la repercusión de los aspectos socioeconómicos y políticos de la época, materializados en una realidad urbano-espacial; puesto que abarca el mismo tiempo del desarrollo de San Agustín del Sur en Caracas.

*A finales del siglo XIX y comienzos del XX en el casco de Caracas se comienza a gestar un cambio del uso residencial para dar paso a la localización de actividades empleadoras del sector terciario: administrativas (principalmente gubernamentales por su carácter de ciudad capital de la nación), comerciales, pero también oficinas privadas sedes de los negocios que ofertaban las crecientes demandas consumista de una relativamente creciente población de clase media, y alta en menor escala, que iba accediendo rápidamente a los favores económicos que producía la explotación petrolera; y que quiere adaptarse lo más pronto posible al progreso que se expresa en la “modernidad” y que se apodera del caraqueño de la época como impacto cultural de la “Venezuela*

*petrolera". Esto se corresponde con el doble proceso de desarrollo y crecimiento que se produce en la ciudad de Caracas como consecuencia del impacto de la naciente economía petrolera en la sociedad venezolana y sus ciudades. Es decir; por un lado, la expansión urbana de su superficie mediante un desarrollo más planificado y legalizado de construcción de nuevas urbanizaciones, y también la sustitución, división y densificación de la estructura parcelaria y edificada del damero tradicional del casco central; y por otro lado el crecimiento de barrios pobres, espontáneos e ilegales en territorios periféricos del valle (Rauseo, 2006, p. 24-25).*

El criterio fundamental de desarrollo y crecimiento de la ciudad de Caracas hasta los comienzos del siglo XX, como lo señala Graciano Gasparini (Gasparini y Posani, 1969, p. 9), es por fragmentación y densificación de parcelas del damero original expandido de manzanas que no habían cruzado el río Guaire y otras quebradas del casco central (Ver Imagen N° 1).



Imagen N° 1: Parcelamiento fragmentado, Parroquia Santa Rosalía. 1936.

Fuente: Elaboración propia en base a foto aérea del Inst. Nac. Geog. Simón Bolívar facilitada por INFODOC, SEU, EACRV, FAU, UCV.

La tendencia de crecimiento se realiza hacia el cerro El Ávila, en las parroquias La Pastora y San José, para desarrollar viviendas más destinadas al mercado de la clase de ingresos medios, puesto que la clase alta tiene ya a El Paraíso para satisfacer sus necesidades residenciales. La falta de higiene y salubridad de muchas viviendas existentes en Caracas, y la inseguridad por el riesgo de derrumbes de la vieja estructura edilicia, son factores que inciden en la construcción de nuevas viviendas para sustituir a las existentes, y para suplir las demandas crecientes de la población.

En la idea de expansión territorial de la ciudad, no hubo un pensamiento concreto sobre la necesidad de planificación urbana por parte del Estado y sus entes competentes en la materia; ni siquiera con la creación por Guzmán Blanco del Ministerio de Obras Públicas, ni la Gobernación del Distrito Federal, pensaron en el futuro de la ciudad. Tampoco fue motivo de discusión mayor entre los pocos arquitectos e ingenieros que ejercían sus profesiones a comienzo del siglo XX, quienes sólo se dedicaban a sus tareas profesionales de proyectos de edificaciones casi siempre monumentales, así como de las labores de construcción.

*El concepto espacial de lo urbano puesto en práctica, fue el de urbanizar lotes de terrenos en función de nuevas actividades económicas que resultan ser muy rentable para los propietarios de dichos terrenos: la transacción inmobiliaria y la industria de la construcción. La transacción inmobiliaria en sus diversas acciones: compra y venta de inmuebles, financiamientos, etc.; la industria de la construcción en sus diversos niveles: urbanismo (infraestructura de redes, vialidad, etc.), edificaciones, etc. (Rauseo, 2006, p. 25).*

La situación que caracterizaba la época colonial y republicana de localización periférica de las clases sociales más bajas de la sociedad, se continúa, y obedece a diversas razones: falta de controles urbanos, producción de asentamientos informales (los barrios populares) por compra o invasión de terrenos sin usos, localización más cercana a los centros de empleo, localización primogénita de las puertas (alcabalas) de la ciudad, etc.

*Por razones de higiene se obligó a situarse en la periferia a mataderos, carnicerías o tenerías; y fue precisamente en esa zona, en la cual el control absoluto disminuía, donde la iniciativa privada asume un papel de mayor peso en el crecimiento. En los arrabales y fundamentalmente en las proximidades de las alcabalas, surgen los primeros asentamientos espontáneos, y los primeros especuladores inmobiliarios construyen viviendas a fin de rentarlas a los trabajadores indígenas y mestizos (Di Pasquo, 1985, p. 66).*

En las primeras décadas del siglo XX, durante el largo y autoritario gobierno del General Juan Vicente Gómez, la dinámica del aumento poblacional de Caracas se va a caracterizar por una doble acción: el tradicional incremento por crecimiento vegetativo que no es considerable respecto a censos anteriores; y el crecimiento resultante de acoger a importantes masas de habitantes provenientes de la provincia venezolana (y también del exterior, principalmente de Europa), que comienzan a sumarse aceleradamente a la población de la ciudad.

La actividad petrolera y su impacto en la economía del país, con la concentración de recursos financieros en las ciudades grandes y en particular en Caracas, significa que están dadas las condiciones para el aceleramiento de la urbanización de las mismas, lo que es aprovechado por el régimen para impulsar gestiones en infraestructura urbana, vialidad, etc.

*Gómez se dedicó a recuperar la amistad e inversión extranjera hacia Venezuela, principalmente estadounidense (deteriorados durante el régimen de Castro), de manera que abrió y facilitó el ingreso de capital externo. Tal afluencia de capital ha sido interpretado no sólo como el ingreso definitivo de Venezuela a la era del neocolonialismo del Atlántico norte, sino también como la victoria de los Estados Unidos en una batalla que Gran Bretaña y sus socios europeos habían estado perdiendo desde comienzos de siglo (Almandoz, 1997, p. 206).*

Algunas de las consecuencias de tales inversiones nos las apunta la cita:

*Durante el gomecismo no sólo ingresó capital del norte, sino también todo un legado socio-cultural que fue rápidamente borrando el "gusto" y el concepto de modernización que provenía de Europa (Rauseo, 2006, p. 29).*

La nueva economía petrolera a comienzos del siglo XX, va a determinar las condiciones socioeconómicas y culturales de la sociedad caraqueña para el desarrollo urbano:

- Presiones de crecimiento como consecuencia del aumento de población de las capas sociales medias y bajas.
- El beneficio económico comienza a favorecer a un más amplio espectro de la población urbana; aunque para acceder a ello es crucial alguna filiación con los propietarios de la renta económica (ahora petrolera); es decir, los poderes públicos ejercidos desde una vinculación política.

- Nuevas actividades económicas en la ciudad aparecen atractivas para la iniciativa privada de carácter mercantilista: las operaciones inmobiliarias, la industria de la construcción, las actividades financieras.
- Estas actividades directamente impactan la economía de la ciudad de Caracas, haciéndose muy competitivas en relación con las agrícolas que todavía se realizaban, ahora de poca productividad, en los territorios aledaños al casco histórico y zonas más rezagadas.
- Un mayor capital circulante a manera de dinero, significó un aumento acelerado del consumo de artículos suntuarios, provistos por la “moda” y el “gusto”, aún para quienes tenían ingresos menores pero estables.
- Un Estado (nacional y local) que no sólo incentivaba las nuevas actividades económicas en la sociedad civil empresarial, sino que también era capaz de participar de manera activa en las operaciones; fortaleciendo su condición de Estado de corte capitalista, que luego se iba a consolidar como respuesta estructural a la economía petrolera que subyugó a Venezuela.
- La disponibilidad de mano de obra barata para las labores que requerían las actividades económicas de la industria de la construcción.
- Las condiciones del mercado inmobiliario urbano nunca habían sido mejores para su materialización exitosa.

Siempre hubo inmigrantes y pobres en Caracas, pero ya a comienzos del siglo XX se encuentran en cifras crecientemente significativas, y el triunfo de la explotación petrolera auguraba la aceleración y crecimiento de población proveniente de la provincia.

En el caso del sur de esta ciudad, en los planos de finales del siglo XIX ya comienzan a aparecer asentamientos espontáneos por la alcabala del sector denominado El Peaje, en los cerros que hoy ocupa el barrio El Mamón, próximo a ese hito de la modernidad caraqueña como es El Helicoide.

Este fenómeno no es exclusivo de esta ciudad sino que también sucedió en otras capitales latinoamericanas.

*Habiéndose congestionados desde finales del XIX con actividades administrativas y comerciales, los centros históricos comenzaron a alojar a los inmigrantes rurales atraídos por la urbanización; fue entonces cuando las clases altas y medias emigraron en busca de nuevas localizaciones residenciales, fijando así la dirección de desarrollo de sus capitales a lo largo de modernos “ensanches”, los cuales en mucho superaban la expansión que apenas había comenzado en Caracas con El Paraíso (Almandoz, 1997, p. 196).*

La experiencia de El Paraíso no significó una motivación real para la reflexión sobre la orientación que debía tener la ciudad en su desarrollo y crecimiento; es decir, el planteamiento de políticas de desarrollo urbano global en lo espacial. No hubo una reflexión crítica respecto a la ciudad desde un punto de vista de su crecimiento y menos morfológico.

Otro aspecto importante que antecedió la construcción de la primera etapa de la urbanización San Agustín del Sur, fue el grado de desarrollo urbano que poseía Caracas. El general Juan Vicente Gómez al escoger a la ciudad de Maracay como asiento residencial, destina a Caracas sólo órdenes que fielmente cumpliera su “presidente provisional” Victorino Márquez Bustillo y algunas intervenciones con obras civiles urbanas.

Algunos autores no comparten la apreciación de que Caracas paralizó su desarrollo en el gomecismo, aduciendo que ella continuó su ritmo de crecimiento urbano impulsado por la inversión privada y el control público.

*La urbanización de tierras –con Arismendi, Roche, Nucete, Benzo...- y la construcción de viviendas contradicen la imagen de una Caracas olvidada por el gomecismo..., si bien Maracay recibió sin duda un importante empuje en su base productiva, en su dotación de servicios públicos y en su desarrollo urbano, Caracas no dejó nunca de ser centro fundamental del incipiente aún –pero pujante- negocio inmobiliario (Martín, 1989, p. 77).*

Almandoz nos habla de las zonas que se fueron desarrollando como extensión de la ciudad capital con asentamientos urbanos de diversas clases sociales.

*En esa capital entre pueblerina y moderna, de incipiente segregación en torno al centro, también habían zonas populares como La Pastora hacia el noroeste, que comenzó a albergar familias trabajadoras desde finales del XIX...Así como en San José, un tipo de vivienda más vernáculo y pintoresco se perfilaba en esos modestos suburbios, con casas diferentes a las exóticas mansiones de El Paraíso, variedad que nos habla de la segregación social que ya se daba en la “metrópoli” caraqueña...El éxodo residencial de los grupos tradicionales reflejaba una temprana escasez de viviendas en el centro, el cual ciertamente comenzó a congestionarse con inmigrantes y actividades comerciales... (Almandoz, 2004, p. 57).*

Podemos afirmar que, al comienzo del siglo XX, San Agustín del Sur contribuye a esa segregación urbana al aportar un significativo número de viviendas (para ese momento) cuyos clientes preferenciales fueron aquellas individualidades provenientes también de la naciente clase trabajadora urbana de Caracas (Ver Imagen N° 2).

*Como señala González Casas, cuatro rasgos de la economía petrolera son particularmente pertinentes al análisis de la modernidad y las transformaciones urbanísticas en Venezuela: su condición fugaz, su apoyo a la creación de un estado moderno, su importancia estratégica internacional y su rasgo como una actividad industrial y urbana en contraste con la economía agraria tradicional del país..... El hecho es que el oro negro dio a Caracas el impulso inicial para llenar todas las hondonadas del valle..... Y esa “fuerza centrífuga”...tiene su origen, efectivamente, en la naciente riqueza petrolera, que a partir de 1920, y aunada al aumento de la población, permite el desenvolvimiento expansivo de la ciudad en el valle que la cobija. El rápido proceso de urbanización da lugar a una incipiente industria de la construcción vinculada a la expansión del desarrollo inmobiliario urbano. .... Y si la modernidad se vincula al surgimiento del caos y la desaparición de la “Caracas de los techos rojos”, podemos ver en esa especie de revancha la compensación histórica y el precio que una sociedad paga por asumir la masificación acelerada (Vicente, 2004, p. 90).*

## **I.2. LAS URBANIZACIONES.**

Las urbanizaciones, como superficies organizadas espacialmente y acondicionadas en cuanto a vialidad, servicios de equipamiento infraestructurales de redes, para dar asiento a los usos y edificaciones residenciales, constituyen el fenómeno principal que canaliza el desarrollo planificado empíricamente para atender la demanda creciente de viviendas en las ciudades venezolanas a partir de finales de la década de 1920, teniendo a Caracas como precursora en todo el país.

*Alentados por el éxito obtenido con esa primera expansión (El Paraíso), los capitales privados emprenden el mecanismo de la urbanización a gran escala, incorporando de esta manera a la ciudad, en un plazo de escasos diez años, una superficie mayor que la ocupada por Caracas en 1925. Partiendo de la propiedad de la tierra y apoyados en un convincente mecanismo financiero, las asociaciones de inversionistas comenzaron una rápida actuación con fuertes tintes especulativos. Los favorece la situación económica, que permite a un amplio sector contar con los medios disponibles para invertir en bienes inmuebles; y la actitud del gobierno, que otorga los permisos sin demasiadas exigencias y en algunos casos presta algo más que un apoyo moral (Di Pasquo, 1985, p. 64).*





Imagen N° 2: Urb. San Agustín del Sur (Los Pasajes). Contexto urbano. 1936.

Fuente: Elaboración propia. Foto aérea del Inst. Nac. Geog. Simón Bolívar facilitada por INFODOC, SEU, EACRV, FAU, UCV.

Las urbanizaciones residenciales son la respuesta de carácter mercantil que tienen las empresas o iniciativas privadas para participar en el mercado de la vivienda a escala macro. Estas poseen la propiedad de la tierra como factor crucial para su materialización, que en el caso de Caracas lo constituyen aquellas superficies de haciendas ubicadas en la periferia del casco histórico de la ciudad para comienzos del siglo XX, y dedicadas a la agricultura para satisfacer parte de las necesidades alimenticias de la población y de la caballería utilizada como medio de transporte en la misma. *“La realización de los planes de ensanche permitió obtener enormes beneficios a los propietarios del suelo agrícola, convertido en virtud del plan en suelo urbano” (Capel, 1975, p. 38).*

Pero el mercado de vivienda no se presenta para estos tiempos como una cosa homogénea, y las urbanizaciones vienen a ofrecer viviendas a las formas socioeconómicas y culturales que

caracterizaban a las diversas clases sociales de la sociedad caraqueña. De esta manera Caracas también responde a lo que acota Capel:

*...el crecimiento de la población y la demanda de alojamiento permiten a la burguesía naciente iniciar un proceso a gran escala de especulación del suelo y de producción de la mercancía vivienda, lo cual se convierte en una fuente importante de acumulación de capital. El espacio urbano, la ciudad toda, adquiere un valor de cambio, más importante y por encima de su valor de uso (Capel, 1975, p. 20).*

Carlos Di Pasquo apunta que la producción de urbanizaciones en la ciudad obedece, entre otros motivos, al crecimiento poblacional y al fenómeno económico que se sucedía en la época como consecuencia de la explotación petrolera. “Entre 1920 y 1936 la población del D. F. aumenta en 45% por sobre la dirigida a los campos petroleros”, como señala D. F. Maza Zabala (citado por Di Pasquo, 1985, p. 16). El sector público, y por tanto el centralismo político en el sector terciario de la economía, crece en Venezuela de 1,9% en 1920 a 12,2% en 1936 (Quintero (b) y otros, 1967, p. 74), lo que favorece el gasto estatal, además de la formación de una clase media y profesional que requería localizar su residencia cercana al casco central, el cual recibía el mayor impacto de invasión del uso residencial en la época, sucedido por el uso empleador de tipo terciario: administrativo (público, privado), comercial, servicios. Estos usos provocan un torrente desplazador o demoleedor de edificaciones residenciales en el casco central e histórico de Caracas para dar paso a edificios que los asentaron.

La dinámica de cambio se realizó con una fuerte inversión que estimuló las nuevas, eficientes y rentables actividades económicas: las transacciones inmobiliarias y la industria de la construcción; que eran llevadas a cabo, aunque en forma diferente, tanto por la empresa privada (que ejecuta los proyectos, obras civiles sobre sus propiedades y las del Estado), como por el Estado en menor grado y magnitud (que financia, propicia y facilita las operaciones). Además, provocó el rápido incremento del valor de cambio del suelo urbano en y desde el casco central, repartiéndose hacia la periferia.

*...como en toda sociedad capitalista, la actividad inmobiliaria y la industria de la construcción, comienzan a cumplir un papel fundamental en la estructura económica de Caracas, puesto que, con la proliferación de urbanizaciones, ambas han contribuido en hacer de ella una ciudad “moderna” no sólo en su morfología físico-espacial, sino también en la no espacial, es decir, en la morfología de lo social, lo económico, lo político, lo cultural (Rauseo, 2006, p. 194).*

La forma de desarrollo y crecimiento del uso residencial en la ciudad a comienzos del siglo XX para cubrir las necesidades de los asalariados de medianos ingresos, se realiza con la construcción de viviendas, adición de parcelas y manzanas en los todavía denominados tradicionalmente barrios La Pastora y San José, respetando la dinámica propia de crecimiento del damero original de la ciudad. Sin embargo, paralelamente se sucede el fenómeno de urbanización que va a tomar una dinámica cada vez más “in crecento”. En todo el territorio del valle de Caracas se va multiplicando lo que El Paraíso inició en 1891 para cubrir la demanda de la clase alta: la materialización de asentamientos urbanos para ofrecer viviendas a las demás clases demandantes en barrios residenciales denominados urbanizaciones, como Los Caobos (Urbanización del Este o Ensanche del Este: en las antiguas haciendas La Guía y La Industria), San Agustín y El Conde construidos por iniciativa o gestión privada para la clase media de alto y mediano poder adquisitivo, y San Agustín del Sur por iniciativa pública o del Estado para ofrecer respuesta a la demanda de la clase obrera de menor ingreso. Por otra parte, mencionamos el crecimiento no controlado o informal de la población perteneciente a la clase baja o

de ingresos económicos inestables que autoproduce su hábitat en los denominados barrios, por no tener los recursos requeridos por la oferta mercantilista, y por lo consiguiente no tiene acceso al mercado de la vivienda formal (privada y del Estado).

Una de las respuestas al porqué del fenómeno de las urbanizaciones nos aproxima el siguiente texto:

*Desde el siglo XIX la aristocracia y, sobre todo, la burguesía han ido obteniendo grandes beneficios de la parcelación de sus propiedades situadas en el espacio periurbano. De hecho, este proceso se ha convertido en una fuente importante de acumulación de capital, a través de las plusvalías obtenidas del suelo. El crecimiento y la expansión de la ciudad se han convertido en un gran negocio. (Capel, 1975, p. 100).*

Entonces podemos decir que las urbanizaciones contribuyeron decididamente a definir (sin proponérselo puesto que no obedecen a planes urbanos previos) la extensión de las ciudades en Venezuela; y en Caracas esto adquirió un acento muy marcado en todo el siglo XX. Exponemos el fenómeno presente en las últimas décadas del siglo XIX y primeras del XX, en cuanto a los cambios que se irían a producir en el proceso de desarrollo urbano de Caracas:

*En otras parroquias centrales como San Juan y Santa Rosalía, las casas cambian de dueño y muchas de ellas comenzaban a transformarse en pensiones y casas de vecindad, para recibir a los miles de nuevos habitantes que la magia y el dinero de la ciudad comenzaba a atraer desde la provincia, así como también a los inmigrantes que llegaban desde Europa.... (Caraballo y Silva, 2004, p. 77).*

El fenómeno urbanizador y constructivo asume y provoca la aparición de nuevas tecnologías y nuevos materiales para hacer realidad la visión del “espíritu emprendedor” de la nueva clase empresarial (promotores inmobiliarios, constructores de urbanizaciones), rumbo a la “modernidad”. Estructuras metálicas importadas (prefabricadas para las losas de piso, entrepisos y techo), el concreto armado (tubos, ornamentos prefabricados), entre otros, fueron motivando la aparición de nuevos comercios (muchos de ellos representantes de empresas internacionales de Estados Unidos) y publicidad que aparecían en periódicos y revistas de la época (Ver Imagen N° 3).

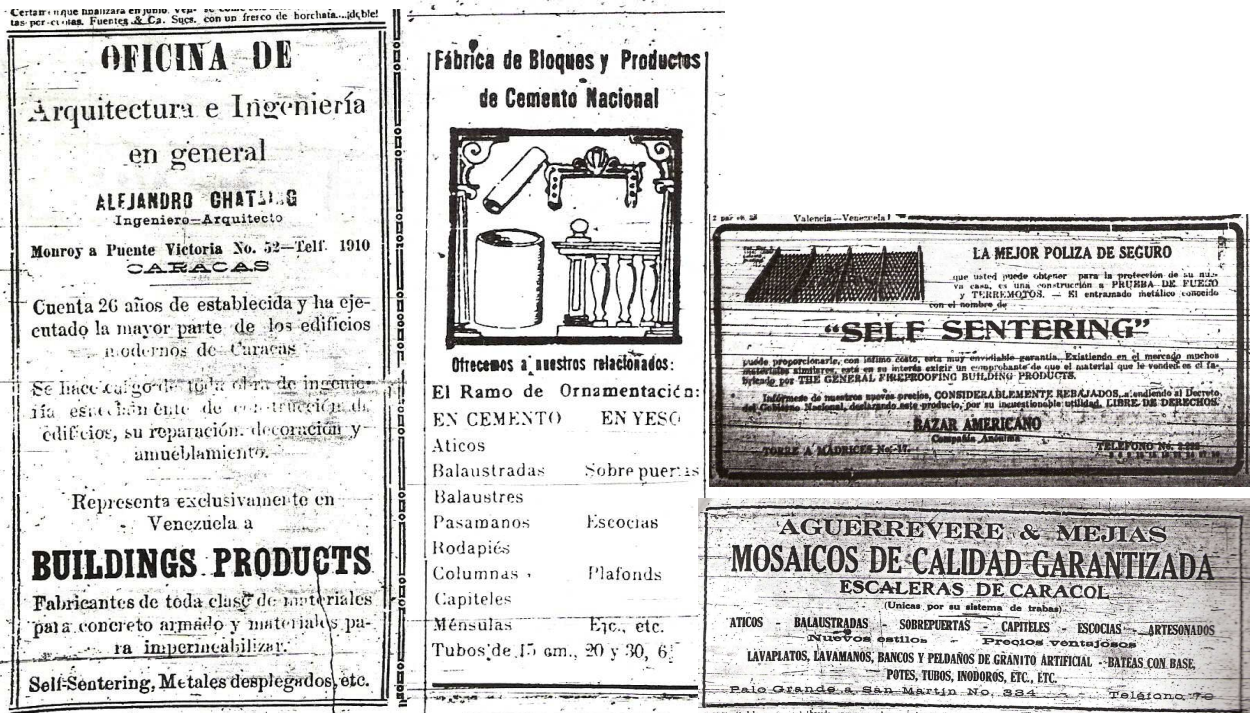


Imagen N° 3: Collage de Avisos de Prensa.

Fuentes: Periódicos Fantoches y El Universal, 1926.

El automóvil y los autobuses también contribuyeron a fomentar el desarrollo de urbanizaciones en lotes de terrenos distantes de lo que para entonces era Caracas, es decir, el casco original de la ciudad, determinando un relativo rápido éxodo de las familias adineradas (tantos aquellos apellidos de abolengo de la Venezuela agro-exportadora, como las nuevas familias enriquecidas por la economía petrolera) hacia las zonas rurales agrícolas al este del valle de la ciudad (Urb. La Florida, Los Palos Grandes, el Country Club de Caracas, etc.) o periféricas al casco (Urbanización del Este, San Agustín, El Conde) o cruzando el río Guaire y el cerro en zonas más distantes en los valles del sur (Urb. Prado de María, Los Rosales, Los Jardines).

Ello favoreció a que las clases sociales de mayor ingreso no vacilaran en mudarse del, cada vez más densificado y atribulado, casco central, donde actividades empleadoras terciarias se ubicaran con mayor impulso en áreas centrales de la gran ciudad: Caracas, por ser la capital y en consecuencia, sede de la toma de decisiones más trascendentales en lo socioeconómico y político, muy a pesar del General Juan Vicente Gómez.

Es en la década de 1920 y 1930 cuando la clase dominante, favorecida por la explotación petrolera, invierte sistemáticamente en el desarrollo de urbanizaciones y la construcción de viviendas masivamente (para la época), y convierte esta actividad en una nueva fuente de acumulación de capital, que irá reinvertiendo, en forma sistemática igualmente, una y otra vez en diversos terrenos agrícolas o vacantes para urbanizar todos los puntos cardinales del amplio valle de Caracas, incorporando también al oeste con la urbanización Nueva Caracas.

### **I.3. LA PARROQUIA SAN AGUSTÍN DE CARACAS.**

La fuente principal de esta parte es el documento titulado “Contribución al Análisis Morfológico de una Urbanización Caraqueña: San Agustín del Norte” (Rauseo, 2006). Esto se debe a que la urbanización San Agustín del Sur, no sólo también pertenece a esta parroquia, sino que su aparición en el contexto urbano de Caracas es casi simultánea con su hermana del Norte, a finales de la década de 1920; en consecuencia, antecede a la determinación oficial de la parroquia como tal.

La formación de la parroquia San Agustín obedece a la necesidad de los poderes dominantes de la época de continuar los patrones administrativos ortodoxos heredados de la colonia española (y no eliminados en la Venezuela republicana, ni en la que continuó una vez superadas las guerras federales), de manera tal de ejercer la autoridad sobre los territorios de la ciudad.

*De ahí que el significado que se le impone al término parroquia: “territorio al que se extiende la jurisdicción espiritual de un párroco”, sirviera para establecer los soportes de una organización territorial, que toma como base las áreas del valle de Caracas ocupadas por los aborígenes.... En este sentido, se puede afirmar que, el primer criterio tomado en cuenta para la ordenación territorial y administrativa de la ciudad de Caracas y que prevaleció durante mucho tiempo, atiende a las orientaciones establecidas por la iglesia católica. Este criterio ocupa un espacio histórico que se puede ubicar entre los años 1567 y 1864 (PROCONSULT, 1994).*

La parroquia San Agustín surge para 1936 de:

- La zona este del territorio de la parroquia Santa Rosalía, fundada en 1795 (Valery, 1978, p. 66) que es desmembrada en su superficie desde las Avenidas Sur 7 y Sur 9 hasta el límite este de la misma, línea que continua la calle Sur 11 hacia el sur del casco central.

- Así como también, el territorio sur de la Parroquia Candelaria, fundada en 1750 (Valery, 1978, p. 66) desde la calle Este 6 y la Quebrada Honda hacia el sur.

*Esa barriada comienza a formarse hacia la parte sur de la parroquia Santa Rosalía, por ejemplo los cerros de El Mamón, El Manguito, de barrios que están formándose allí y que permite ver la presencia de una masa de inmigrantes que está entrando a la ciudad de Caracas. Algunos dicen que esa masa provenía en su mayor parte de los valles del Tuy, y eso por la presencia obviamente del ferrocarril y en menor proporción provenían de la parte oriental del país.... Eso trae.... una suerte de experimento cultural. Allí quien gana es el caraqueño que tenía una especificidad muy concreta a lo que estaba viniendo de afuera y se hace una suerte de mezcla cultural, que terminó en cierto modo trastocando la manera de ser del caraqueño, aunque haya cierta duda en que los que terminaban radicándose en la ciudad, terminaban siendo rendidos al embrujo de lo que era Caracas (Durán, G. 2005).*

Los asentamiento humanos en el territorio que luego se conformaría como parroquia San Agustín, aparecen desde finales del siglo XIX como se puede observar en el análisis de los planos de De Sola, Irma (Plano N° 31 de 1887), donde se aprecian algunas construcciones pasando Puente Sucre hacia el área denominada El Mamón, cercana a la vía que comunica hacia el Ferrocarril de El Valle vía los valles del sur, en el sitio denominado El Portachuelo.

*A partir de 1915, se observa la presencia de varios caseríos en la populosa Parroquia Santa Rosalía, como son: Hornos de Cal, Buenos Aires, Marín, La Hacienda El Conde, la Hacienda La Yerbera y el Matadero de la Ciudad; así como la Estación del Ferrocarril Caracas-Ocumare del Tuy y el Puente Sucre... Ya en 1920, aproximadamente, comienza a tomar cuerpo una organización que va a tener un papel importante en la constitución de la Parroquia San Agustín como lo fue la Liga de Colonos” (Marrero, 2004, p. 13-14).*

Esta noción sobre la Liga de Colonos la amplía otro vecino:

*Quiero dejar claro que las Ligas de Colonos no era de los prototipos de organización como las Juntas Pro-mejoras, los Centros Culturales y Reivindicativos, que se crearon y estaban 20 y 30 años, ¡no! .... eran formas de organizaciones civiles, espontáneas.....yo no diría que de los mismos parroquianos de Santa Rosalía. Un sector de San Rosalía, que es el sector de San Agustín parte norte y parte sur, es que decide buscar su independencia por muchos motivos: población, desarrollo habitacional, desarrollo económico, presencia de infraestructura deportiva y cultural; cosas que Santa Rosalía como tal no lo tenía..... Las Ligas de Colonos tenían nada más un sólo objetivo: era consolidar .....un espacio determinado, y consolidar era conseguir su independencia..... En el momento que se decreta San Agustín Parroquia Civil, ya la vida de colonos como tal no tiene sentido y se acaba. Ahora lo interesante de esa dinámica de la Liga de Colonos, era que convergían todos los intereses.....y ahí jugó un papel muy importante nuestros padres, nuestros abuelos, cuando ellos constituyen la Liga de Colonos; y ahí se incorporan los partidos políticos, los comerciantes, los vecinos, y es cuando se logra que San Agustín en 1936 sea decretada parroquia civil” (Hernández, 2005).*

Acorde con diversos autores y personas consultadas, la parroquia San Agustín debe su nombre a la iglesia del mismo nombre ubicada en Santa Rosalía y diseñada por el arquitecto Alejandro Chataing.

Según Gaceta Municipal Número Extraordinario de los Estados Unidos de Venezuela, Año XXXVI, Mes V, de un martes 22 de diciembre de 1936, se denomina parroquia San Agustín a la superficie que tiene como límites oficiales (Ver Imagen N° 4):

*Norte: La Calle Este 6 entre las esquinas de San Lázaro, Puente Victoria, Ño Pastor, El Conde, y línea recta hasta la Quebrada Honda.*

*Sur: Línea que partiendo de la Roca Tarpeya sigue por las faldas de las colinas hasta encontrar la prolongación Sur del eje de la Quebrada Honda.*

*Este: Línea que parte del punto en que la Calle Este 6, corta a la Quebrada Honda, sigue el eje de esta Quebrada hasta encontrar el lindero sur.*

*Oeste: La Calle Sur 9 entre las esquinas de San Lázaro, San Martín, San Roque, Córdoba, Arismendi, Camilo Torres, Pichincha, Isleños, Alcabala, Puente Sucre, línea recta a la roca Tarpeya (Gaceta Municipal del Gobierno del Distrito Federal, 1936, p. 1).*

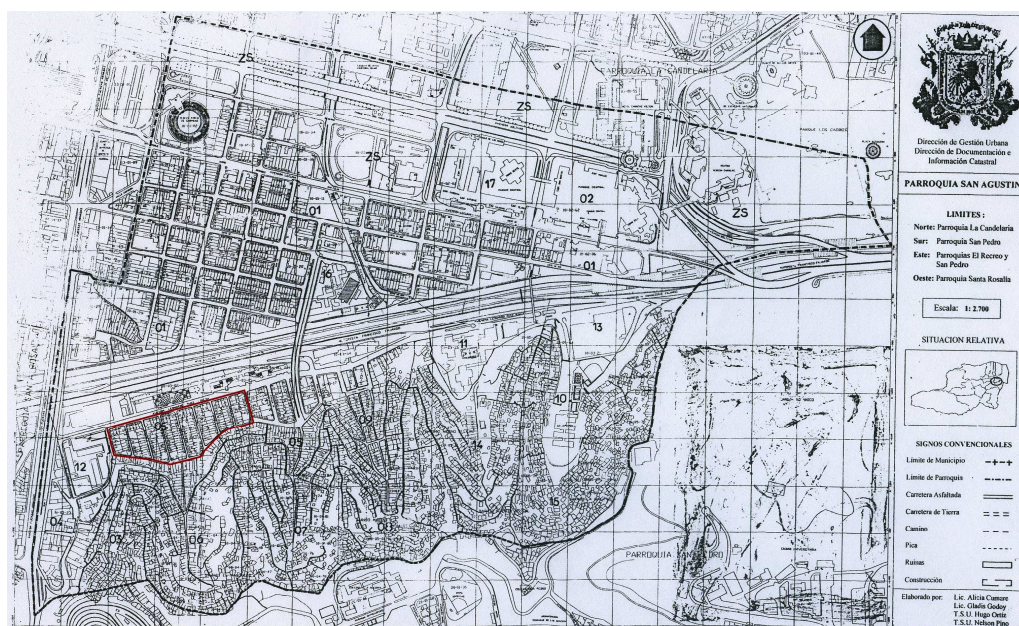


Imagen N° 4: Parroquia San Agustín con límites de la Urb. San Agustín del Sur.

Fuente: Elaboración propia en base a plano de la Alcaldía del Municipio Libertador.

Acerca del significado de la creación de un nuevo territorio administrativo, PROCONSULT nos aproxima:

*El año de 1936 marca un hito de gran importancia en el proceso de evolución de los criterios analizados. Dos nuevas parroquias, Sucre y San Agustín, son creadas con conceptos verdaderamente innovadores cuya naturaleza gira alrededor del reconocimiento de la existencia corta de un proceso de crecimiento y expansión urbana, intuido pero no explícito en 1864, que en la década de los 30 comenzaba a tener fuerte influencia sobre el espacio caraqueño y que a la postre se convertiría en un fenómeno que actualmente representa dificultad para el manejo y administración de la ciudad (PROCONSULT, 1994).*

Estos conceptos se encuentran plasmados en la parte de “considerandos” aparecidos en el número extraordinario de la Gaceta Municipal de fecha 22-12-36 los cuales expresaban:

*..... por el notable incremento que ha tomado últimamente el Distrito Federal, especialmente la ciudad capital, con motivo del ensanche y urbanización de sus alrededores y del crecimiento vegetativo de la población, algunas de las parroquias exceden la demarcación que tiene señalada, lo que acarrea dificultades para el cabal ejercicio de la autoridad civil... (Gaceta Municipal Gobierno del Distrito federal, 1936, p. 1).*

Para tener una idea de la evolución de la parroquia en su demografía, se recurre a la información contenida en el Plan Parroquial San Agustín de Ordenamiento Urbano del “Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Libertador” realizado por INSURBECA, Instituto de Urbanismo de la FAU, UCV, en 1994. Las cifras han sido elaboradas por la OCEI, corregidas por emisión censal.

Cuadro N° 1: Población del Municipio Libertador y la Parroquia San Agustín.

Parroquia	1950	1961	1971	1981	1990	2001*
San Agustín	36.818	40.162	46.483	40.875	38.527	40.840
Municipio Libertador (Distrito Capital)	623.713	1.116.245	1.658.500	1.816.901	1.823.222	1.836.286

\* Fuente: [www.ine.gov.ve](http://www.ine.gov.ve)

Acorde con la página Web del Instituto Nacional de Estadísticas, la población de la parroquia San Agustín representaba para el año 2001 el 2,2% de la población total del Distrito Capital, y un incremento de 2.313 habitantes (6%) en relación al censo de 1990, con un crecimiento de tasa anual geométrica de 0,5%. Esta población se asienta en 11.122 viviendas, que representan el 2,3% del total de dicho Distrito.

Un aspecto importante de esta parroquia en el contexto del área metropolitana lo representa sus “hitos” urbanos como son: Parque Central y sus Museos de Arte Contemporáneo de Caracas y del Niño; la Plaza de Toros Nuevo Circo de Caracas; El Helicoide; el Complejo Cultural Teresa Carreño; el Museo Cruz Diez y el Hotel ALBA Caracas, la nueva Galería Nacional de Artes. Igualmente los iconos potenciales declarados patrimonio cultural de Caracas, según Decreto N° 1.548 contenido en la Gaceta Municipal Extra del 16 de noviembre de 1995: las urbanizaciones San Agustín del Norte y San Agustín del Sur, y los cines El Dorado y Alameda. Esta singular y única situación dentro de toda la ciudad, ha llevado a considerar a San Agustín como la Parroquia Cultural de Caracas.

Como hemos podido apreciar, las características morfológicas de la parroquia San Agustín han sido valoradas por entes oficiales (gubernamentales, académicas) al declararlas patrimonios urbanos y arquitectónicos de la ciudad de Caracas. En términos de cumplir con el objetivo de conocer quién produce la ciudad, corresponde indagar, en el caso de San Agustín del Sur, sobre los procesos que llevaron al Estado a la producción de la urbanización obrera a comienzos del siglo XX.

#### **I.4. A MANERA DE REFLEXIÓN: LA FUNCIÓN URBANA DE LOS ENTES DE LA SOCIEDAD.**

Esta parte se corresponde con algunas reflexiones que hacemos sobre el proceso de investigación de la gestión del proceso de producción morfológica de la ciudad y los agentes-actores que actúan en ella; en este caso con la intervención del Estado en la producción de su primera urbanización residencial obrera en Caracas, San Agustín del Sur, que ha contribuido a explicar el papel realizado por el mismo en materia de vivienda.

Este trabajo no aspira establecer mecanismos de funcionamiento para solucionar problemas. Es una primera aproximación en ideas, a manera de introducción teórica sobre algunos aspectos estudiados y el surgimiento de otros como consecuencia del procesamiento de la información y del análisis crítico de la misma. Esto pudiera guiar hacia nuevos senderos de investigación para profundizar con mayor empeño sobre algunos de los temas o sub-temas atendidos desde el comienzo de la investigación genérica y/o sobre los nuevos aparecidos como consecuencia del proceso (la inherencia del poder político; la cultura del momento; los procesos de producción).

La ciudad, como estructura física, es un espacio socialmente construido, que se produce y reproduce acorde con las características de las formas de vida de las épocas históricas por la cual transcurre en el tiempo; que le dan origen, que la determinan y seguirán determinando material y dialécticamente en función de las relaciones sociales que la caracterizan.

El proceso de concentración, polarización de población y poderes (políticos, sociales, económicos) en Caracas a comienzos del siglo XX (que todavía se asentaba en su damero original expandido, excepto

El Paraíso), está relacionado con el proceso de expansión internacional del modo de producción capitalista (impactado por guerras, migraciones, etc.) en la formación social venezolana, con las exigencias de la reproducción del capital y sin cambios estructurales de fondo en el tiempo. Esta estructura fue impactada, entre otras cosas, por las migraciones internas debido a la crisis del modo de producción agro-exportador, de las condiciones socioeconómicas paupérrimas del país (principalmente en la provincia), así como del autoritarismo político y cultural imperante en la época (impuesto por un Estado dictatorial y una clase social alta dominante), en sintonía con el comienzo productivo de la economía de explotación petrolera por empresas extranjeras; como también de las ventajas comparativas que poseían las nacientes actividades inmobiliarias y de la construcción urbana para la iniciativa privada nacional, con fuerte repercusión en esta ciudad. Venezuela con el rol de proveedor de un insumo (petróleo) cada vez más requerido por la economía mundial, va a tener a Caracas como centro de operación de la toma de decisiones socio-económicas más relevantes.

El capitalismo nacional, como actor de este juego, utiliza las herramientas que le han sido impuestas desde el mismo momento en que Venezuela pasa a formar parte del sistema global con un papel específico determinado por su inserción en la economía petrolera mundial. Es decir, la Sociedad Civil empresarial venezolana debe garantizar la intervención del capital (internacional y nacional) en las actividades económicas del país mediante la organización interna del sistema, que determine los roles fundamentales a cumplir por las partes. En este sentido, los dos entes principales de la sociedad venezolana para la época -el Estado y la sociedad civil empresarial privada- deberán cumplir papeles claramente establecidos en dichas actividades económicas urbanas (las transacciones inmobiliarias y la industria de la construcción), en las cuales el producto vivienda posee una importancia especial para la forma como deben funcionar dichas actividades (aún en el caso específico de San Agustín del Sur) por ser objeto de primera necesidad para una masa de población proveniente de la provincia que emigró a Caracas en búsqueda de mejorar sus condiciones de vida. Uno de los papeles que el sistema capitalista concede al Estado en materia urbana para la época, está relacionado con su intervención para ofrecer viviendas a la clase de bajas condiciones socioeconómicas.

La renta petrolera se concentra en la clase dominante, tanto aquella política-militar en funciones dentro del Estado, como aquella privada ejerciendo sus funciones empresariales. Esta clase se asienta en las grandes ciudades donde comienza a localizar los servicios terciarios necesarios para el funcionamiento rentable de las actividades petroleras; determinando que Caracas, por su carácter administrativo donde se toman las decisiones más importantes del país, recibiera un porcentaje apreciable de esta renta, por ser capital de un país petrolero ya inserto en la economía mundial capitalista.

Asistimos entonces al papel fundamental que le tocó cumplir al Estado en la época para transferir (como siempre en la sociedad capitalista) la renta (de esta vez petrolera) hacia el sector privado:

- Funciones centrales en la dinamización de la economía y estructuración del sistema de las relaciones sociales en Venezuela.
- Otorgamiento del control de la producción petrolera al sector privado extranjero y nacional.



- Favoreciendo con sus capitales provenientes del Fisco Nacional (obtenidos de la renta petrolera) y sus acciones presupuestarias canalizadas a través del Gasto Público, a los capitales privados nacionales y extranjeros.

La renta petrolera fue para Juan Vicente Gómez uno de los aliados más eficaces en su mandato: le proporcionaba el poder financiero para comprar adeptos a través del Gasto Público de su ejercicio político, en proyectos que repartiría entre sus allegados. Los inversionistas capitalistas tienen como formación (de fundamento ideológico), la capacidad de adaptarse, moldearse, a las diversas facetas del poder político, para conseguir cumplir su objetivo fundamental: la acumulación de capital.

La clase dominante, en funciones de dirigencia dentro del aparato burocrático del Estado y de la producción económica de la Sociedad Civil empresarial (nacional y extranjera), queda consolidada en la nueva era petrolera de las primeras décadas del siglo XX y conduce los destinos de la Nación en materia urbana dividiéndose claramente sus funciones:

- El Estado encargado de establecer, ejecutar y velar por el cumplimiento de las líneas de acción para la conducción de los dineros que obtiene de las rentas fiscales (principalmente petroleras) mediante presupuestos para proyectos puntuales de infraestructura urbana, vialidad interurbana y algunas pocas acciones para el aparato productivo.
- La Sociedad Civil empresarial de carácter privado se encargaría de la ejecución, con los inmuebles y medios de producción de su propiedad, además de sus propios proyectos, todo aquellos presupuestados por el Estado.

Este es, en forma resumida, el modelo productivo hacia donde se dirigen las acciones urbanas de la clase dominante en el período de gobierno de Juan Vicente Gómez; y es con este modelo que se aborda el naciente interés del poder público en intervenir en la acción de gestión de proyectos puntuales sobre el tema de la vivienda en las ciudades más importantes de Venezuela para la época.

El Estado destina parte de los capitales provenientes de la renta petrolera en la modernización de sus propias instituciones provocando la creación de empleos, y de esta manera también contribuye con la extensión de las nacientes clase media y clase obrera, que en las ciudades comienzan a hacer presión sobre un producto social indispensable: la vivienda.

La fuerte concentración de recursos financieros en la ciudad capital, representa -entre otras cosas- un atractivo para la población de menores recursos tanto de las medianas y pequeñas ciudades, como de las paupérrimas zonas rurales de Venezuela, atraídos por los empleos y mejores condiciones de calidad de vida que, aparentemente, ofrecía Caracas por concentrar los poderes políticos, sociales, económicos y culturales de la nación.

Debemos destacar la importancia de Caracas como capital y sede de los poderes públicos, y por lo tanto conjugando dos variables:

- Centralismo en la toma de decisiones políticas-administrativas (a pesar de Gómez, que ejercía su mandato desde Maracay).

- Capacidad de concentración del Gasto Público, favoreciendo un desarrollo socioeconómico segregativo y excluyente.

El Estado aumentó significativamente sus ingresos a través de impuestos y regalías provenientes de la actividad petrolera, en consecuencia tiene la capacidad de emprender obras públicas; que a su vez demandarán de una burocracia en materia de servicios administrativos, financieros, mantenimientos, etc. Por su parte la Sociedad Civil empresarial requerirá de mano de obra en actividades industriales, que en materia de construcción significa: producción de materiales de carácter primario extractivo (piedra, cal, madera, hierro, etc.) e industrial (cemento, hornos, cabillas, encofrados, manufactura, etc.), así como también en servicios terciarios (administrativos, bancarios, comercios, proyectos, etc.).

Están dadas las condiciones para acelerar la urbanización de Caracas y esta coyuntura no es desaprovechada por el dueto Estado-empresarios privados, en una sociedad donde el mercado del capital dicta los fundamentos y conductas para el modelo de desarrollo a llevar a cabo, acorde con las condiciones del proceso de evolución del capitalismo mundial y nacional en el tiempo.

Un antecedente importante a la construcción de la urbanización San Agustín del Sur, fue el grado de desarrollo urbano que poseía Caracas. El criterio fundamental de desarrollo y crecimiento espacial de esta ciudad hasta comienzos del siglo XX, fue de fragmentación y densificación de las parcelas del damero original extendido de las manzanas; que había cruzado muy poco el río Guaire y otras quebradas del casco histórico. Sin embargo, se continúa la forma socio-política de localización de las clases más bajas de la sociedad en la periferia de la ciudad, heredada de la colonia y que no se modificó en la República. Además, otras razones jugaron papel relevante: inexistencia de planes urbanos ni de controles para la urbanización, surgimiento de asentamientos humanos informales (los barrios pobres) de la clase socioeconómica más baja por autoconstrucción sobre terrenos periféricos baldíos, aunque también formales (las urbanizaciones) de las clases medias (San Agustín del Norte) y altas (El Paraíso), que contribuyeron con la segregación espacial.

¿Se podría plantear la dialéctica Urbanizaciones vs. Planificación Urbana?

Para finales del siglo XIX y comienzos del XX los entes principales de la sociedad venezolana (el Estado y la Sociedad Civil empresarial) carecían de alguna noción sobre el futuro de las ciudades o no prestaban suficiente atención a ello. El desarrollo y crecimiento urbano era tan lento que no hubo planes, programas, proyectos o reglamentación previa alguna que dictara las pautas para ser cumplidas por los diversos entes de la sociedad en el desarrollo de las ciudades. Más bien los criterios cumplidos por los constructores del momento provinieron, indirectamente, de las medidas sanitarias que se implantaron, a través de Leyes y Ordenanzas, para frenar el alto índice de mortalidad que había en el país en general, tanto en las áreas rurales como en las urbanas. No había una reflexión intelectual y crítica respecto al desarrollo de la ciudad desde un punto de vista espacial ni morfológico.

Estimulado por el capital proveniente de la renta petrolera, la propiedad de la tierra periférica de la Caracas de la época, la actuación permisiva y facilitadora del Estado y el apoyo financiero; los empresarios privados emprenden el camino de las inversiones inmobiliarias mediante la construcción

de urbanizaciones residenciales a gran escala, con marcada tendencia especulativa sobre un bien de interés social como es la vivienda.

Los promotores urbanos con la construcción de estas urbanizaciones van a ocupar, indirectamente, el papel, el espacio que el Estado había dejado vacío en materia de planificación urbana; por cuanto además de la urbanización de terrenos agrícolas, van a construir masivamente las viviendas que demanda una población recién iniciada en el consumo de estos nuevos productos de la ciudad.

Caracas también está inserta en la producción mercantil de “moda” para la época: las urbanizaciones y las viviendas, para acumulación de capital, aún a expensas de la clase más desfavorecida económicamente, la clase obrera. La clase dominante determina que el hábitat y la vivienda pasan a tener más valor de cambio que valor de uso, sin importar a dónde va dirigida la oferta, y el Estado se presta a esa situación.

La dinámica socioeconómica de Caracas va a contribuir en las actividades inmobiliarias y de construcción, produciendo un nuevo producto “moderno”: las urbanizaciones, cuyos criterios de producción no partían de un ente de control del desarrollo sino que estaban acorde con los valores culturales de sus entes productores: la clase empresarial privada. Las demandas de la clase alta y media son suplidas con la intervención de la empresa privada. La carencia de viviendas para la clase baja se manifiesta con la inconformidad expresa por los trabajadores (como sucedió durante la construcción de la urbanización San Agustín del Norte, que veremos más adelante), por lo que la sociedad asigna al Estado la tarea de aliviar la misma, siempre inserto en un papel histórico en el sistema de producción social del modo capitalista como superestructura que le da sentido a las cosas.

La ciudad como estructura espacial, se convirtió también en objeto de negocios y en fuente de obtención de plusvalía en base a la inversión económica, sin instrumentos de control alguno. La producción de viviendas para la venta y/o alquiler se convertiría en una nueva fuente de inversión capitalista para una ciudad que comenzaba a sentir la presión del crecimiento demográfico como consecuencia, además de las migraciones, del aumento vegetativo de su población.

No sólo la iniciativa privada se arrogaba el monopolio de las nacientes actividades urbanizadoras referidas al uso residencial y a las viviendas. También el Estado se incorpora a la preocupación por realizar intervenciones urbanizadoras en la ciudad. Las acciones frustradas del ente público en ofrecer viviendas de manera masiva en los gobiernos de Guzmán Blanco y Crespo, lo concretaría el Presidente de Venezuela, General Juan Vicente Gómez, con el Banco Obrero como agente del Estado y la construcción de la urbanización San Agustín del Sur en la ciudad de Caracas.

**CAPITULO II: EL ESTADO Y LA PRODUCCIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN DEL SUR (Los Pasajes).**

## **CAPITULO II: EL ESTADO Y LA PRODUCCIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN DEL SUR (Los Pasajes).**

Se estudia, desde una aproximación descriptiva y analítica fundamentalmente, el proceso de producción de la urbanización como materialización de una gestión estatal, pero que fue llevada a cabo por una empresa privada; ya que en este caso estudiado se confirma lo que afirma Capel:

*La producción <física> del espacio urbano -es decir, de la vivienda y de los equipamientos- se realiza a través de las actuaciones de promotores y empresas constructoras. Lo que los geógrafos acostumbra a denominar la <morfología> urbana es un resultado de las opciones y decisiones adoptadas por estos agentes (Capel, 1975, p. 114).*

### **II.1 EL ESTADO Y LA VIVIENDA.**

En el Capítulo I mencionamos que el Estado en el siglo XIX había hecho algunos intentos para asumir la producción de viviendas en la ciudad capital, pero que los mismos habían quedado sólo en intento puesto que no se habían materializado. La construcción en general por parte del Estado (en tiempos de Guzmán Blanco y posteriores) se había concentrado en aquellas edificaciones emblemáticas para la administración de turno y la construcción de ferrocarriles. La vivienda en Caracas era asunto puntual de iniciativas de familias, que se realizaba principalmente para cumplir con las necesidades de crecimiento y multiplicación de los núcleos familiares, y se materializaban hacia el norte en las parroquias La Pastora y San José; excepto El Paraíso.

Nos aproximamos a identificar a los agentes y actores que llevaron a cabo la gestión política que se concretó en la producción física-espacial de la urbanización San Agustín del Sur.

Se parte de una primera aproximación a una idea acerca del porqué se inicia en la época la inquietud hacia la carencia de viviendas para los trabajadores:

*Cuando se comienza a construir San Agustín del Norte -esa fue una urbanización privada-...había muchos obreros que venían de los valles del Tuy...y mucho se comentó, de manera lastimosa, como los obreros construían las casas pero se quedaron a pie [sin casas]. Algunos estaban ubicados al borde del Guaire, del lado del norte, en la esquina de O´ Leary ... y unos que estaban ubicados del lado sur, en lo que hoy en día es El Cañón en San Agustín del Sur, en Marín, otros en Hornos de Cal, y los otros en algunos hoteles de Caracas. Se habían traído sus familias...Esto motivó a que Diego Nucete Sardi comienza a hablar con gente de distinto peso del gobierno de Gómez, para buscar una manera de cómo resolver este problema de estos trabajadores profesionales, y subrayo la expresión profesionales porque en los considerandos del decreto que da lugar a la creación del Banco Obrero, uno de ellos dice: considerando que los obreros profesionales se encuentran desasistido en materia socioeconómica etc. etc. (Vecino 1).*

La exposición del Vecino 1 fue comentada a la Sra. Lilian Roche quien aproxima más específicamente:

*Cuando Gómez llamó a papá [Luís Roche] a Maracay, nosotros nos quedamos temblando como una hoja, porque era la época [de represión]. Nosotros todo el día rezando porque creíamos que iba a pasar algo.... Cuando regresó ¿qué era papá?...“No, no se angustien, el benemérito me ofreció hacer -porque él había oído que yo hacía cosas muy bonitas: < puede que no sea arquitecto pero yo sé que usted lo hace bien. Quiero una urbanización obrera> (Roche, 2003).*

Las citas refieren, como antecedente, al nexo dialéctico entre lo público y lo privado (uno acude al otro), especie de simbiosis entre dos entes, cuya evolución significó que Diego Nucete Sardi ya para 1942 fuese director del Banco Obrero y en 1944 gobernador del Distrito Federal, durante el gobierno del General Medina Angarita (Martín, 1989, p. 95). Ellas, igualmente, enmarcan una estrecha relación con la hermana apenas mayor: la urbanización (denominada Barrio en documentos oficiales de la

época) San Agustín, comenzada a construir en 1926 e inaugurada en 1928, el mismo año cuando aparece la Ley de Banco Obrero. Esta pasa a ser denominada San Agustín del Norte cuando se inaugura la del Sur (1929) para entonces diferenciar una de la otra.

El cliente hacia donde estará destinada la intervención pública y privada en materia de vivienda será aquella población que, proveniente de la provincia venezolana, migra masivamente hacia las ciudades mayores en busca de obtener parte de los beneficios que la naciente economía petrolera estaba ya proporcionando a la Nación. Particularmente en Caracas comienzan a localizarse aquellas actividades económicas terciarias necesarias para el funcionamiento de las petroleras: servicios administrativos, entidades bancarias-financieras, comercios, etc. La población rural se emplea como obreros en industrias artesanales, actividades de servicios y en la naciente industria de la construcción, que en esta ciudad iba a adquirir especial impulso por ser capital de una Nación ya inserta plenamente en el sistema capitalista mundial, sede de los poderes más determinantes del Estado (Ejecutivo, Legislativo, Judicial) y de las empresas privadas más importantes del país (comerciales, manufactureras, bancarias, servicios); por lo tanto recibirá un porcentaje apreciable de la renta petrolera.

El Estado y el sector civil empresarial comienzan a desarrollar medidas para una relativa distribución de los nuevos ingresos que iban a destinarse a la reproducción del capital mediante acciones como: creación de empleos en ramas terciarias (oficinas administrativas públicas y privadas, etc.), y lo que es más importante para objeto de este trabajo: el estímulo de proyectos que comprendían actividades inmobiliarias y de construcción de infraestructura urbana (vialidad, servicios de transporte -tranvía-, edificaciones oficiales, viviendas, etc.), para lo cual se requería de una fuerza de trabajo que iba a ser conformada por esa masa de campesinos venidos del campo que tuvieron que ser incorporados como obreros a la industria de la construcción.

*Todos estos proyectos evidenciaban la necesidad de un organismo oficial que se ocupara de la construcción de viviendas de bajo costo para las crecientes demandas de la clase obrera en la capital petrolera. La respuesta oficial de la administración gomecista, vino en la ley presidencial expedida en junio de 1928.... Cuando el Banco Obrero (BO) fue creado y provisto con un significativo capital para invertir en préstamos a "obreros pobres" que fueran a comprar "casas de habitación urbana"; los fondos oficiales también podían ser utilizados en la construcción de viviendas a ser vendidas a créditos a esos trabajadores. Aunque la idea original de José Ignacio Cárdenas –ministro del MOP desde 1927... era incrementar el presupuesto del MOP para vivienda pública, el nuevo banco pasó a funcionar como un prestamista oficial. En este sentido, el BO pronto atrajo a reconocidos empresarios y diseñadores como Roche, Arismendi y Alfonso Rivas para desarrollar significativos proyectos en áreas populares de Caracas... (Almandoz, A. 1997: 242).*

Estas citas aproximan a los antecedentes que pudieron justificar la creación del Banco Obrero como agente gestor estatal en materia de vivienda, y la urbanización San Agustín del Sur como su primera acción en cuanto a la construcción de una cantidad significativa de unidades habitacionales para la época. Esto es en el sentido de que hay una lógica en cuanto a que el éxodo campo-ciudad estaba ocasionando sus primeras presiones en Caracas respecto a la necesidad de trabajo y vivienda para la clase media; pero que tiene repercusión en las mismas necesidades también para la clase baja, que siempre ha tenido presencia en la ciudad pero que se había incrementado por las migraciones como masa humana, y la industria de la construcción se presta para ello por su capacidad de absorción de mano de obra no calificada y por ende barata.

*La transformación de los barrios de gente pobre en barrios obreros obedece a una modificación del mercado de trabajo abierto a las capas de la población de bajo nivel económico. Los llamados barrios pobres estaban habitados fundamentalmente por personas dedicadas a prestación de servicios públicos y privados; a trabajos artesanales dependientes de pequeños comercios, etc. Los nuevos barrios obreros están ocupados fundamentalmente por el nuevo proletariado urbano, es decir, personas que venden su trabajo a las industrias que se van estableciendo en Caracas y sus alrededores. En los nuevos barrios pobres que comenzaban a establecerse bajo los puentes y en las quebradas, se ubicó especialmente la población procedente de zonas rurales que inauguró el moderno éxodo rural determinado por el aumento de oportunidades de trabajo, asistencia social, educación y diversiones que ofrecía la ciudad, en contraste con el estancamiento o decadencia de las condiciones de vida del campo (Quintero (a), 1967, p. 86).*

El sistema político (bajo el dominio autoritario de Juan Vicente Gómez, quien en su primer período - 1908-1913- había liquidado los caudillos regionales y desterrado o puesto presos a todos los jefes de la oposición), y la nueva clase empresarial urbana no podían permitir que la naciente fuerza laboral (la clase obrera) de la industria de la construcción pudiera alterar o complicar la vida tranquila de Caracas y otras ciudades, a crear desestabilización a cualquier gobierno local. No podían permitir rarezas en la “paz social” establecida por la fuerzas represivas del régimen estatal, que había silenciado, por efectos del terror, toda forma de expresión política disidente para la década, ni siquiera los sucesos estudiantiles universitarios caraqueños de 1928.

*Así, la creación del Banco Obrero en 1928, se nos presenta más bien como la culminación de un proceso en gestación, bastante alejado en sus causas de los sucesos del 28... Es entonces la sumatoria de un conjunto de elementos de diversa importancia, la que logra una aproximación más ponderada del asunto: el nuevo papel del Estado y la necesidad de promover políticas de distribución del gasto público, en obras y servicios; la atención a las necesidades de viviendas de los sectores de menores recursos; el desarrollo y consolidación de la industria de la construcción por la vía de la constitución de una banca especializada. La garantía de que el Banco Obrero, por Ley, no se inmiscuiría en la construcción de viviendas, aseguró los intereses del sector privado. No en balde había triunfado la línea del Ministro de Fomento, Antonio Álamo, frente a la de José Ignacio Cárdenas del MOP. El Banco Obrero será reglamentado como anexo al Banco Agrícola y Mercantil –creado en la misma fecha- y dependiente ambos al Ministerio de Fomento (Martín, 1989, p. 77).*

Gómez reconoce la existencia de una masa de población trabajadora. Igualmente reconoce las carencias sociales de esa población, expresada mayormente en necesidades habitacionales en sus nuevos territorios de asentamiento: las ciudades, como la falta de condiciones para acceder a la vivienda. Está consciente que la clase dominante necesita de ella para poder llevar a cabo sus proyectos de reproducción del capital. No se puede olvidar que “...la vivienda es, en cualquier caso, un elemento indispensable para la reproducción de la fuerza de trabajo...” (Capel, 1975, p. 137).

De ahí que Gómez toma una decisión: un Banco, es decir, un organismo (esta vez de carácter público) que facilite créditos ¿A quién? Ya la clase media asalariada, como lo demuestra la experiencia de San Agustín del Norte, estaba siendo atendida por la Banca privada e individualidades. Como se pudo demostrar:

*La promoción inmobiliaria y la industria de la construcción, ejercieron en su tiempo (y a todo lo largo del siglo XX -con sus vaivenes-) una “función estabilizadora”, ya que amortiguaron las presiones ejercidas en la ciudad por el capital que se venía produciendo como consecuencia de la actividad extractiva y manufacturera del petróleo en el país. Sus capacidades de reproducción del capital (material y humano) lograron seducir a la actividad financiera bancaria y a individuales, que no vacilaron en invertir sumas grandes y pequeñas de dinero para hacer efectiva la materialización de las ideas de urbanización y edificación del ensanche, y del crecimiento y desarrollo de la ciudad (Rauseo, 2006, p. 194).*

## **II.2. EL AGENTE ESTATAL PRODUCTOR: BANCO OBRERO.**

Las premisas que, probablemente, contribuyeron para que Juan Vicente Gómez tomara la decisión de crear un Banco fueron: la estimulación que significó el éxito empresarial del sector privado en la naciente actividad inmobiliaria y de la construcción, las presiones del empresariado por la necesidad de drenar el capital que comienza a concentrarse en el Estado (a disposición de funcionarios burócratas), no dar pie para movilizaciones de protestas de la naciente clase obrera. Este Banco facilitaría la circulación de capital estatal y privado, y contribuiría a callar las quejas de los obreros, de esas masas trabajadoras que podrían inquietar la aparente paz social de la época. *“La búsqueda de soluciones al problema de la vivienda popular en Venezuela se inicia, oficialmente, en 1928 con la creación del Banco Obrero...”* (Camacho y otros, 1993, p. s/n).

Fue un paso importante porque,

*Solamente la creación del Banco Obrero, demuestra que la magnitud del problema habitacional comienza a ser considerado en las políticas gubernamentales. Por primera vez se piensa en poner en marcha un mecanismo que enfrente el problema de la vivienda de los asalariados* (Di Pasquo, 1985, p. 12).

Seguramente que detrás de esa decisión, en el fondo ideológico de la misma, está el conocimiento de que las actividades inmobiliarias y de la construcción son, además, el comienzo de transacciones capitalistas que generan un encadenamiento del aparato productivo en actividades primarias (de extracción de materia prima para la industria de la construcción: agua, arena, piedra, madera, hierro, etc.), secundarias (procesamiento de materia prima en productos industriales para la construcción: cemento, tubos, cabillas, prefabricados, etc.), terciarias (proyectos, servicios inmobiliarios, comercialización de viviendas y otros productos de las actividades inmobiliarias y de la industria de la construcción), que contribuyen ampliamente con:

- la distribución del ingreso,
- el desarrollo de los mercados urbanos de oferta y demanda,
- la difusión de la propiedad de activos mercantiles (edificaciones en general) entre amplios sectores de la sociedad, incluyendo aquellos de bajos recursos económicos.

En cuanto a la creación del Banco Obrero, García, N. y López, M. dicen:

*Diversos factores concurren al acontecimiento: - una política de fortalecimiento y expansión del poder estatal que ve en la creación de organismos para la realización de obras públicas un receptáculo idóneo para los crecientes ingresos petroleros; - una voluntad de regular y dirigir desde el Estado la producción de viviendas para las clases medias depauperadas de la ciudad, participando en el “boom” de la urbanización que en los años 20 sacude a Caracas y Maracay; - un interés en contribuir a la puesta en marcha y consolidación de la industria privada de la construcción, mediante una institución capaz de financiar las actividades constructoras y efectuar hipotecas sobre las viviendas producidas en masa; - una victoria de quienes propugnaban la fundación de un banco crediticio en el debate desarrollado durante 1927 dentro de los altos círculos del gomecismo, contra la tesis de que el MOP construyese las viviendas requeridas (dejando sin respuesta las exigencias de los sectores vinculados a la industria de la construcción); - una garantía a la empresa privada de que el Estado no intentaría una competencia “desleal”, mediante una cláusula legal estableciendo que “en ningún caso, ejecutará por sí mismo las construcciones” el nuevo organismo oficial* (García y López, 1989, p. 72).

### **II.2.1. Ley de Banco Obrero.**

Si hay un recurso que regula, es inherente en la definición de la gestión, de la actuación de un ente cualquiera (en este caso del Estado) y que perdura en el tiempo, ese es el marco jurídico que hace real



la actuación de dicho ente. El mismo es importante porque no sólo establece los objetivos y especificaciones para ejercer sus tareas, sino también porque con el tiempo puede convertirse en mecanismo de evaluación respecto al cumplimiento de los objetivos que le dieron razón de ser.

Así el sábado 30 de junio de 1928 aparece en Gaceta Oficial de los Estados Unidos de Venezuela, la Ley de Banco Obrero, que el Congreso Nacional decretó en el Palacio Federal Legislativo en Caracas el 29 de junio de 1928, siendo Presidente del Congreso Juan E. París, Vicepresidente J. M. Valero y Secretario C. Díez del Ciervo y Rafael Carías; y que además firma dando el ejecútese el Presidente de la República Juan Vicente Gómez y refrenda el Ministro de Fomento Antonio Álamo.

Para la mejor comprensión de las funciones, limitaciones y posibilidades, es decir, debilidades y fortalezas del agente estatal de intervención en materia de vivienda, exponemos de los diecisiete (17) artículos de que consta el documento de Ley, aquellos que puedan proporcionarnos la información más relevantes para el propósito de este trabajo, y que son acatados o están en contradicción con la praxis que significó la producción de la urbanización San Agustín del Sur.

El carácter social del Banco está determinado desde el comienzo, ya que el Artículo 1º establece *“un Banco Obrero con el objeto de facilitar a los obreros pobres la adquisición de casas de habitación baratas e higiénicas”*. Este carácter queda refrendado en el Artículo 2º al garantizar que *“Tendrán derecho a los beneficios que concede esta Ley los obreros de nacionalidad venezolana que subsisten de su trabajo personal como artesanos...”*, se detecta el rasgo nacionalista de la Ley, además de reconocer el grado de formación de los trabajadores al decir *“que por título o por sus conocimientos y prácticas puedan calificarse como profesionales en su respectivo oficio”*. Por otra parte, garantiza la necesidad del sujeto (obrero) del objeto (vivienda) al especificar que deben *“...carecer de vivienda propia y de bienes suficientes para adquirirla”*. Esto último, pareciera entrar en contradicción con la praxis, puesto que, como veremos más adelante, se requería una cantidad de dinero como especie de pago adelantado de reserva, para poder optar a una vivienda; por otra parte, limita al obrero a ser apenas un deudor, puesto que no podría adquirir la vivienda de contado, aún si pudiera disponer de dinero suficiente para hacerlo.

Sobre al poder económico del Banco y su carácter mercantil, podemos aproximarnos a lo que ello significaba para esa época, al transcribir el Artículo 5º *“El capital del Banco será de seis millones de bolívares (Bs. 6.000.000), lo aportará la Nación, y devengará a favor de ésta el interés de dos y medio por ciento (2½%) anual que el banco pagará por semestres vencidos”*, estableciendo además que ese capital podrá ser aumentado por nuevos aportes de la Nación al mismo interés. Por otra parte, estipula el mismo artículo que *“La Nación Venezolana tendrá privilegio respecto a cualquier otro acreedor del Banco sobre las casas y los créditos hipotecarios de éste...”*.

El carácter social del Banco se acentúa en el Artículo 6º *“El Banco no podrá invertir el capital que reciba de la Nación sino en los objetos siguientes:*

1. *En préstamos a obreros pobres destinados exclusivamente para adquisición de casas de habitación urbanas, garantizados con hipotecas especiales de primer grado sobre tales casas.*
2. *En la construcción y adquisición de casas de habitación urbanas, para ser vendida a plazos a obreros pobres, quedando garantizada la parte de precio no pagada con hipoteca especial de primer grado sobre la misma casa”.*

Otro aspecto que determina el carácter social-mercantil está expreso en el Artículo 10º *“... de acuerdo con las condiciones del mercado, haya de fijarse el tipo de interés que devengarán los capitales prestados y los saldos de los precios de las ventas a plazo, pero en ningún caso dicho interés podrá ser mayor del cinco por ciento (5%) anual; y la cuota de amortización, que tampoco podrá ser mayor del tres por ciento (3%) anual del primitivo capital del préstamo y del primitivo saldo de precio. Puede, sin embargo, el interesado, hacer abonos de cuotas mayores de amortización, cuando así lo convenga”*.

El Artículo 11º se prestará a medidas de cuestionable razón, ya que como podremos ver más adelante, si *“El Ejecutivo Federal reglamentará, igualmente, todo lo relativo a la garantía que deben prestar los obreros que soliciten préstamos.....establecerá la debida proporción de los préstamos de acuerdo con el valor de la propiedad urbana en cada localidad”*, y con lo expresado en el Artículo 12º *“El Banco deberá darle curso a toda solicitud de préstamo o de compra, y concederla siempre que tenga disponible los capitales y las casas pedidas, y siempre que estén llenos los extremos exigidos en esta Ley y en el Reglamento respectivo, en el cual se le reconocerá derecho de preferencia a los obreros casados o viudos con hijos menores bajo su patria potestad sobre los casados sin hijos, y a estos sobre los solteros”*; podríamos esperar que esto se prestase a arbitrariedades que posiblemente acontecieron desde sus inicios y que analizaremos más adelante.

Una de las consideraciones importantes desde el punto de vista jurídico, es la interpretación que se hace de la Ley en cuanto a que, el Banco Obrero se reservaba el derecho de propiedad de la tierra sobre la cual estaban asentadas las viviendas que vendía. No aplicaba lo que posteriormente se denominó Propiedad Horizontal, donde el propietario de la vivienda posee también la propiedad del lote de terreno donde esta se asienta. Si es unifamiliar (una sola unidad) posee la propiedad total de la parcela o lote de terreno; o un porcentaje del mismo si el inmueble es multifamiliar, es decir, si asienta varias unidades en un bloque o torre de viviendas en una sola parcela o lote de terreno.

El Banco Obrero, quizás por una “cláusula de rescate”, también se subroga el derecho de ser el primer candidato a compra, si el propietario del inmueble decide venderlo posteriormente a la cancelación del mismo. Para que un propietario de las viviendas pueda vender a otra persona natural o jurídica, debe solicitar permiso y ser aprobado por la Junta Administradora del instituto.

El Banco Obrero como institución del gobierno nacional se inicia el 1º de julio de 1928, teniendo como sede la ciudad de Maracay (lo que podría abrir la puerta a conjeturas sobre el control que la administración gomecista poseía sobre la nueva agencia) e inaugurando las sesiones de su Junta Administradora (Directiva) el día 2 de julio de 1928, la cual estaba conformada por:

- Director-Gerente: Dr. Jorge Rivas;
- Subdirector-Cajero: M. A. Álvarez López Méndez;
- Secretario Corresponsal: Andrés Simón Herrera.

También conformaban el personal inicial del Instituto, el Jefe de Servicios: Gustavo Landaeta; el Supervisor: Dr. Germán Buroz y otros más hasta completar once funcionarios.

Sin embargo, durante este tiempo y *“Para facilitar los trámites, se estableció una sucursal del Banco en la capital de la República, nombrando a José Lorenzo Llamozas como Inspector Recaudador en Caracas”* (Blay, 1959, p. 3).

Su creación demuestra la primera acción por parte del Estado nacional venezolano respecto a asumir responsabilidad material sobre los problemas de carencia de vivienda para la población, en este caso de la clase trabajadora; los obreros pobres que acota la Ley.

*Para ceñirse al Reglamento y para poner en marcha el servicio de crédito para viviendas, se ordena al Jefe de Servicio la elaboración de una tabla, que determina la cantidad que cada obrero debe entregar al iniciar la operación y el estudio de los documentos y avalúo de su finca (Blay, 1959, p. 3).*

Como podemos apreciar, las características de funcionamiento del Banco en sus inicios y dentro de los funcionarios mencionados, el Jefe de Servicio desempeñaba un papel crucial para su labor social puesto que era quien elaboraba los informes que acreditaban a los solicitantes interesados en las viviendas (casi siempre respecto al Art. 2 de la Ley del Banco Obrero) para acceder o no a la asignación de las mismas; particularmente aquellos que tenían alguna consideración en especial.

Acerca de los montos de préstamos a que podían tener acceso los obreros y los depósitos a hacer para reunir la cuota inicial, la misma autora dice textualmente:

*Del resultado de este estudio inicial, queda establecido el tipo de depósito a entregar, de la manera siguiente: Préstamo desde Bs. 500 a 5.000, Bs. 25 de depósito; Préstamo desde Bs. 5.500 a 10.000, Bs. 50 de depósito; Préstamo desde Bs. 10.500 a 15.000, Bs. 75 de depósito (Blay, 1959, p. 3).*

Angelina Orellana, por su lado, afirma que las viviendas se ofrecían “...con precio que no superaba los 15.000 bolívares por unidad y una cuota inicial del 6% del valor del inmueble” (Orellana, 1989, p. 25).

Según Blay las operaciones iniciales del Banco no fueron muy alentadoras. En sintonía con lo analizado en el Capítulo I -en cuanto a la situación socioeconómica y política en que se encontraba el país, como antecedente de la construcción de la urbanización San Agustín del Sur- el Instituto gubernamental no se escapaba de esa situación; como apreciamos:

*EL Banco Obrero debía empezar a construir, pero dado el estado de atraso económico y cultural de la época, y el ambiente de política adulante que envolvía la vida nacional, las actividades iniciales del Instituto se llevaron a cabo sin un programa previo, de forma un tanto improvisada y quizás bajo la presión de intereses establecidos; estaba todavía muy lejos de abocarse a solucionar el verdadero problema social en materia de viviendas, como habría de desarrollar más tarde (Blay, 1959, p. 3-4).*

No escaparía el Banco Obrero en su condición innovadora en materia de entidad financiera en el campo de la vivienda, a las vicisitudes de la burocracia del Estado.

*...inicialmente, estaba dirigido a emprender un proceso de adquisición y construcción exclusivamente en las capitales de los estados; y garantizados por hipotecas de primer grado; las casas, además, podían venderse al contado o a plazo, en arrendamiento puro y simple o en calidad de préstamo.... El préstamo podía utilizarse para la refacción de viviendas o para la construcción sobre un terreno propiedad del usuario...Las donaciones, alquileres y subastas de viviendas, aunque no estaban contempladas entre sus atribuciones, fueron asumidas por el Banco Obrero en este período... También desde su inicio, el organismo contó con un personal encargado de la inspección de las obras y de la recaudación de los ingresos correspondientes, cuyos informes técnicos tenían gran peso en la institución, hasta el extremo de que, en una ocasión, se sometió a juicio a un promotor por incumplimiento de contrato y por poner precios por unidad de vivienda superiores a los pautados por la ley. Para resolver estos problemas, se estableció una tasa de precios máximo por rango de ciudad” (Orellana, 1989, p. 26).*

Dentro de las ideas innovadoras del Banco Obrero ocupa posición relevante la concepción de banco hipotecario.

*En un comienzo, el organismo actúa como un Banco Hipotecario, cuya labor estaba dirigida a la compra y venta de inmuebles; de allí surge la necesidad de crear un equipo que se ocupe de habilitar*

*y conservar los inmuebles adquiridos, cambiando la concepción inicial de sus actividades y tomando así funciones administradoras (Camacho y otros, 1993, p. s/n).*

La forma de actuar inicial del Banco entra en correlación con las formas de actuar de la banca privada, engranando con el mercado de capitales que ya desde reciente data tenía en la actividad inmobiliaria y la industria de la construcción, una forma de acumular capital de gran éxito en la Caracas de la época.

Otro dato acerca de la repercusión histórica y socioeconómica que significó el funcionamiento del Banco Obrero como agente estatal en materia de vivienda, se desprende de la siguiente cita:

*Partiendo de la creación del instituto, se van presentando los resultados de la etapa de "Arranque" 1928-1935, que se inicia con la oferta de San Agustín del Sur, donde por primera vez en nuestra historia, se aplica el concepto de la adjudicación de viviendas en arrendamiento con opción a compra (LEASING), fórmula que se descubre en EE. UU. unos 30 años después y se presenta como la solución más efectiva al acceso a la vivienda (Orellana, 1989, p. 10).*

A pesar de esta cita, no se pudo constatar expresamente registrado en el Libro de Actas de la Junta Administradora inicial del Banco Obrero, la aplicación de la figura o forma de arrendamiento con opción a compra en la urbanización San Agustín del Sur.

La modalidad inicial del Banco Obrero acerca de la materialización de sus funciones, implicaba la adquisición de viviendas ya construidas para luego adjudicarlas a las personas interesadas. Otras operaciones realizadas estaban dirigidas a la compra de casas en diversas zonas de las ciudades venezolanas para luego de acondicionarlas, venderlas a créditos a los solicitantes obreros que reunieran las condiciones exigidas; como por ejemplo las veinte casas ubicadas en la parroquia San Juan de Caracas que luego debieron ser subastadas porque los usuarios asignados se negaron a ocuparlas debido a su deterioro, significando pérdidas para la institución.

El proceso regular que realiza el Banco Obrero en sus inicios queda sintetizado en la siguiente cita:

*Así observamos que en el procedimiento, lo primero es el contratista a quien se va a confiar la obra, en segundo lugar el contrato y finalmente la escogencia del terreno, lo cual no suele ser fruto de un estudio derivado del censo de población y de las necesidades locales, sino más bien de la conveniencia del caso. De toda forma la construcción debía iniciarse, y fueron las ciudades de Caracas, Maracay, Barquisimeto, Puerto Cabello y Valencia las ciudades favorecidas (Blay, 1959, p. 4).*

En relación con la compra, arrendamiento y construcción de viviendas, así como de asignación de las mismas y concesión de préstamos financieros, las primeras acciones del Banco Obrero se realizaron en las ciudades de Maracay, Caracas, Valencia, Barquisimeto y Puerto Cabello.

Adicionalmente a las 200 viviendas en San Agustín del Sur, según Blay el Banco Obrero estaba construyendo en Caracas en el mes de julio de 1928:

- 95 viviendas en Agua Salud (construidas por los Hermanos Mancera\*), a Bs. 13.200/c.u.
- 60 viviendas en Los Jardines del Valle (construidas por los Dres. C. Aza Sánchez y R. Valery Pinaud\*) a Bs. 14.500, Bs. 14.700 y Bs. 15.000/c.u.
- 38 viviendas en Catia (construidas por los Hermanos Mancera\*) a Bs. 10.980/c.u.
- 20 viviendas en el barrio San Juan (no se conoce constructor ni costo).

(\*) Acorde con el Libro de Actas de la Junta Administradora del Banco Obrero.

En el caso de las urbanizaciones (San Agustín del Sur, Los Jardines del Valle), los promotores privados realizaron las obras de construcción (en los lotes de terreno de su propiedad) tanto del

urbanismo como de las unidades de viviendas, y luego el Banco Obrero las adquirió en su totalidad como es el caso que analizamos y detallaremos más adelante; o algunos lotes de casas como en el caso de Los Jardines del Valle.

La agencia estatal tuvo una dinámica intensa para la época en el desarrollo y promoción de viviendas en Caracas, de allí que *“Se resolvió nombrar al Dr. Germán Buróz como supervisor de las próximas urbanizaciones que este Banco contrató en Caracas y El Valle, con un sueldo de (Bs. 600) seiscientos bolívares mensuales” (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 23).*

El Banco Obrero en sus inicios siempre contrató agentes privados de producción de viviendas para cumplir sus funciones como facilitador de las mismas a la clase trabajadora. No realizaba directamente, con personal y medios de producción propios, las tareas relacionadas con: la adquisición de tierras, los proyectos de urbanismo, los de arquitectura, la ejecución de obras de urbanismo, la construcción de viviendas. Esto asuntos, cruciales para su funcionamiento, los realizaba la iniciativa privada y luego se los ofrecía a la institución; o ésta contrataba empresas para la ejecución de sus “políticas”, que no eran tal como las concebidas actualmente, puesto se trataba de acciones puntuales, sin un marco de planificación global por parte del gobierno. La improvisación, carencia de parámetros de planificación, falta de políticas de viviendas populares y de algún plan general de construcciones, era la característica de funcionamiento del Banco Obrero para la época (Meza, 2007, p. 62).

El hecho de que el Banco Obrero estaba adscrito administrativamente al Ministerio de Fomento (al que debía rendir cuenta detallada) y no al de Obras Públicas (que por razón lógica debería tener la misión de llevar a cabo los proyectos y obras civiles relacionadas con las necesidades de viviendas), establecía de cierta forma su objetivo mercantil antes que social.

Al año siguiente de su puesta en marcha, ya la institución (a pesar de ostentar cierta independencia económica puesto que posee capital propio, aumentado en Bs. 4.000.000 por el Congreso Nacional para el presupuesto del año fiscal de 1929, y relativo derecho a desenvolverse por su cuenta -Blay, 1959, p. 7-) presentaba problemas de funcionamiento. Ello consta en el Acta del 12 de julio de 1929, que expresa los inconvenientes del Ministerio de Fomento en entregar las sumas otorgadas por el poder legislativo para el pago a los contratistas que construyeron las urbanizaciones obreras; lo que

*....denota con bastante claridad el poco interés que le merece a ese despacho este Instituto creado por el Benemérito General Juan Vicente Gómez. Por lo tanto la Junta Administradora del Instituto declina en el Despacho de Fomento, las responsabilidades y consecuencias que esta medida ocasiona (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1929, p. 365).*

Desde el comienzo las relaciones de negocios entre el Banco Obrero y la sociedad civil empresarial van a generar diligencias interbancarias con bancos nacionales y extranjeros; como lo demuestran las notas registradas por la Junta Administradora para el caso estudiado, en fecha 31 de agosto de 1928:

*Fue considerada una carta de los Dres. Hernán y José Antonio Ayala los cuales solicitan y desean que el Banco sitúe en New York, a la orden de la Trucson Steel Company, la suma de \$ 11.300, valor del material de acero que se utilizará en la construcción de platabandas de casas para obreros que actualmente construye en el Barrio de San Agustín los Sres. Roche y Nucete Sardi. Dicha carta contenía también la nota de aprobación de los contratistas, y esta Junta resolvió acceder a la solicitud referida y ordenó se le escribiera al Banco de Venezuela dándole las instrucciones necesarias para el caso (Libro de Actas Sesiones de Junta Administradora, 1928, p. 53).*

Como también en fecha 28 de noviembre de 1928:

*Fue considerada una carta de los Sres. Luís Roche y Diego Nucete Sardi, quienes exigen se deposite en el Banco Venezuela la cantidad de (Dil. 8.000) ocho mil dólares a favor de The Ruberord C° New York; y esta junta acordó escribir al Banco de Venezuela que sitúe por cable en The Guaranty Trust C° of New York Dil. 8.000 que deben ser entregados contra conocimientos de embarque a The Ruberord C° y dan dicha participación a dichos Sres. Roche y Nucete Sardi (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 148-149).*

Las solicitudes de viviendas que recibía el Banco Obrero provenían principalmente de personas residenciadas en Caracas, Maracay, Valencia y Puerto Cabello.

*La adjudicación de casas y el crédito hipotecario cuentan con una numerosa lista de beneficiarios, funciones estas que imparte al Instituto el carácter de una agencia inmobiliaria, carácter en el que perdurará todavía algunos años, hasta que adquiere la madurez necesaria para entrar de lleno en su verdadera misión social (Blay, 1959, p. 6).*

La cantidad de solicitudes que recibe y moviliza el nuevo ente estatal determinan que el éxito del Banco Obrero en su acción crediticia es inmediato; iniciando, probablemente, la senda de una actividad económica de tipo financiero que luego la tomará la empresa privada con el desarrollo de la Banca Hipotecaria como especializada en materia inmobiliaria y de la industria de la construcción, que por décadas fue de tremendo impacto económico no sólo en Caracas, sino en todo el país.

## **II.2.2. La Acción Inmobiliaria y Comercialización de la Urbanización San Agustín del Sur por el Banco Obrero:**

*Desde su fundación se afirma en las actividades del B. O.: - una gestión "financista" que, incapacitada para formular un plan de construcciones, se limita a esperar las ofertas urbanizadoras de los empresarios, tramitar los pagos por adelantado y supervisar las obras... (García y López, 1989, p. 72).*

Del primer Libro de Actas de la Junta Administradora del Banco Obrero, se desprende que quienes inician la gestión para la materialización de la urbanización San Agustín del Sur fueron Luís Roche y Diego Nucete Sardi. Sólo dos (2) días (el 4 de julio de 1928) después de la primera reunión de la Junta Administradora del agente estatal, consta en Acta un punto:

*Se consideró una proposición de de los Sres. Luís Roche y Diego Nucete Sardi para la construcción de 200 casas para obreros en Caracas en el Barrio San Agustín; fue resuelto estudiar esta proposición y considerarla en próximas juntas (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 3).*

Una semana después, el 11 de julio de 1928, entra en agenda de la Junta Administradora para su aprobación el tema de la propuesta de los promotores privados mencionados:

*Se consideró nuevamente la proposición de los señores Luís Roche y Diego Nucete Sardi para la urbanización de 200 casas para obreros, en el barrio San Agustín de Caracas, y considerando que reunían y llenaban las condiciones de casas para obreros, se resolvió autorizar al Señor Director Doctor Jorge Rivas, para que ejecute dicha operación (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 11).*

Con ello queda demostrado que San Agustín del Sur fue la primera propuesta de urbanización para trabajadores que aprobó en sus inicios y financió durante un año (construida en su totalidad por la empresa privada), el Banco Obrero como primer agente gestor estatal en la acción de intervención en materia de vivienda en Venezuela. Probablemente con San Agustín del Sur, comienza la experiencia venezolana de actuación del Estado junto con la empresa privada en materia de atención masiva al problema de carencia de vivienda para las clases obreras de bajos ingresos económicos.

*Los problemas suscitados conducen a la necesidad de producir directamente las viviendas a través de contratos ya que se carecía de un equipo para su elaboración y limitando de esta manera su actividad a la adquisición de terrenos para la posterior edificación de viviendas (Camacho y otros, 1993, p. s/n).*

Consta en Documento autenticado por ante el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil del Estado Aragua en Maracay el 26 de julio de 1928 (Ver Anexo 1), que el Banco Obrero, representado por su Director Gerente Dr. Jorge Rivas, y los contratistas Luís Roche y Diego Nucete Sardi, firmaron el contrato en donde se estipulan los términos de referencia para la construcción de la urbanización y las casas de San Agustín del Sur en Caracas, incluyendo la compra del terreno.

Este contrato describe muchas de las características del proceso de producción de la urbanización y las características físicas espaciales de la misma.

*Las referidas casas serán de dos tipos: el primero que se llamará tipo A, tendrá tres piezas y un área de cinco metros de ancho por dieciséis metros por lo menos de fondo; y el segundo, que se denominará tipo B, tendrá cuatro piezas y un área de seis metros sesenta de frente, por dieciséis metros por lo menos de fondo (Ver Anexo 1).*

La primera solicitud para la asignación de una vivienda en la nueva urbanización en construcción se remonta al 15 de agosto de 1928:

*Considerada la petición de la Sritas. Isabel Filomena y María Alcántara vecinas de Caracas quienes aspiran se le conceda una de las casas situadas en el Barrio San Agustín, se acordó escribirles diciéndoles que se tomó en cuenta su petición y que esperen estar terminadas dichas casas, advirtiéndoles que tienen que depositar como primera cuota inicial un 5% del valor de la casa (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 36).*

De esta forma se estaba iniciando el proceso de apertura de solicitudes para la asignación de las mismas (que fueron considerablemente mayores a las 200 ofrecidas), correspondiendo 88,6% solicitudes de obreros y obreras y 11,4% de personas sin indicar oficio (Ver Anexo 2).

En el Libro de Actas de la Junta Administradora queda claro que la acción del Banco Obrero estaba destinada hacia aquellos trabajadores con empleo e ingresos económicos comprobadamente estables; y no a personas, jefes o jefas de familias empleadas a destajo, sólo por temporadas.

Por la lectura de algunos párrafos de este Libro se deduce que, probablemente, la construcción de la urbanización de viviendas San Agustín del Sur, se había iniciado antes de su aprobación por la Junta Administradora del Banco Obrero; ya que un proceso de esa dimensión requería de acciones de obras civiles, como por ejemplo, las obras de urbanismo (acondicionamiento del terreno, excavaciones para redes de plomerías, etc.), antes que se pudieran materializar físicamente las unidades de viviendas.

La primera petición fue aceptada el día 28 de agosto de 1928:

*Fermín Sayes, obrero de Caracas, solicita una de las casas que se están fabricando en San Agustín del precio de Bs. 15.000, y estando conforme el justificativo donde comprueba estar comprendido entre las personas a que se contrae el Art. 2 de la Ley, esta Junta acordó aceptar dicha petición y ordenó al Jefe de Servicio anotarlo debidamente como candidato (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 48).*

La primera concesión de vivienda fue hecha el 23 de octubre de 1928:

*Fue considerada la solicitud de la Sra. Rosalía Ostos de Cordero que aspira se le adjudique una de las casas de San Agustín Nº 77, y por estar comprendida entre las personas a que se contrae el Art. 2 de la Ley según el informe del Jefe de Servicio, esta Junta acordó concederla" (Libro de Actas Sesiones de Junta Administradora, 1928, p. 110).*

En el tiempo entre la aceptación de solicitudes para asignación de viviendas, el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Banco Obrero (abrir cuenta, ahorrar hasta alcanzar la cuota inicial), la revisión de estos requisitos, la asignación oficial de la vivienda, la construcción de las mismas y la adjudicación, se sucedió un fenómeno importante por su magnitud, referido a que muchos de los beneficiarios con viviendas asignadas pedían al Banco retirara la solicitud, o fueran cambiadas por otras, a lo cual la agencia estatal accedía en la mayoría de los casos. En aquellos casos en que las viviendas fueron cambiadas por sus asignatarios, el Banco Obrero las reasignaban a otros solicitantes. Así, se pudo procesar que muchas viviendas de la urbanización San Agustín del Sur estuvieron asignadas por el Banco en forma rotatoria a varios solicitantes antes de que se concretara finalmente la adjudicación a un determinado asignatario (Ver Anexo 2). Parecía que los beneficiarios se conocían de antemano, puesto que en algunos casos, las solicitudes de cambio tenían nombres y apellidos de los que solicitaban y de quienes serían favorecidos con el cambio; como si hubiese acuerdos previos entre los beneficiarios. Por ejemplo:

*Fue considerada la solicitud que hace la Sra. Mercedes de Olivo, obrera de Caracas, a quien se le adjudicó la casa N° 152 de San Agustín y desea se la cambie por la N° 84 del mismo barrio la cual retiró el Sr. Luís M. Gavidea. Esta Junta acordó acceder al cambio que exige (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1929, p. 326).*

La Junta Administrativa parecía no poner mayor obstrucción para estos acuerdos y en sus sesiones accedía sin mayor dificultad a cualquier solicitud de cambio.

Entre octubre de 1928 y noviembre de 1929 hubo 310 solicitudes aproximadamente para asignación de viviendas y también muchas solicitudes de cambios, retiros, etc. Se recibieron 27 casos de solicitudes de cambios de casas por otras, muchas fueron aceptadas. En algunos casos, ante estas solicitudes y al agotarse las viviendas en San Agustín del Sur, la Junta Administradora acordaba adjudicar viviendas a un número significativo de solicitantes en otras partes (Agua Salud, Avenida Principal de Catia, Los Jardines de El Valle, Esquinas Santa María a Quinta Alcántara) donde el Banco Obrero estaba construyendo simultáneamente a San Agustín del Sur; como por ejemplo:

*Fue considerada la petición del Sr. Rafael Alfonso Rivero, obrero de Caracas, quien solicita una de las casas que se fabrican en San Agustín, y por estar comprendido entre las personas que favorece la Ley del Banco según el informe del jefe de Servicios, esta Junta acordó ofrecer una de las casas que se fabrican en Catia o Agua Salud (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 140).*

En varios casos (25) los motivos de retiros de solicitudes eran por no poder pagar o "...por no poder darle cumplimiento a las exigencias legales que se le impuso" (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 338). Otros casos (14) se refieren a personas que no aceptan las casas sin dar razones o por motivos de viaje, por enfermedad, etc.

Los promotores privados tuvieron incidencia directa en las discusiones y decisiones que, respecto a los precios de ventas de las viviendas, el Banco Obrero tuvo que hacer desde los inicios, como se aprecia en la cláusula 9ª del contrato entre ambas partes (Ver Anexo 1) que define:

*El precio por el cual el Banco adquiere de los contratistas las referidas doscientas casas es a razón de trece mil novecientos cuarenta bolívares por cada una de las casas del tipo A (de cinco metros de ancho y tres piezas) y quince mil bolívares por cada una de las casas del tipo B (de seis metros sesenta de ancho y cuatro piezas). En estos precios queda incluido el valor del terreno sobre el cual estarán construidas las casas, el cual ha pasado a ser propiedad del Banco, conforme a la cláusula*



*tercera de este contrato, el valor de las medianeras, los materiales, la mano de obra, la dirección y administración y la red de cloacas a que se refiere la letra C del número 3º sin que los contratistas tengan que reclamar suma adicional del Banco por ningún respecto.*

Esta incidencia sobre la definición de los costos, también se desprende de la correspondencia enviada por Roche y Nucete a la Junta Administradora respecto de los cambios que hicieron en las fachadas proveyendo jardinerías a las viviendas que daban hacia la Avenida Principal, donde estipulan que:

*“El Banco a su vez contribuiría con el pago de la baranda así: 9,20 mts. baranda por casa a Bs. 48 el mt. lineal... Bs. 441. Una puerta por casa Bs. 100 o sea Bs. 541. Esto daría para las 40 casas del Bulevar Bs. 21.640, que repartiríamos en el precio de las 100 casas “A”, daría Bs. 216 por casa cuyo precio definitivo quedaría entonces en Bs. 13.816 siempre menos de los Bs. 13.940 que figuran en el contrato para este tipo de casa por incluirse entonces la luz interior de que se prescindió”. Esta Junta acordó acceder a dicha proposición (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p.102).*

En reunión del 20 de noviembre de 1928, la Junta Administradora acuerda los precios que regirán para la venta de las viviendas que se estaban construyendo en San Agustín del Sur, ratificando el monto previsto desde el 15 de agosto cuando se recibió la primera solicitud.

*Fue acordado ponerle precio a las casas que se construyen en San Agustín en la forma siguiente: las de Tipo “A” marcadas con los números 14 al 19; 33 al 43; 57 al 74; 86 al 107; 119 al 140; 154 al 165; 179 al 185; 199 y 200 a Bs. 14.500: catorce mil quinientos bolívares....y las de Tipo “B” marcadas con los números 1 al 13; 20 al 32; 44 al 56; 75 al 85; 108 al 118; 141 al 153; 166 al 178; 186 al 198 a Bs. 15.000: quince mil bolívares (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 135-137).*

Las viviendas de San Agustín del Sur, con estos precios, se constituyeron en las más costosas que ofreció el Banco Obrero en Caracas para la época.

Hay que hacer la acotación, de que la Junta Administradora del Banco Obrero -en no pocos casos- accedió a las peticiones de los adjudicatarios de pagar menos cantidad de dinero que la exigida como cuota inicial para adjudicar las viviendas. Tal fueron los casos registrados en el Libro: en el Acta del 21 de mayo de 1929 (p. 303), donde consta que a J. Yáñez Delgado y Ramón Yáñez Delgado, obreros, de la casa N° 55, se les aceptó rebajar el 50% de la cuota inicial de Bs. 750,00 a Bs. 375,00; en el caso de Delia Libato la Junta Administradora aceptó una cuota inicial de Bs. 200,00 por la casa N° 64 (1928, p. 231), igual que Carmen Landaeta por la N° 57 (1928, p. 238).

La Junta Administradora del Banco Obrero recibió algunas peticiones de los asignados, para aumentar el plazo de cancelación de la cuota inicial o el plazo para terminar de pagar la misma. Por lo que se desprende que en muchos casos el Banco Obrero concedió facilidades especiales a aquellas personas que lo solicitaron, para concretar la adquisición de las viviendas.

*Pero el interés del capital por estas formas de adquisición de la vivienda no es solamente económico, sino que parte de una estrategia de más largo alcance para la reproducción de las relaciones sociales. Ello se debe al papel evidentemente represivo de esta clase de ventas y del endeudamiento creciente de la clase obrera, que contribuye al mantenimiento de la <paz social> (Capel, 1975, p. 132).*

Otro requisito del Banco Obrero para procesar una solicitud, era la comprobación de la nacionalidad venezolana a aquellos que no facilitaban esa información. Con ello se podría deducir, que muchos de los obreros solicitantes eran provenientes de migraciones extranjeras. Por otra parte, también se le hacía comprobar a los solicitantes que eran artesanos como profesión.

En algunos casos, la Junta Administradora le informaba a los solicitantes que no podía concederles el crédito solicitado porque se había agotado “...el dinero destinado a cubrir dichas peticiones de crédito” (*Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1929, p. 252*). La negación de algunos créditos era por el abultado monto hecho por algunos de los solicitantes, ya que solicitudes menores (Bs. 2.000 por ejemplo) fueron aprobadas por dicha autoridad. En aquellos casos en que los solicitantes no aceptaban las casas asignadas por no cumplir con sus aspiraciones, se les concedía otra casa; como fue el caso de la Sra. Eloisa Toro quien al retirar la casa asignada N° 163, se le adjudicó la N° 6 (*Libro de Actas de la Junta Administradora, 1928, p. 254*).

En el tiempo entre las solicitudes, la asignación oficial de la vivienda y su adjudicación; una vivienda pudo haber tenido hasta 4 asignatarios. Esto representó 45 casos (24%) de un total de 186 revisados. De las 310 solicitudes registradas en la muestra, 84 personas (27%) se retiraron por las siguientes razones:

- Las casas al ser visitadas eran rechazadas por ser muy pequeñas, no tener condiciones de confort y comodidad de los aspirantes, no les convenía para el número de miembros de la familia. Esto representó 45 casos.
- 25 casos en que los adjudicados no podían pagar o reunir el dinero para amortizar la cuota inicial, de manera tal de poder acceder al financiamiento del Banco.
- Por motivos de viaje, enfermedad, ajenos a su voluntad, o simplemente no deban razón alguna. Estos representaron 14 casos.

En las transacciones inmobiliarias de compra-venta entre el Banco Obrero y las personas adjudicatarias de las viviendas, se sucedían casos de cesión de derechos de propiedad sobre casas de un residente y propietario a un solicitante persona natural, con la previa autorización del Instituto, como sucedió en noviembre de 1929 con la casa N° 132 (*Libro de Actas Sesiones de Junta Administradora, 1929, p. 72*). Con ello queda comprobado que los propietarios no podían realizar transacciones legales de compra-venta sobre la propiedad del inmueble por su propia iniciativa; antes tenían que solicitar y ser aprobado el permiso por la Junta Administradora del Banco Obrero.

Las características de los movimientos registrados en cuanto a solicitudes, asignaciones, adjudicaciones, retiros, ventas y traspasos que hemos relatado, se refieren, a manera de muestreo, a las realizadas durante un año de funcionamiento de la primera administración del Banco Obrero como ente inmobiliario en el caso de la Urbanización San Agustín del Sur; y sólo a las registradas en los Libros de Actas de la Junta Administradora entre 1928 y 1929 (Ver Cuadro N° 2). De esto se desprende que en no pocos casos el Banco Obrero concedió facilidades de diversos tipos a aquellas personas que lo solicitaron, para concretar la adquisición de las viviendas. Con todas estas características queda demostrado que Luís Roche y Diego Nucete Sardi, no realizaron operaciones de compra y venta de unidades de viviendas; sólo realizaron las tareas de construcción del urbanismo y edificaciones de viviendas de la urbanización San Agustín del Sur.

CUADRO Nº 2 SOLICITUDES Y ADJUDICATARIOS: URB. SAN AGUSTIN DEL SUR: 1928-1929  
Muestra Según Libro de Actas de Junta Directiva (páginas 317 y 321).

	MUJERES	CANTIDAD	%	HOMBRES	CANTIDAD	%
SOLICITANTES	OBRERAS	72	73,50	OBREROS	78	88,6
	OTRA PROFESION	26	26,5	OTRA PROFESION	10	11,4
TOTAL		98	100		88	100
ADJUDICATARIOS	OBRERAS	76	84,5	OBREROS	70	68,6
	OTRA PROFESION	14	15,5	OTRA PROFESION	32	31,4
TOTAL		90	100		102	100
RETIRADOS					CANTIDAD	%
MOTIVOS	POR VIAJE				1	2,22
	NO PRECISA				7	15,5
	MUY PEQUEÑA				7	15,5
	NO TIENES CONDICIONES				2	4,44
	NO CONVENIRLE				8	17,8
	NO PUEDE CUMPLIR EXIGENCIAS				1	2,22
	NO PUEDE PAGAR CUOTA INICIAL				5	11,11
	AJENO A SU VOLUNTAD				2	4,44
	SE RETIRA				1	2,22
	ENFERMEDAD				1	2,22
	NO ES COMODA				5	11,11
	OTRA URBANIZACION				1	2,22
	RENUNCIA				1	2,22
CAMBIO				3	3,33	
TOTAL					45	23,4
SOLICITANTES					CANTIDAD	%
ASIGNADOS					78	42
NO ASIGNADOS					108	58
TOTAL					186	100
TIPO DE VIVIENDA					CANTIDAD	%
TIPO A					101	50,5
TIPO B					99	49,5
Fuente: Elaboración propia.						

Es importante resaltar que en el contrato suscrito entre las partes se establecía claramente la forma de producción de las 200 viviendas de la urbanización acorde con lo que se define en la cláusula 7ª (Ver Anexo N° 1):

*Los contratistas fabricaran un primer lote de cien casas, compuesto de cincuenta casas del tipo A y cincuenta casas del tipo B, y un segundo lote de cien casas compuesto de casas de ambos o de un sólo tipo en la proporción que indicará el Banco a los contratistas de modo que quepan dentro de los veinte mil metros cuadrados de terreno vendido tan pronto como reciba terminadas las sesenta primeras casas del primer lote (Contrato entre el Banco Obrero y Luís Roche y Diego Nucette S.).*

En dicho contrato se establece los tiempos de producción de la urbanización y de las viviendas que las constituían, como lo estipula la cláusula 8ª que reza:

*Los contratistas se obligan a entregar completamente terminadas el primer lote de cien casas, compuesto como se ha dicho de cincuenta casas del tipo A y cincuenta del tipo B, dentro de un año contado a partir de esta fecha, y se comprometen a entregar el segundo lote de cien casas arriba especificado dentro de un año de vencimiento del primero. Queda entendido que los contratistas tendrán el derecho de entregar el total o una parte de las doscientas casas contratadas en cualquier tiempo dentro del plazo total de dos años. La entrega de estas casas deberá hacerse por grupos no menores de diez casas. A los efectos del cobro de las partes de precio que, conforme a la cláusula 11 de este contrato, deben pagarse a medida que progresa la construcción, no se tomarán en cuenta grupos menores de diez casas (Contrato entre el Banco Obrero y Luís Roche y Diego Nucette S.).*

A pesar de que la Imagen N° 5 sólo muestra la construcción de la primera mitad al este del terreno, Roche y Nucete Sardi construyeron la totalidad de las 200 viviendas en un año, tal era el interés por el éxito de este modo de producción de una urbanización.

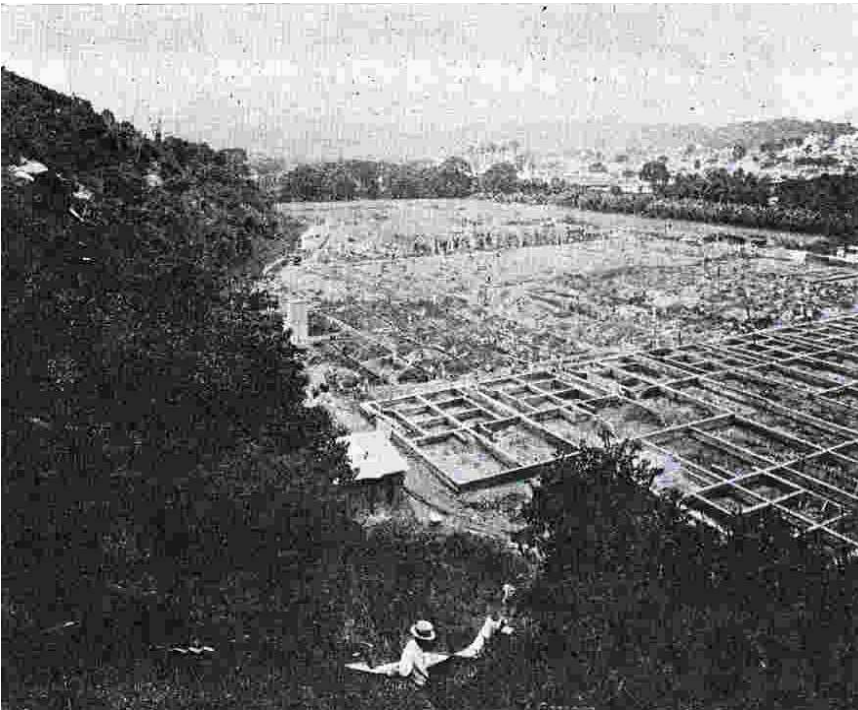


Imagen 5: La construcción de la Urb. San Agustín del Sur.

Fuente: Libro "La Sonrisa de Luís Roche", M. Roche.

Las operaciones inmobiliarias y de comercialización fueron realizadas por el agente estatal Banco Obrero que hizo toda la acción de gestión para la materialización de la urbanización, excepto la ejecución de los

trabajos de construcción de la misma. Además hizo las diligencias de venta de las viviendas, como lo ejemplifica el documento de autenticación de compra-venta ante Tribunal de Juzgado Superior del Estado Aragua, contenido en el Anexo 3.

Para el mes de abril de 1929, ya la urbanización estaba construida o parcialmente construida, puesto que en el Libro de Actas consta que los adjudicatarios estaban solicitando fecha de entrega de sus viviendas pues éstas ya estaban finalizadas.

La inauguración de la Urbanización San Agustín del Sur quedó decidida por la Junta Administradora en fecha 20 de julio de 1929 como consta en acta de esta sesión:

*Habiendo recibido comunicación de los Sres. Roche y Nucete Sardi, de estar definitivamente concluidas la urbanización de San Agustín del Sur, de Caracas, se resolvió hacerle la formal entrega de dicha urbanización a la Municipalidad de Caracas el día 24 del corriente, fecha onomástica del Benemérito General Juan Vicente Gómez. Se comunicó al Subdirector Cajero Sr. M. A. Álvarez L. M. para que se trasladara a Caracas a ultimar los detalles del festejo y representara al Instituto en el acto de inauguración (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1929, p. 326).*

Luego, en fecha 26 de julio del mismo año, consta en acta por escrito el discurso del mencionado Subdirector en la inauguración de la urbanización. Posteriormente a la inauguración de la Urbanización San Agustín del Sur (Ver Imagen Nº 6) celebrada el 24 de junio de 1929, y a pesar de haber sido otorgadas todas las adjudicaciones, completando la construcción de las 200 viviendas de que constaba la urbanización; la Junta Administradora continuó procesando (adjudicando o negando, reasignando y vendiendo) las solicitudes que fueron llegando al Banco Obrero por parte de obreros y otros solicitantes que todavía aspiraban a la asignación de una vivienda en dicha urbanización.



Imagen Nº 6: Día de Inauguración de la Urbanización San Agustín del Sur. Fuente: periódico El Universal 24-07-1929.

El 28 de noviembre de 1929 hubo una reunión extraordinaria de la Junta Administradora (según consta en Acta) por disposición del Presidente de los Estados Unidos de Venezuela, General Juan Vicente Gómez del 19 de noviembre del mismo año, donde se cambia la directiva y se nombra a los doctores Bartolomé

Liendo, Santiago Rodríguez R. y Marcelo Contreras, para sustituir en la Junta Administradora a los doctores Jorge Rivas, M. Álvarez y Andrés Simón Herrera, Director Gerente, Subdirector Cajero y Secretario Corresponsal respectivamente.

Después de estos cambios, los movimientos registrados en Actas sobre San Agustín del Sur fueron disminuyendo y las solicitudes de traspasos eran enviadas al Abogado Consultor para su conformación. Esto pudiera ser indicativo de que, después de año y medio de mucho movimiento, de transacciones diversas entre el Banco Obrero y los habitantes de las viviendas construidas; a finales de 1929, parece que se va consolidando el asentamiento de las familias en sus respectivas casas, por lo que los registros en Actas sólo se refieren a traspasos de derechos de los residentes a otros pretendientes.

### **II.3 LOS ACTORES EJECUTORES.**

#### **II.3.1. Los Actores Privados.**

El Banco Obrero entra en contratación con Luís Roche y Diego Nucete Sardi quienes solicitan aprobación del desarrollo de 200 unidades de viviendas en un lote de terreno denominado Vegas del Guaire, como queda establecido en la cláusula 2ª del contrato suscrito entre ambas partes (Ver Anexo 1):

*Estas casas se construirán en los veinte mil metros cuadrados de terrenos adquiridos por los contratistas, situados en Caracas en el barrio de San Agustín en la parte que queda al sur del río Guaire, al Este de la Calle Sur 7, y que fueron comprados por ellos a la sociedad Juan M. Benzo y Cia. "Sindicato Prolongación de Caracas" por documento protocolizado en la Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal, el día dieciséis de julio de mil novecientos veintiocho, bajo el N° 58, del Protocolo 1º, Tomo 6. Los terrenos están demarcados en el plano de urbanización que ha sido aprobado por el Concejo Municipal del Distrito Federal y firmado por ambas partes.*

Este lote pertenecía al Sindicato Prolongación de Caracas (1926) –del cual Luís Roche era socio-, cuyo único capital lo representaba los inmuebles Hacienda "La Yerbera" (donde se construyó la Urb. San Agustín del Norte, 1928) y la finca "Vegas del Guaire" al sur del río donde hoy se localiza la Urb. San Agustín del Sur, adquiridos por Bs. 1.000.000 al General Manuel A. Matos apoderado de la Sucesión Guzmán Blanco (Oficina de Registro del D. F. bajo el N° 19 fecha 24-12-1925). Esta empresa tenía costumbre de vender a sus socios lotes de este capital; por ejemplo, a Juan Benzo (Oficina de Registro del D. F. bajo el N° 85 fecha 24-01-1928).

Los Sindicatos eran empresas de servicios o también denominadas iniciativas privadas, de carácter mercantilista que actuaban en diversos ramos o actividades en la economía de la ciudad, en este caso la construcción.

*...cuando la ciudad comienza a transformarse por el aumento de la población y por la difusión de las innovaciones tecnológicas, cuando el dinero que deja el negocio petrolero comienza a circular por Caracas, surgen espontáneamente las asociaciones de inversionistas que habrán de llevar a cabo la urgente tarea de urbanizar las tierras de cultivos que rodeaban a la capital...Actuando casi con absoluta libertad, y motivado solamente por los intereses económicos, los sindicatos urbanizadores serán los responsables del nuevo modelo de ciudad disgregada y del caos futuro (Di Pasquo, 1985, p. 64).*

Así se detectaron los Sindicatos en la investigación realizada en el Registro Inmobiliario y en las reseñas que hacen algunos autores.

*Bajo la modalidad de Sindicatos Urbanizadores, se agrupan propietarios de terrenos vacantes, accionistas que aportaban capital y técnicos especializados que elaboraban los proyectos para desarrollar una "urbanización". La ejecución se hacía por medio de contratos a empresas constructoras, y la promoción y venta de los terrenos frecuentemente era por cuenta de los mismos urbanizadores. Promocionan la cercanía al centro de la ciudad, contando las distancias en minutos; ofertan la abundancia de recursos tales como el agua y la luz; escasos en la creciente urbe; pero, sobre todo promocionan una nueva modalidad de vida, "confortable" espacialmente, y en la que Manuel López ha querido ver "las trazas del proyecto de repacificación urbana y de refundación disciplinar que mueve la ideología y motiva la búsqueda formal del moderno arquitectónico", todo esto a través de casas blancas destinadas "a guardar la realización de los valores de la armonía (Vicente, 2004, p. 101).*

Consta en el documento Número 98, del Registro Principal del Distrito Capital, Protocolo 1, Tomo 5, Trimestre 1, de 1926, que el Sindicato Prolongación de Caracas fue constituido de la siguiente forma:

*Nosotros, Juan M. Benzo, Santiago Alfonso Rivas, Tomás Sarmiento, Luís Roche y Doctor Pedro Arismendi Lairé, como apoderado del Sr. Juan Bernardo Arismendi Lairé, por poder registrado en la Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador, el día 14 de enero del presente año, mayores de edad y vecinos de esta ciudad, hacemos constar los términos de la Sociedad Civil que hemos constituido así: Primero: el domicilio social estará en esta ciudad. Segundo: nuestros aportes son: trescientos mil bolívares el socio Benzo; doscientos mil bolívares el de cada uno de los socios Alfonso Rivas y Sarmiento y ciento cincuenta mil bolívares el de cada uno de los socios Roche y Arismendi Lairé, estando representado el total de nuestros aportes que es de un millón de bolívares en la proporción expresada en los inmuebles denominados "La Yerbera" y "Vegas del Guaire" situados en este departamento Libertador del Distrito federal.....Tercero: el objeto de la Sociedad es la reventa de este inmueble por lotes de terrenos, pudiéndose para facilitar estas operaciones y procurar la rápida urbanización del lugar, construir algunas casas o quintas para venderlas, y a este efecto se hará un trazado de calles, parques, etc. y también podrán darse en arrendamiento algunas porciones del inmueble a juicio de la sociedad.....Quinto: la razón social será Juan M. Benzo C<sup>a</sup>. y tendrá como denominación especial "Sindicato Prolongación de Caracas"....Caracas nueve de febrero de mil novecientos veinte y seis. – 116º y 67º (Rauseo, 2006, p. 229).*

A igual que en San Agustín del Norte, nuevamente son dos los actores que se destacan en la producción de una urbanización. Si en esta urbanización lo fueron Juan Bernardo Arismendi (líder principal) y Luís Roche; en San Agustín del Sur lo serían Luís Roche y Diego Nucete Sardi, actuando Arismendi como proveedor de una fianza personal a los promotores según consta en el registro del documento de contrato con el Banco Obrero (Ver Anexo 1).

De estos dos, Luís Roche ya poseía la destreza para el negocio inmobiliario que le dio la experiencia de San Agustín del Norte, y que lo iba a catapultar como un personaje famoso en las tareas de urbanizar terrenos del valle de la ciudad de Caracas, como consecuencia de la rápida expansión física de la misma.

*La práctica y la lectura, más que un formulado cuerpo de teorías urbanísticas, hacían de Luís Roche uno de los personajes de la Caracas de 1936 con mayor experiencia en la gestión urbana (Caraballo, 1989, p. 69).*

La propiedad del terreno consta en documento registrado el 16 de julio de 1.928, ante la Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal (hoy Registro Principal del Municipio Libertador del Distrito Capital), bajo el No. 58, 3er. trimestre, protocolo 1º, Tomo 6; donde la

sociedad Juan M. Benzo & Cia. "Sindicato Prolongación de Caracas", celebra contrato para la venta a los señores Luís Roche y Diego Nucete Sardi de "...veinte mil metros cuadrados de terreno, divididos en ocho lotes..." que representa parte del inmueble llamado antiguamente Vegas Sur del Guaire, por un precio de Bs. 14/M<sup>2</sup> (total de Bs. 280.000,00). Este documento posee toda la información descriptiva de dicha urbanización, que es referencial (casi copia) al que luego suscribirán estos últimos con el Banco Obrero contenido en el Anexo 1.

*Estos procesos permitieron la acumulación relativamente rápida y fácil de capital, que, en una fase más avanzada (derivada por el aumento constante de la composición orgánica del mismo, por la acumulación de dinero o por la adquisición de más medios de producción -práctica llevada a cabo por Arismendi y Roche constantemente desde sus inicios como empresarios, por ejemplo: compra y venta de inmuebles-), igualmente se irá a invertir en nuevos desarrollos urbanísticos en la ciudad, como ocurrió casi frenéticamente entre las décadas de 1930 a 1950 y posteriormente a lo largo del siglo XX cuando era amparada por la banca hipotecaria (Rauseo, 2006, p. 194).*

Roche y Nuceti Sardi construyeron la urbanización San Agustín del Sur en su Etapa I; y luego de un año de labores, con los tropiezos administrativos por parte del agente estatal en cuanto a falta de pagos y otros contratiempos que implicaron resoluciones preventivas como por ejemplo, "Se resolvió exigirle a los Sres. Roche y Nucete Sardi,....una garantía para el cumplimiento de sus contratos que celebraran con este Banco, 15% sobre el monto del contrato" (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 19). Los promotores entregaron la urbanización al Banco Obrero el 20 de julio de 1929.

Posteriormente los promotores ofrecen en venta el resto de los terrenos de su propiedad ya urbanizados, bajo la figura del Sindicato San Agustín del Sur (Ver Imagen N° 7).

PÁGINA CUATRO EL UNIVERSAL — Sábado 6 de junio de 1929

## SENSACIONAL OCASION

### de Colocar PEQUEÑAS Sumas de Dinero a Alto Interés!

Terminada ya la construcción del bellísimo Barrio Obrero de San Agustín del Sur, orgullo de esta ciudad, el Sindicato San Agustín del Sur ofrece al público la urbanización que está a su alrededor habiendo entre los lotes unos cuantos de dimensiones ideales para revenderse con utilidad o para fabricar un tipo de casa económica. En efecto, estos solares tienen seis metros de ancho, por solo veintidos de largo; están situados sobre una hermosa calle de macadam de 12 metros de ancho y todos tienen cloaca y agua. El hecho que se encuentren al lado y antes de llegar a las 200 casas del Barrio Obrero, fuente enorme de vida y de valorización, es una garantía, diremos más, una **SEGURIDAD** para los compradores de ver doblar su capital en pocos meses.

Prueba de ello están los solares de San Agustín del Norte que principiaron a venderse a Bs. 20 el metro cuando nada estaba fabricado y que hoy se cotizan a 50, 60 y más bolívares por existir ya cerca de 300 casas.

**En fin, ventaja inapreciable, los venderemos por sólo Bs. 4.050 cada solar, PAGADEROS EN 40 CUOTAS MENSUALES DE A Bs. 100 CADA UNA, sin intereses.**

Aproveche esta única ocasión de adquirir un solar en plena ciudad y sin darse cuenta de su pago.

Llame por teléfono 6922, u ocurra a la Oficina de San Agustín del Sur, al lado del Puente Sucre.

Imagen N° 7: Aviso publicitario de venta de parcelas en San Agustín del Sur.  
Fuente: periódico El Universal 08-06-1929.



### **II.3.2. Las Ideas sobre una Urbanización Obrera: Hipótesis.**

Como mencionamos anteriormente, en los inicios del Banco Obrero las decisiones eran tomadas muy pragmáticamente, sin mayor experiencia en materia operacional, tanto en lo administrativo, como en lo técnico referido a las viviendas en sí.

*Desde su fundación se afirma en las actividades del B. O.: ... - una ideología anti-urbana que ubica los nuevos barrios en terrenos sobrantes de los urbanizadores privados, en la periferia de la ciudad y aislados de los servicios urbanos, bajo el mito del contacto con la naturaleza y la salubridad ambiental de la vida suburbana (García y López, 1989, p. 72).*

Para la agencia estatal y sus actores dirigentes lo importante tenía carácter cuantitativo: cuántas viviendas, cuánto es el presupuesto que se maneja, cuántos solicitantes, cuántos beneficiarios. No existía noción de planificación habitacional y menos urbana. No había una dependencia del Banco Obrero que estableciera criterios ni lineamientos para llevar a cabo los planes y proyectos; quizás porque no había el personal especializado en esa materia, ni las autoridades que tomaran decisiones desde esa visión.

*El diseño de los proyectos era propuesto por los contratistas, ya que en este momento aún no estaba definida la labor del arquitecto. Durante los años 1928 y 1929 se da inicio a una serie de conjuntos habitacionales en Caracas y en el interior, comenzando por el desarrollo San Agustín del Sur, el primero ejecutado en Caracas por Luis Roche y Diego Nucete Sardi el cual consta de 200 casas unifamiliares (Camacho y otros, 1993, p. s/n).*

Los terrenos de la Hacienda La Yerbera (que en el Plano N° 24 de Irma De Sola: "Plano Topográfico de la Ciudad de Caracas" de 1874, aparece junto a los de San Agustín del Sur con el nombre de "Vegas de la Universidad") probablemente cumplían los requisitos que Di Pasquo acota como necesarios y atractivos para urbanizar en la época:

1. *Ubicación cercana a las rutas de acceso a Caracas, para facilitar el movimiento de automóviles y transporte público.*
2. *Una superficie con características topográficas planas y sin interrupción de quebradas, que no demandan grandes obras de acondicionamientos y que justifiquen la inversión.*
3. *Existencia de agua potable para asegurar a la población una dotación de 1.500 litros diarios por parcela "si la cantidad y calidad estaban aseguradas, ya no importaba demasiado si provenía de un vertiente o de capas subterráneas que demandaba un gasto mayor (Di Pasquo, 1985, p. 75).*

Otros factores se corresponden, según Di Pasquo, con la definición de hacia dónde irá dirigida la oferta como primer paso, es decir, la clase social y su capacidad económica, para entonces definir el tipo de desarrollo a realizar.

Ya hemos constatado que la empresa privada tenía, primero a la clase alta (con El Paraíso) y a la clase media asalariada de mayores ingresos (con el Ensanche del Este o Los Caobos, San Agustín del Norte, El Conde y otras urbanizaciones) el espacio para ejercer su acción mercantil con sus productos: urbanizaciones y viviendas. *"Si el Estado tiene recursos, digamos de esta manera un poco mecánica, está la posibilidad potencial de crear una clase media que va a tener una capacidad de compra; entonces eso es lo que activa propiamente el proceso...."* (Durán, 2005).

Partimos de la aproximación de Durán en cuanto al impacto socioeconómico de la explotación petrolera y su repercusión en el Estado, permitiéndolo diversificar sus funciones administrativas y de servicios con nuevos empleos, educando en el consumo a una parte de la población para la distribución de la renta dentro de la clase media, produciendo su expansión y segmentación en las ciudades; pero que también va a dinamizar la acción inmobiliaria para una clase media de menor poder adquisitivo, pero igualmente necesitada de lugar para residenciarse. Lo importante es que la renta que produce el petróleo va a potenciar los proyectos del Estado, que para esta época tiene en el fisco nacional, por un lado, entradas económicas para los presupuestos que sus programas requieren, en este caso, los programas de viviendas; por otro lado, un cliente potencializado en las zonas urbanas del país: la clase obrera o clase baja, carente de viviendas y de ingresos suficientemente altos para acceder al mercado que la empresa privada ya está ofreciendo en Caracas.

En la investigación realizada, aparece un dato de importancia, capaz de dar luz hipotética sobre el enigma de quiénes construyeron y habitaron viviendas en la parte sur del Río Guaire. Me refiero a un artículo de NOTICAV, Boletín Informativo Mensual del Colegio de Arquitectos de Venezuela, Año 1 – N° 6, Septiembre de 1998. En dicho artículo sobre el “Bulevar Ruiz Pineda de San Agustín del Sur”, se transcribe la intervención del Arquitecto (hoy fallecido) Heriberto González Méndez quien dice:

*El origen de eso fue que mi padre, unido al pintor Antonio Alcántara, a Juan Bernardo Arismendi y Roche, lograron adquirir toda esa región de San Agustín del Norte que se llamaba La Yerbera. Le estoy hablando de 1924, 25, 26, 27, 28. Se desarrolló San Agustín del Norte, ocupó las lomas, los terrenos del cerro. Mi padre fue el autor de ese crimen, porque él se trajo de Margarita 300 hombres para trabajar y los colocó en lo que se llamó Las Brisas y La Charneca (González, H. NOTICAV. 1998).*

Esto podría completar las anécdotas del Vecino 1 y la Señora Roche ya mencionadas en la página 36. Si los señores Anacleto González (padre del Arq. Heriberto) y Antonio Alcántara trajeron esos hombres, ellos podrían ser los que se quejaban de construir casas y quedarse a pié por no tener dónde habitar, que nos dice el Vecino 1, por tanto buscaron asiento al sur del río, en las inmediaciones de los terrenos Vegas del Guaire, localización de la nueva urbanización obrera, de que habla la Sra. Roche.

Las ordenes del “benemérito” encajan en perfecta armonía con las actividades inmobiliarias y constructivas ya iniciadas en San Agustín del Norte por Roche, y la disposición de Nucete Sardi de iniciar una nueva aventura; esta vez con la garantía del pago asegurado por adelantado y la facilitación de que la comercialización no quedaba en sus manos como iniciativa privada, al ser gestionada por el Banco Obrero como agente estatal. Entonces tocaba el tiempo de atender las necesidades de la clase trabajadora.

*En 1928, Luís Roche, en compañía de Diego Nucete Sardi, llevó adelante la urbanización San Agustín del Sur, con el fin de proveer viviendas para la clase obrera; fabricó así el Barrio Obrero donde también se hizo un magnífico acueducto con un costo de Bs. 200.000 (Roche, 1967, p. 68).*

El segundo paso, según Di Pasquo, era la solicitud de hipoteca, luego de adquirido el terreno mediante la asociación de capitales entre “hombres de negocios, pequeños comerciantes, profesionales, políticos o

*propietarios de grandes extensiones de terrenos....” (Di Pasquo, 1985, p. 74); para obtener el dinero necesario para iniciar las obras, dando como aval los terrenos comprados para urbanizar.*

*Él decía: “A mí me encanta tener deudas. El que no tiene deuda no sirve para nada.... Si te prestan es que estas bien, si no te prestan es que estas mal”. Un día se fue a pedir prestado y se puso bien vestido y se fue al Banco de Venezuela: “Señor Lecuna ¿como esta?” Porque tenía una verborrea.... “Necesito que me preste 70.000 bolívares. Ah, con mucho gusto. ¿Y quién lo va a avalar?” Y contesta mi papá: “mi persona....” y le prestaron los reales (Roche, 2005).*

Los promotores urbanos tenían la posibilidad (facilitada por la importancia de fuertes interconexiones personales y financieras existentes entre los empresarios urbanos y la banca) de establecer relaciones y asociaciones entre ellos (incluyendo la compra-venta de inmuebles de unos a otros) con la finalidad de adoptar decisiones conjuntas que afectaban grandes o pequeñas superficies de los territorios de la ciudad, promoviendo procesos de extensión y renovación urbana.

El sistema financiero privado (la banca y los seguros) tuvo y ha tenido un papel decisivo en el financiamiento para la configuración del tejido de la ciudad, en este sentido juegan un rol protagonista en los procesos económicos de renta y especulación del suelo urbano; a lo cual, con la aparición del Banco Obrero, se incorpora la intervención pública o del Estado, que se inserta dentro del negocio productivo inmobiliario pero sólo con las actividades de gestión financiera, facilitando los capitales para la producción de la urbanización y la comercialización de las viviendas.

Al igual que en la urbanización San Agustín del Norte, se presume que la realización del proyecto urbano de la urbanización obrera San Agustín del Sur contaba con la asistencia de

*....un profesional de la ingeniería, mediante el cobro de honorarios en dinero o en parcelas, realizaba siempre a la brevedad los planos necesarios para mostrar a los compradores y solicitar ante los organismos oficiales, los permisos correspondientes: el trazado de calles y avenidas, y los planos de redes cloacales y acueductos (Di Pasquo, 1985, p. 76).*

Ello se comprueba en el Libro de Actas de la Junta Administradora del Banco Obrero (1928: 74) donde los ingenieros Ayala estipulan “...Tenemos el gusto de remitir a Ud. los planos de distribución de las casas para obreros contratadas por Roche y Nucete Sardi y también los planos de las fachadas respectivas”.

Hay muchas semejanzas en la producción de las dos urbanizaciones, por lo que puede deducirse que la hermana mayor del Norte sirvió de modelo, de alguna forma, para la producción de la menor al sur del río. De la misma manera que en San Agustín del Norte, es posible afirmar que en el negocio productivo de San Agustín del Sur intervinieron inversionistas capitalistas en varios niveles. No sólo Luís Roche y Diego Nucete Sardi actuaron como inversionistas, en este caso de primer orden; sino que los ingenieros Dres. Hernán y José Antonio Ayala tuvieron una actuación destacada, aunque de segundo orden; pero tan determinante que hicieron diligencias directas con el agente estatal solicitando transacciones interbancarias internacionales como lo mencionamos antes.

#### **II.4. LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS QUE INCIDIERON EN LA URBANIZACION.**

Se refiere a las normativas legales que tuvieron incidencia en lo físico-espacial de las ciudades venezolanas a comienzos del siglo XX por razones sanitarias y las necesidades de seguridad.

En este sentido la figura de Juan Vicente Gómez también aparece con un rol activo ya que “...debe recordarse que la Ordenanza de 1910 fue un temprano logro del breve pasaje de Gómez por la GDF” (Almandoz, 1997, p. 245); aún en el caso estudiado, como es el de la vivienda para los obreros.

*Después de la llegada de Gómez al poder, otras medidas fueron adoptadas para mejorar las viviendas de la clase trabajadora en la congestionada ciudad: en 1910 la GDF trató de controlar las condiciones higiénicas de los alojamientos antes de que fueran alquilados; en 1913 se firmó un contrato con empresarios privados para construir “casas económicas e higiénicas para las clases obreras de la ciudad”; y un nuevo Reglamento de Casas de Vecindad, promulgado en 1919 y actualizado en 1921 y 1926, abordó el problema de las viviendas de alquiler en el centro de la capital, que esta aborrajada con recién llegados” ....“En lo que respecta a la administración de Caracas, en 1926 fue expedida una nueva Ordenanza sobre Policía Urbana y Rural que puede considerarse como versión actualizada de su predecesora de 1910: con escasas modificaciones en relación a la arquitectura civil –tales como el incremento de la capacidad mínima de las habitaciones, o el redondeo de las esquinas; redondeadas para facilitar el tráfico-. La principal contribución de la Ordenanza de 1926 fue quizás en término de la supervisión de cloacas y la disposición de desechos....una Ordenanza sobre Aseo Urbano y Domiciliario también había sido promulgada en 1919” (Almandoz, 1997, p. 241-244).*

La Ordenanza de 1926 contribuyó al desarrollo y construcción de un proyecto sanitario necesario para la urbanización, que los promotores además del Sindicato Prolongación de Caracas materializaron con la construcción de las cloacas y un depósito de agua en el cerro al sur, tuberías, bombas, plantas de cloración, etc. (según documento de compra-venta de Sindicato Prolongación de Caracas con Roche-Nucete Sardi). El agua será vendida a las casas por este Sindicato.

Dos situaciones influyen en la concreción de San Agustín como urbanización: la ausencia de planes rectores urbanos para la ciudad en la época y la existencia de pocas ordenanzas de regulación del desarrollo físico-espacial.

*El juego de los distintos agentes se realiza dentro del marco de una normativa jurídica que regula sus actuaciones. Dicha normativa no es, desde luego, neutra, sino que representa y defiende los intereses de las clases dominantes en la formación social, constituyendo en algunas ocasiones – cuando se presenta como garante del interés general de la población- un simple discurso retórico con las suficientes ambigüedades como para que pueda ser transgredido impunemente de acuerdo con los intereses específicos de aquellos agentes (Capel, 1975, p. 85-86).*

La construcción de la Urbanización San Agustín del Sur en 1928 es anterior a la sanción de la Ordenanza sobre Arquitectura Civil, que data de Septiembre de 1930; donde, por primera vez, se establece alguna reglamentación para los proyectos urbanos en el capítulo con el nombre “Urbanizaciones”, Artículos 59 hasta el 65. Dicho capítulo establece la jurisdicción del Concejo Municipal del Distrito Federal, que administrará las obras de infraestructura,

*...las avenidas, calles, plazas, aceras, ramales de cloacas o demás construcciones que por su origen, naturaleza y destinación no sean de copropiedad particular, sino que correspondan al uso público, quedarán bajo la inmediata jurisdicción del Concejo Municipal del Distrito Federal, quien lo*

*administrará como bienes del Municipio sin que tenga que indemnizar nada por este respecto. Art. 64.*

La construcción de San Agustín del Sur, cumplió a media los artículos que ya estaban vigentes, como por ejemplo, el de la Gaceta Municipal N° 3.483 de Caracas que “...*Muy categóricamente, en el Artículo 119, se decretaba: “Queda terminantemente prohibido construir calles de una anchura menor de doce metros”, mientras el Artículo 124 determinaba la obligatoriedad del ochavo en las esquinas para aumentar la visibilidad de los automovilistas” (Di Pasquo, 1985, p. 49).*

En el caso de San Agustín del Sur, los constructores privados respetaron la disposición del Art. 119, pero la urbanización fue diseñada y construida sin respetar el ancho de mínimo de las calles en los denominados “Pasajes” que daban acceso a la mayoría de las viviendas, quizás por no ser vehiculares; ni el “chaflan” en las esquinas de las manzanas contenidas en la urbanización, excepto en el Pasaje 5.

Este desacato a las normas probablemente era aceptado por las autoridades del momento, a pesar de la existencia, contemplada por la Ley de Banco Obrero, de funcionarios que debían de ejercer la supervisión de las obras que se hacían en la ciudad, como ya mencionamos anteriormente.

*De hecho, para el promotor <la única limitación es la normativa>, las ordenanzas municipales o legales que regulan la altura y otras características urbanísticas de la edificación. Pero esta normativa se establece por los poderes públicos como resultado de un compromiso entre los intereses y las presiones de los agentes que realmente intervienen en la producción del espacio —en este caso, los promotores- interesados en obtener plusvalías cada vez más elevadas, y las presiones de los usuarios para conseguir una mejora en las condiciones de vida, a través en este caso, de movimientos reivindicativos que se refieren a la calidad de la vivienda (Capel, 1975, p. 128).*

El resultado es la alta densificación constructiva y poblacional, notable en las edificaciones ya construidas bajo esas determinantes normativas y el deterioro de la calidad de vida de los habitantes de la urbanización. Deterioro que puede palpase hoy por: el paso de viviendas unifamiliares a viviendas multifamiliares que no se corresponde con las dimensiones de las manzanas, lo reducido de las unidades de viviendas, la deficiencia de funcionamiento de los servicios de infraestructura de redes, la carencia de equipamiento comunal (educación, salud, recreativo, etc.), etc.

## **II.5. PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA EN SAN AGUSTÍN DEL SUR.**

Es importante destacar que sobre el territorio de San Agustín del Sur el Estado ha planteado proyectos de renovación urbana en varias décadas, por instituciones diferentes.

### **II.5.1. Análisis de los Estudios y Proyectos del Centro Simón Bolívar C. A.:**

Partiendo del Decreto N° 548 del 17-02-71 aparecido en Gaceta Oficial N° 29.441 del 18-02-71, en donde “Se declara zona especialmente afectada con motivo de las obras de saneamiento, ensanche y reforma interior de barrios, la superficie de 791.526,08 M<sup>2</sup> (79,15 Has.), y las bienhechurías en ellas levantadas, ubicadas en la Parroquia San Agustín y Santa Rosalía del Distrito Federal”, el Centro Simón Bolívar C. A. -CSBCA- (agente estatal de renovación urbana de Caracas), contrató la elaboración de varios proyectos de renovación urbana para toda la superficie contemplada en el Decreto que, además de la urbanización San Agustín

del Sur, abarcaba toda la superficie de la parroquia San Agustín al sur del río Guaire. Estos proyectos se contrataron a:

- Arquitectos Brons y Hoffman en 1971 (Ver Anexo 4).
- Arquitectos Zubizarreta y Montemayor en 1975.
- Arquitecto Leandro Quintana en 1983.

Durante los estudios preliminares para el desarrollo del plan urbano que la Gerencia de Estudios y Proyectos del Centro Simón Bolívar C. A. realizó en 1984-1985, se revisaron y evaluaron estos proyectos (por el autor de esta investigación, quien para esa época formaba parte del equipo planificador de esta empresa) sus características y factibilidad en función de la situación del agente estatal para 1984; determinando una serie de consideraciones que a continuación se transcriben:

- Los proyectos se generaron para dar cumplimiento al Decreto Presidencial por administraciones de gobierno de diferentes épocas.
- Los dos primeros proyectos no difieren mayormente respecto al concepto que los generó, variando los criterios en cuanto a: la población, el carácter social del proyecto y las soluciones de diseño urbano adoptadas.
- En ambos proyectos se nota un divorcio entre la situación real descrita en el análisis y las proposiciones de desarrollo urbano-espacial establecidas, planteando la reubicación de las familias de bajos ingresos afectadas.
- Ambas proposiciones desechan la trama urbana existente para imponer una nueva, cuyo desarrollo implicaba la total destrucción del contexto urbano social y espacial actual de San Agustín del Sur. Esta decisión es cuestionable desde todo punto de vista por negar las potencialidades espaciales que posee el sector, el costo social y cultural que implica el desalojo de numerosas familias con muchos años de residencia en la zona y la gran inversión económica que requería la ejecución de dichos proyectos tanto en expropiación y demolición de inmuebles, como en dotación de servicios infraestructurales y edificaciones nuevas de alta densidad.
- La concepción del problema se realiza sólo bajo un enfoque habitacional, cuya solución se reduce a suministrar nuevas viviendas (Proyecto Brons y Hoffman: población: 53.500 hab., 10.500 unidades, Densidad Neta = 676 hab./Has.; Proyecto Zubizarreta y Montemayor: población: 19.571 hab., 3.552 unidades, Densidad Neta = 860 hab./Has.), adoptando soluciones ortodoxas de construcción masiva de torres de viviendas con los servicios comunales exigidos para cumplir con las densidades previstas. Esto trajo como consecuencia el desplazamiento de la población residente en la zona, para beneficiar a una población externa capaz de acceder económicamente al tipo de vivienda ofrecido, incumpliendo sus propios objetivos de suministrar viviendas a la población afectada y "sanear" los barrios de la zona para convertirlos en parque metropolitano.

- La construcción de algunas edificaciones residenciales por cada proyecto (Proyecto Brons y Hoffman: Conjunto Hornos de Cal; Proyecto Zubizarreta y Montemayor: Conjuntos Jardín Botánico y Vuelta El Casquillo), ha generado innumerables problemas principalmente de índole social en cuanto a conflictos entre la población existente que se siente engañada y la nueva población, ha agudizado problemas de concentración, alta densidad, requerimientos de servicios infraestructurales y comunales, así como también de obstrucción visual desde y hacia la zona.
- Estos desarrollos habitacionales a lo largo del tiempo han significado inversiones cuantiosas no recuperadas por el Centro Simón Bolívar C. A.

El proyecto del arquitecto Quintana (población estimada: 36.217 hab., 5.270 unidades de viviendas, densidad bruta: 586,70 hab./Has.), tiene más carácter de estudio y planteó la intervención en el sector Los Pasajes con acción de remodelación para construir edificios de 10 pisos, áreas deportivas, educativas, asistencial, comercios, servicios comunales y el parque metropolitano en la cresta del cerro. Crea un bulevar peatonal a lo largo de la Av. Ruiz Pineda.

#### **II.5.2. Proposición Preliminar de Ordenamiento Urbano de San Agustín, de la Gerencia de Estudios y Proyectos del Centro Simón Bolívar C. A. 1984-1985.**

A mediados de la década de 1980 una nueva intervención se plantea con el desarrollo de un Plan Rector Urbano de la Parroquia, del cual sólo se concreta la construcción del Bulevar Leonardo Ruiz Pineda para recuperar terreno político dentro de una comunidad que ya daba muestra de cansancio ante tantas promesas no cumplidas por los gobiernos de turno.

Según consta en archivos de la Gerencia de Estudios y Proyectos del CSBCA, los Objetivos del Plan Urbano eran:

- Establecer el carácter de unidad física de la Parroquia San Agustín, superando las barreras naturales y construidas que representan el cerro, el río Guaire y la autopista Francisco Fajardo, las cuales constituyen una limitación y obstrucción en la relación de la misma con el casco central.
- Desarrollar una estructura urbana lo suficientemente eficiente, a fin de que garantice la calidad ambiental en la parroquia, acorde con sus características y potencialidades.
- Garantizar el desarrollo de una estructura edificada capaz de soportar la población asignada, cubriendo los niveles de servicios que demande la misma.
- Lograr el desarrollo de diversos usos y actividades en la parroquia, con el objeto de dinamizar las relaciones internas y externas, estimulando el movimiento de la población.

Las conclusiones del Diagnóstico del plan urbano, reiteraban la necesidad prioritaria de elaborar un proyecto para cumplir con las exigencias de los vecinos expresadas en un Cabildo Abierto y en el trabajo de campo realizado por los profesionales. Para ello se decidió concentrar los servicios comunales de

rango intermedios para toda la parroquia, en la franja urbana situada entre la Av. Ruiz Pineda y la autopista Francisco Fajardo, mediante un edificio y espacios abiertos públicos denominado Bulevar de Servicios Leonardo Ruiz Pineda. La idea del Bulevar surge del equipo planificador como respuesta física-espacial coherente con la situación global presentada alrededor del Plan Urbano de San Agustín y los elementos políticos y sociales que influenciaron en él. Los políticos están relacionados con la coyuntura particular del momento en la ciudad capital: un nuevo gobierno en manos de Acción Democrática y gestionando tanto el gobierno nacional como el local, es decir, la gobernación del Distrito Federal.

Cumplir con el objetivo de llevar a la realidad las aspiraciones expresadas por la comunidad, lleva al equipo profesional a estudiar y analizar la globalidad de la situación en su contexto físico-espacial y en consecuencia, a concluir en la necesidad de la elaboración de un Plan Urbano como marco referencial para guiar las acciones. De ahí provino la realización de la Proposición Preliminar de Ordenamiento Urbanístico de la Parroquia San Agustín, y dentro de este marco, la propuesta del Bulevar Leonardo Ruiz Pineda (Ver Imagen N° 8) como proyecto del programa de intervenciones prioritarias (Fuente: archivos de la Gerencia de Estudios y Proyectos del CSBCA).



Imagen N° 8: Plan Rector San Agustín (Sector sur), 1984. Bulevar Leonardo Ruiz Pineda, 1988.

Fuente: Centro Simón Bolívar C. A. y Libro Santiago de León de Caracas: 1567-2030.

El programa de actividades del proyecto cumplió necesidades básicas de servicios de equipamiento en dos grandes áreas: un espacio público abierto (paseo y dos plazas) para el peatón a lo largo de todo el bulevar y paralelo a la Av. Leonardo Ruiz Pineda; y un espacio edificado contentivo por un lado, de los servicios comunales que aspiraba la población y que son los que mejores funcionan actualmente debido a que fueron cedidos a organismos públicos que llevan su gerencia o gestión: parroquiales (jefatura civil, prefectura, comisaría), educacionales (preescolar), salud (medico-asistencial), biblioteca e iglesia; y por otro lado, locales comerciales ubicados formando un sólo cuerpo como fondo edificado del bulevar y que, además, protegía del ruido y contaminación de la autopista. Todos ellos con equipamiento de alumbrado público y arborización que contribuyó con el paisaje natural de la zona.



Como se puede observar en la Imagen N° 7, el Plan Urbano de la Gerencia de Estudios y Proyectos del CSBCA de 1984 establecía la conservación de las manzanas de la Etapa I de la urbanización San Agustín del Sur como zona de patrimonio cultural de la ciudad.

Para ejecutar los proyectos de 1971 el Centro Simón Bolívar C. A. adquirió 49 inmuebles (24,5% del total) de la urbanización San Agustín del Sur. Actualmente su empresa APIEPAM posee un inventario resumido en cuadros estadísticos y plano donde se reflejan dichas propiedades (Ver Imagen N° 9), muchas de las cuales fueron asignadas a familias que aún viven en la zona.

*...el Centro Simón empezó a comprar las casas cuando se quería urbanizar ...son muchas casas que son del Centro, pero cuando hubo los problemas en los cerros ... el Gobierno los reubicó en esas casas, porque era algo inesperado, y la gente se fue quedando y quedando... estas casas son del Centro Simón Bolívar y ahorita estamos esperando los títulos de propiedad...le va a dar su titularidad de la tierra, fueron como 26 en el primer lote, con el comité de tierra...y falta una parte del Nilda Delgado, y nosotros que somos el Comité de Tierra María Salvatierra (Vecino 7, 2008).*

Como consecuencia de la decisión de actuar sobre San Agustín del Sur, El Centro Simón Bolívar C. A. contrata en octubre de 1984 el Estudio “Reorganización y Actualización de las Propiedades del Centro Simón Bolívar C. A. ubicadas en San Agustín del Sur”, al Ing. Pedro Moreno (Fuente: archivos de la Gerencia de Estudios y Proyectos del CSBCA). En este Estudio, realizado en noviembre de 1984, se destacan algunas consideraciones interesantes para este trabajo por las incidencias que tuvo en la toma de decisiones de localización del Bulevar de Servicios Leonardo Ruiz Pineda y la intención de hacer rentables tanto social como económicamente los usos establecidos en dicho bulevar. Por otra parte, señala posibles muestras de corrupción dentro de empleados de la Empresa.



Imagen N° 9: Propiedades del Centro Simón Bolívar C. A. en la Urb. San Agustín del Sur (Los Pasajes), 1984.

Fuente: Elaboración propia en base a plano de APIEPAM, Centro Simón Bolívar C. A.

El Informe expone:

*...una serie de situaciones irregulares observadas al realizar el Contrato Estudio: Reorganización y Actualización de las Propiedades del Centro Simón Bolívar C. A. ubicadas en San Agustín del Sur". Divide la zona en "dos conjuntos fundamentales: 1) Un conjunto donde el área abarcada es donde las tierras tienen valor considerables con respecto a las zonas adyacentes; es el área urbanizada y*

es donde el Centro Simón Bolívar C. A. puede obtener beneficios y que en términos generales se puede determinar entre la autopista Francisco Fajardo y la cota 880, y entre el puente de la Av. Fuerzas Armadas y el Jardín Botánico. 2) El otro conjunto vendrá comprendido entre la cota 880 y la fila del cerro El Mamón, y entre El Helicoide y el Jardín Botánico. Esta es una zona anárquica donde el terreno tiene un bajo valor y está determinado como una Zona Verde por la Ordenanza de Zonificación del Departamento Libertador del Distrito Federal...

Al respecto dictamina que:

*...la recomendación fundamental es la de obtener la desocupación inmediata para eliminar radicalmente los vicios existentes, y donde los habitantes del lugar parecen tener indicios de existir empleados de la Empresa que amparan diversas irregularidades y entre ellas podemos citar que existen terceros beneficiados por los alquileres de esas propiedades...*

### **II.5.3. Plan de Rehabilitación. FUNDAPATRIMONIO Alcaldía Libertador.**

El Concejo Municipal del Municipio Libertador del Distrito Federal, declaró la Urbanización San Agustín del Sur en sus 12 pasajes, como “...Patrimonio Cultural por su gran valor histórico y arquitectónico...”, aparecido en Gaceta Municipal del Distrito Federal Extra N° 1548 de fecha 16 de noviembre de 1995. Esta declaración se hizo a petición de la comunidad organizada, como reza en tríptico divulgativo de la Fundación para la Protección y Defensa del Patrimonio Cultural de Caracas –FUNDAPATRIMONIO-; que llevó a cabo ese año una serie de medidas para recuperar y reparar los pasajes de San Agustín del Sur (recuperación y rehabilitación de las fachadas de las edificaciones) bajo estudio diagnóstico realizado por el Arq. Ricardo Pérez Quintero.

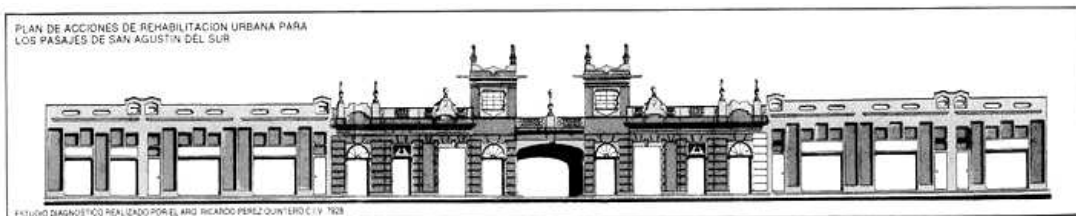


Imagen N° 10: Plan de Rescate de la Urb. San Agustín del Sur, 1995.

Fuente: FUNDAPATRIMONIO, Alcaldía Municipio Libertador.

Los objetivos que buscaba alcanzar el Plan de Rehabilitación eran (FUNDAPATRIMONIO, 1995):

- Rehabilitar un importante espacio urbano para devolverle su aspecto original y adecuar la calidad de su ambiente.
- Reforzar la imagen arquitectónica del primer conjunto de viviendas obreras construidas por el Banco Obrero.
- Reactivar la función comercial del sector con locales atractivos y usos dirigidos al turismo.
- Exonerar de pago de impuestos fiscales municipales en patentes de industria y comercio, propiedad inmobiliaria, reparación, mejoras y anuncios comerciales.
- Valorizar la propiedad privada mediante la recuperación y rehabilitación del área en un espacio de gran calidad ambiental.
- Proporcionar mayor vigilancia y seguridad.

- Convertirlo en un conjunto arquitectónico de atractivo turístico.
- Servir de modelo para otras parroquias caraqueñas como una iniciativa y acción conjunta entre la Alcaldía y la participación activa de los vecinos para el rescate del patrimonio edificado.

Las acciones previstas fueron (FUNDAPATRIMONIO, 1995):

- Rescate y recuperación de fachadas.
- Mejoramiento y ordenación de las acometidas eléctricas y drenajes.
- Restitución de aceras originales.
- Definición de policromía original de las fachadas.
- Estandarización de formato y línea gráfica de anuncios en locales comerciales.
- Establecer con la comunidad mecanismos de protección mantenimiento de las edificaciones y su entorno ambiental.

Los objetivos y las acciones no dejaron de ser tareas de simple “maquillaje arquitectónico” sobre las edificaciones de la urbanización, principalmente de las localizadas al borde de la Av. Leonardo Ruiz Pineda. Este Plan se convirtió en un episodio más de las tantas promesas incumplidas por los gobiernos de turno de que hemos ya mencionado.

## **II.6. REFLEXIÓN SOBRE EL BANCO OBRERO: AGENTE DEL CAPITALISMO DE ESTADO.**

El objetivo es aproximarnos al entendimiento de la esencia de los aspectos detectados en cuanto a: contenido de decisiones socioeconómicas y las formas en que fueron hechas, estructura técnica-metodológica, modelo de producción, los procesos de toma de decisiones, los indicadores socio-culturales, los costos-beneficios, las relaciones entre las funciones y los sistemas estructurales morfológicos, la conducta tanto individual como grupal dentro de la estructura.

De la Ley de Banco Obrero se desprenden algunos datos de consideración social:

- El objeto del Banco es facilitar a los obreros pobres la adquisición de casas baratas e higiénicas, para lo cual estos deben de carecer de vivienda propia y de bienes suficientes para adquirirlas; es decir, la venta sólo puede ser por créditos pagaderos a plazos, el agente no acepta pago total de contado.
- La Nación Venezolana posee privilegio respecto a cualquier acreedor del Banco sobre las casas, los créditos hipotecarios de éste, y el valor del terreno se considera como parte de la suma a que se tiene derecho.
- El Banco sólo puede invertir el capital en préstamos a obreros pobres para adquisición de las casas, garantizados con hipotecas de primer grado sobre estas.
- Las condiciones del mercado fijan el tipo de interés a plazos no mayor del 5%.

Estas disposiciones determinan que el Banco Obrero (convertido por Decreto N° 908 del 13-05-1975 en Instituto Nacional de la Vivienda -INAVI-, Gaceta Oficial N° 1.746 Ext. del 23-05-1975) en su función social de orden capitalista, podría arrogarse la propiedad eterna de los bienes inmuebles: la vivienda y la tierra

donde se ubica la misma, puesto que los contratos no estipulaban explícitamente la venta del lote de tierra donde se asienta la vivienda, sólo habla de la “casa”. Esto es muy diferente del contrato entre el Banco Obrero y los promotores urbanos constructores de la urbanización San Agustín del Sur, Luís Roche y Diego Nucete Sardi, el cual sí estipula la venta al agente estatal del lote de tierra (2 Has.) donde se asientan las viviendas, que era propiedad de estos promotores.

De alguna manera las condiciones se correspondían con el carácter social de lo que podría ser aceptado para un Estado en una sociedad capitalista con las condiciones que imperaban en la época; unido a que los precios de las viviendas ofertadas -a pesar de que en San Agustín del Sur eran los más altos ofrecidos por el Banco Obrero (entre Bs. 14.500 y 15.000)- eran bajos en comparación con la oferta privada, por ejemplo en San Agustín del Norte (entre Bs. 60.000 y 80.000), en el mismo tiempo.

La gran cantidad de solicitudes que recibe y moviliza el ente estatal determina el éxito inmediato del Banco Obrero en su acción crediticia; iniciando, probablemente, la senda de una actividad económica de tipo financiero que luego tomará de relevo la empresa privada con el desarrollo de una Banca Hipotecaria como especializada en materia inmobiliaria y de la industria de la construcción, que por décadas fue de tremendo y exitoso impacto económico no sólo en Caracas, sino en todas las ciudades del país.

Durante el proceso de producción de la urbanización San Agustín del Sur, el Estado carecía de políticas de expansión territorial de la ciudad, ya que no hubo un pensamiento concreto sobre la necesidad de planificación urbana de Caracas por parte de la Nación (MOP, Banco Obrero) ni de la gobernación.

La renta producida por la economía petrolera concentrada en las clases dominantes (en posiciones en el Estado y la Sociedad Civil empresarial privada), requiere de su circulación para su reproducción. El capitalismo internacional participa activamente en los mecanismos de circulación del capital imponiendo sus reglas, no sólo en la industria petrolera, sino también en actividades terciarias (bajo la figura comercial, con exportaciones de productos “modernos” industrializados para la estructura espacial urbana; a través de bancos propios, como sucedió en el caso estudiado); y el Estado está dispuesto a participar desde el comienzo del “boom” en estas nuevas actividades económicas urbanas: las transacciones inmobiliarias y la industria de la construcción. La intervención del capitalismo internacional se manifiesta en cuanto que ejerce claramente sus funciones, imponiendo sus reglas en términos bancario-financieros, comercialización y exportación de productos para la industria de la construcción, etc.

El capitalismo nacional actúa en el juego con la herramienta que posee, el poder político, para crear -como “ayuda” social- un banco financiero. El capitalismo de Estado bajo esta figura, el Banco Obrero, facilita la participación de la clase obrera en el nuevo y moderno negocio urbano, las urbanizaciones, con el único papel que le impone en el sistema, el endeudamiento y la hipoteca, ya que no tiene capacidad de ingreso para la compra al contado; si lo tuviese la Ley asegura dejarlo fuera del disfrute de los productos urbanos, no entrarán en el negocio.

El Estado facilita las formas de ingresar al sistema con diversos recursos, acumula capital bajo la forma de intereses a largo plazo, cuotas de amortización, se reserva la propiedad de la tierra que no entra en la venta del inmueble vivienda para en caso de que si el sujeto del Banco, el obrero, fuese incapaz de cumplir con el papel impuesto y no pueda cancelar la deuda contraída, volver a capitalizar ambas propiedades: la tierra y la vivienda. No poseer la propiedad de la tierra donde se asienta su vivienda, se convierte para el obrero en una limitación, una manipulación y represión tácita, capaz de coartar su libertad.

La capacidad crítica y desafiante al sistema de la época por parte de la clase obrera, queda demostrada por el alto porcentaje (27%) de solicitantes que se retiraron del negocio, ya sea por su rechazo o incapacidad de cumplir con el mandato estipulado por el Banco Obrero de su papel de deudores públicos, como también por su rechazo a las viviendas ofrecidas al constatar las características espaciales de las mismas. A estos se agregan los solicitantes (9%) que cambiaron las casas asignadas por otras que se acercaran más a sus necesidades.

Para que los trabajadores puedan acceder a un préstamo, el Banco les proporciona todas las facilidades (asignaciones y reasignaciones, cambios de viviendas, cuotas iniciales, rebajas de las mismas, tipos alternativos de viviendas, varias urbanizaciones, diversas localizaciones, compra o alquiler, mensualidades, etc.) con la condición tácita de que el producto mercantil, la vivienda, siga siendo su propiedad hasta el final del convenio contractual de compra-venta. En San Agustín del Sur el Banco Obrero sólo adoptó la modalidad de compra, ni siquiera la alternativa de alquiler con opción de compra que ya se había aplicado en San Agustín del Norte. Simplemente se excluía a las personas que no cumplían con los requisitos por ellos establecidos.

Esta situación se agrava cuando el obrero -luego de gran esfuerzo para reunir el dinero de pago de las mensualidades- logra cancelar la hipoteca, y se encuentra con que sólo es propietario de la "casa", del edificio de vivienda, de la bienhechuría como dicen los residentes; porque no está expreso en el contrato si posee la propiedad del inmueble tierra donde se asienta la edificación. El asunto se complica para los obreros que tuvieron el privilegio o la resignación de acceder a una vivienda en esta urbanización si quisieran venderlos a terceros, porque el Banco Obrero exigía a los mismos la primera opción de compra de dichos inmuebles, una vez cancelados estos.

El agente estatal (con un actor principal: Gómez, y actores secundarios: los miembros de la Junta Administradora del Banco Obrero), con la participación activa de capitalistas mayores (Roche y Nucete Sardi) y menores (Hnos. Ayala) como agentes privados, y la producción de la urbanización San Agustín del Sur (hito histórico de la ciudad de Caracas), es un ejemplo de cómo el sistema pudo funcionar convenientemente para los intereses de estos, en las actividades inmobiliarias y de la construcción de los productos mercantiles: urbanización y vivienda, que son objetos de consumo primario para la clase obrera, como para cualquier clase social.

La intervención del Banco Obrero fue realizada con doble función: a) favorecer a los inversionistas privados financiando y comprando sus productos urbanos espaciales; b) contribuir con los obreros asalariados financiando y vendiendo a plazo viviendas accesibles a sus ingresos. Ello se hizo sin hacer estudio alguno sobre sus ingresos económicos ni su capacidad de pago, que pudiera haber influido, por ejemplo, en los montos de los precios de las viviendas; lo que contrasta con los estudios o por lo menos las ideas que sí proliferaron para facilitar el acceso de los trabajadores al sistema. Pero sólo los asalariados permanentes tuvieron opción, excluyendo a los más pobres que no se les dió alternativas, contribuyendo con la segregación y la división de la clase obrera en términos de aquellos quienes podían acceder a una vivienda en una urbanización de las que ofrecía el mercado oficial, esta vez estatal, y los que, no pudiendo ingresar en el mismo, tenían que auto construir su hábitat en esa otra forma de producir ciudad: los barrios, que pronto fueron proliferando en los cerros aledaños a la urbanización.

La acción inicial del dúo productor se concentró en el negocio mercantil. No hubo intención planificadora urbana, ni siquiera algún servicio (educacional, asistencial, recreacional) fue proyectado o ejecutado para contribuir con la calidad de vida de los obreros; estos aparecieron después improvisadamente.

La identificación de las formas de producir la ciudad como espacio social, es crucial para identificar con mayor solidez la forma del espacio físico que materializa las relaciones sociales respecto a: los medios de producción, al rol que desempeñan en la organización social del trabajo y a la distribución de las riquezas obtenidas. La propiedad de la tierra juega un papel crucial: estando en manos de privados (como el caso de Roche y Nucete), son capaces de persuadir al Estado (como agente social) para asociarse en el negocio inmobiliario urbano, ofreciendo la tierra, los proyectos y la construcción, actividades de alta rentabilidad para la época; dejando en sus manos el rol de la comercialización, mediante un modo conveniente para los intereses privados: un Banco, que cumplía parcialmente una labor social.

Cabe la hipótesis de que, probablemente, Luis Roche y Diego Nucete Sardi ya habían comenzado la construcción de la urbanización antes del contrato con el Banco Obrero, puesto que el negocio previo con el Sindicato Prolongación de Caracas, era más que un simple contrato de compra de un lote de terreno. Era además un compromiso para urbanizar dicho lote, que incluía una especie de memoria descriptiva de lo que debía hacerse en dicho terreno, cuyo contenido se repitió igual en el contrato de estos promotores urbanos con el Banco Obrero, en muchas de sus cláusulas.

El actor principal del poder político dictatorial del momento (Gral. Juan Vicente Gómez) decide participar "socialmente" facilitando a los obreros pobres con uno de los mejores recursos del capital: un Banco como agente gestor financiero del Obrero. La empresa privada participa propiciando esta modalidad, ya que le garantiza la recuperación rápida del capital, al vender de antemano sus productos (urbanizaciones y viviendas), ahorrándose en el proceso la fase engorrosa de inversión monetaria y de mucho riesgo, la comercialización de los mismos, como sí tenía que hacer cuando se trataba de una iniciativa propia.

Si Gómez llamó a Luís Roche para construir una urbanización obrera, seguramente no lo motivaba su sensibilidad ante las quejas por las carencias habitacionales de los obreros pobres, como nos lo apunta el Vecino 1 y la visible muestra de viviendas improvisadas al borde del río Guaire. Roche y Diego Nucete Sardi ven, principalmente, en esta necesidad social, una oportunidad para expandir sus negocios en la industria de la construcción sobre una propiedad periférica (Vegas Sur del Guaire) y sobrante de otra mayor (La Yerbera), y aceptando la invitación que nos habla la Sra. Lilian Roche, proponen al Estado ingresar al negocio inmobiliario, reservándose la exclusividad de la construcción que producía más plusvalía en la época. Roche y Nucete Sardi están tan conscientes del negocio rentable que significa el poseer la propiedad de la tierra urbana, así sea esta periférica, que dejan constancia en el documento de contratación con el Banco Obrero -luego de trazar las 200 parcelas del compromiso contractual-, de su propiedad sobre aquellos lotes de terrenos sobrantes, ubicados cerca de la acequia al borde sur del terreno Vegas Sur del Guaire. Los mismos se irían a desarrollar posteriormente bajo condiciones propias establecidas por estos promotores privados urbanos, y diferentes a lo estipulado con el agente estatal.

La actuación del Estado se amplió a partir de la década de 1970 con la afectación por renovación urbana del decreto presidencial (Nº 548 del 17-02-71) que significó la compra de innumerables inmuebles por el agente gestor estatal Centro Simón Bolívar C. A. y la producción de diversos proyectos urbanos. Por otra parte, también ha sido reconocida como patrimonio cultural por el Municipio Libertador en 1995, con un proyecto de restauración que se ha realizado parcialmente.

**CAPÍTULO III: LAS CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DE LA URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN DEL SUR.**



### **CAPÍTULO III: LAS CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DE LA URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN DEL SUR.**

Corresponde hacer un análisis crítico de la materialización espacial de la urbanización San Agustín del Sur, como respuesta al contexto de la sociedad venezolana en general y caraqueña en particular, y los acontecimientos de la época expresados en los contenidos de los capítulos I y II.

El análisis contribuye -acorde con la información recabada- a la concreción de las características y cambios de la morfología espacial en San Agustín del Sur y su entorno inmediato como impacto de diversas acciones: políticas, jurídicas, económicas, sociales y culturales (la morfología no espacial), desde su inauguración hasta nuestra época.

*El paisaje urbano constituye una herencia cultural de gran valor. Su estudio tiene una indudable dimensión educativa. Pero también es importante para la identidad de los ciudadanos, que viven crecientemente en ciudades que experimentan cambios continuados y a veces enormes. Hay, además, razones económicas, relacionadas con la inversión acumulada en ese patrimonio: parece razonable pensar que es mejor conservarlo que destruirlo (Capel, 2002, p. 20).*

La urbanización San Agustín del Sur financiada por el Banco Obrero y construida por Luis Roche y Diego Nucete Sardi, ocupó la superficie inscrita dentro de los siguientes límites:

- Norte: Avenida Leonardo Ruiz Pineda.
- Sur: Calle de Atrás.
- Oeste: Pasaje 1.
- Este: Pasaje 9.

Se definió un polígono (Ver Imagen N° 11) que conforma actualmente un área de 2,28 Has. aprox. (mayor a las 2 Has. que especifica el contrato), lo que representa el 2,24% del total de la Parroquia San Agustín de 101,65 Has. aproximadamente. Ambos cálculos efectuados digitalmente sobre foto aérea.



Imagen N° 11: Límites de la Urb. San Agustín del Sur (etapa I) 2008.

Fuente: Elaboración propia sobre imagen Globe Google Earth.

### **III.1. ELABORACION DEL PROYECTO URBANO.**

Como se ha analizado anteriormente, siempre hubo una estrecha relación entre la urbanización San Agustín del Norte y su hermana San Agustín del Sur en los aspectos de producción y aquellos que lo influían que denominamos la “forma no espacial” de los asuntos urbanos, pero que también conforman una morfología urbana.

*... estos complejos de calles, manzanas, parcelas y edificios no existen aisladamente sino que están interconectados en su origen y evolución, integrados en complejos que tienen una dimensión espacio-temporal. Dichos complejos no son estáticos, sino que tienen un dinamismo que afecta de forma diferente a los elementos que lo componen, cada uno de los cuales condiciona las relaciones físicas y significados funcionales de los otros (M.R.G. Conzen 1968). En su conjunto constituyen el tejido urbano, formado por la trama de las calles y la urdimbre del parcelario y de las manzanas con sus edificios y usos...Las calles, las manzanas y, en menor medida, las parcelas son más conservadoras. Tienden a reflejar tenazmente las formas anteriores de propiedad e inversión de capital. Así presentan una mayor variedad y cantidad de formas tradicionales...y contribuyen a la estratificación histórica del paisaje (Capel, 2002, p. 71).*

Pasos previos al análisis de la urbanización fue entender (mediante los estudios realizados en los Capítulos I y II) las características de las fuerzas gestoras del desarrollo y crecimiento de la ciudad para conocer cómo actúan en un momento histórico determinado, que presiona hacia un determinado tipo o forma de desarrollo, como es el caso de San Agustín del Sur.

*Durante este período se establecieron dos modalidades en relación al diseño y construcción de viviendas y de urbanizaciones. La primera consistía en la búsqueda del contratista a quien se encargaría la obra, luego el establecimiento del contrato, y por último la adquisición del terreno;...Los primeros proyectos no respondían a ninguna planificación previa y los lugares donde se llevaron a cabo dependían de la existencia de lotes vacantes en las ciudades. La acción del Banco Obrero estaba condicionada, básicamente, por dos situaciones: si el lote estaba ubicado dentro de la trama urbana, la solución se adaptaba a las características de la ciudad del caso, como por ejemplo, viviendas continuas y sin retiro de frente.....; si el lote estaba en áreas de extensión de la ciudad, se recurría a la vivienda aislada o pareada, que daba lugar a un proceso de redensificación que transformaba la trama urbana existente y así aparecían las veredas y las parcelas alargadas y estrechas... (Orellana, 1989, p. 50).*

A pesar que en los años 1920 ya había surgido en Europa lo que se ha denominado el <urbanismo racionalista>, los principios que lo caracterizaron parece que no se conocían entre los promotores e inversionistas urbanos de la Caracas de la época, por lo menos en lo que respecta a los principios de diseño; concebido este como el plan o proyecto de trazado o delineación original de la forma urbana. Los únicos términos de referencia aplicados en las primeras urbanizaciones, fueron aquellos referidos a la atención higiénica.

En San Agustín del Norte sí se aplicaron vocablos conocidos del otro lado del Atlántico. La utilización del término <ensanche> ha sido una constante al referirse a esta urbanización, tanto en los discursos de las personas entrevistadas, como en los textos de la bibliografía consultada; así como también aparece en algunos planos del Ingeniero Ricardo Razetti (1927, 1929, 1933, etc.), al referirse a los territorios al este de la ciudad (De Sola, 1967, p. 45).

*El término ensanche puede tener un sentido ambiguo. En su acepción etimológica, es cualquier ampliación urbana, el “terreno dedicado a nuevas edificaciones en las afueras de una población y conjunto de los edificios que en ese terreno se han construidos”, como dice el Diccionario de la RAEL (Real Academia Española de la Lengua). Pero podemos añadir que se trata de una expansión realizada de forma unitaria y normalmente con un trazado ortogonal... el concepto se aplica normalmente a las expansiones de las ciudades en los siglos XIX y primera mitad del XX, realizados con aprobación oficial (Capel, 2002, p. 448).*

Indagando acerca de los aspectos conceptuales para el análisis del proyecto espacial urbano, tenemos que para San Agustín del Norte el ensanche se corresponde más con “...una simple expansión de la ciudad en relación con algunas vías, con crecimiento reconocido y aprobado por el ayuntamiento a través de acuerdos para la urbanización de la misma y permiso para la construcción de bloques de altura” (Capel, 2002, p. 454).

En cambio en San Agustín del Sur el ensanche va a responder a un principio más simple: tomar ventaja de una situación coyuntural de carácter político (los deseos presidenciales de construir una urbanización obrera), para sacar provecho de un lote de terreno privado (sobrante de uno mayor) respecto a las actividades inmobiliarias y de la industria de la construcción, pero de más difícil acceso desde la ciudad existente por estar ubicado del lado sur del río.

En este caso y por las características del cliente (los obreros pobres, como lo definía la Ley de Banco Obrero), no era necesaria la continuación de todos los referentes viarios de la ciudad primogénita; apenas uno para proveer la accesibilidad mínima necesaria. De hecho, el llamado Puente O' Leary (ya desaparecido por la construcción de la autopista Francisco Fajardo) proveniente de la calle Sur 11 Bis (Ecuador) de San Agustín del Norte, fue la solución adoptada por los urbanizadores. Es decir, esta urbanización era la única referencia que poseía la del sur para la elaboración del proyecto, por ser parte del lote de terreno propiedad de los accionista del Sindicato Prolongación de Caracas; además, tenía el trazado vial que se podía continuar en otras calles, como el espacio a la altura del Pasaje 5.

En la parroquia San Agustín la extensión de Caracas va a materializar las variantes urbanas españolas.

*Si en la construcción de un ensanche, como el de las ciudades españolas, los tres procesos se dan en forma independiente y sucesiva (parcelación, urbanización y edificación), en las hileras suburbanas se producen en un orden distinto (urbanización, parcelación y edificación) y en otras se dan de forma incompleta o parcial (parcelamiento + edificación en la urbanización marginal; sólo edificación en el barroquismo) o totalmente simultánea (como en los polígonos de vivienda)” (Capel H. 2002: 72).*

En cuanto a San Agustín del Sur, el segundo proceso se relaciona con el aplicado por los promotores Luis Roche y Diego Nucete Sardi, es decir, el de las hileras suburbanas siguiendo estrictamente el orden: urbanización, parcelación, construcción directa de todas las viviendas; permitiendo así realizar rentables y cómodas inversiones de especulación del suelo.

Acerca de la autoría del diseño de la urbanización, la información obtenida podría dar pie a una polémica sobre este asunto. Por una parte, la estrecha relación entre los actores productores de las urbanizaciones San Agustín del Norte y del Sur, el tríptico del “Plan de Rehabilitación Urbana para Los Pasajes de San Agustín del Sur” (FUNDAPATRIMONIO de la Alcaldía de Caracas) y el “Catalogo del Patrimonio Cultural

Venezolano” (2007, p. 172) proporcionan cierta conjetura al arquitecto Heriberto González Méndez como proyectista (lo que fue confirmado al autor en conversaciones sostenida con su hijo, médico del mismo nombre). Su autoría en el caso de la urbanización del Norte puso ser constatado, puesto que González Méndez diseñó cuando era estudiante de ingeniería (Rauseo, 2006, p. 148), algunas de las viviendas que luego fueron construidas y vendidas por su padre Anacleto González y su socio Antonio Alcántara acorde con lo constatado en Registro Público (Rauseo, 2006, p. 233). Pero en el caso del Sur no se obtuvo constancia sobre su autoría puesto no se constató el croquis contentivo de los dibujos de que hablaba el Dr. Heriberto González Echeverría, ni se pudo acceder a los planos originales, que personal del INAVI supone están como Archivos Muertos en sus depósitos. Por otra parte, algunas de las citas apuntadas en este trabajo y registradas en el Libro de Actas de la Junta Administradora del Banco Obrero (por ejemplo, la carta recibida de los ingenieros Dres. Hernán y José Antonio Ayala por asuntos referidos a las fachadas -1928, p. 74-), podrían inducir a que estos constructores de la urbanización fueron también los autores del diseño de la urbanización San Agustín del Sur.

### **III.2. EL MEDIO GEOGRÁFICO NATURAL.**

Se analizan las características morfológicas del contexto natural que asienta la urbanización en tres de sus componentes: topografía, hidrografía y vegetación, como determinantes que pudieron y pueden hoy incidir tanto en el diseño de la urbanización, como en la arquitectura de las viviendas que conforman la misma.

La urbanización San Agustín del Sur se asienta en un contexto natural caracterizado por su relieve topográfico predominante de pocas pendientes que descorren hacia el río Guaire, lo que favoreció la construcción de los espacios públicos (calles, aceras, pasajes), así como también la implantación de las edificaciones, que no tuvieron que salvar fuertes pendientes. En los perfiles de sus calles, se puede apreciar la poca diferencia relativa respecto a la altimetría y las cotas, entre el margen del río y los cerros que circundan la urbanización hacia el sur; que se desarrollan abruptamente con fuertes pendientes.

En lo hidrográfico, el elemento principal lo constituye el río Guaire, que recorre a todo lo largo la urbanización por el norte; sin embargo, en el contrato se menciona una “...*acequia de riego que se halla al pie del cerro al sur del terreno*”. Esto también lo confirman los vecinos al referirse reiteradamente a la <acequia> que pasaba por donde fue construida la Calle de Atrás al borde sur de la urbanización. Particular atención damos a la influencia que ha ejercido el río Guaire sobre la urbanización desde el comienzo de la misma; ya que significa una determinante principalísima que provoca que la superficie de terreno donde se asienta la misma, sean áreas inundables y de nivel freático alto.

Estos son aspectos importantes no tomados en consideración (probablemente por falta de desarrollo técnico para la época) en cuanto a aplicar medidas apropiadas de protección respecto a las condiciones naturales del sitio donde se implanta la urbanización; ya que el embaulamiento del río Guaire sólo se

materializó en la década de 1960, treinta años después de inaugurada la urbanización. Probablemente el alto nivel freático que poseen las aguas subterráneas en San Agustín del Sur dada su cercanía al río Guaire, sea el causante de los problemas de humedad de las paredes de las viviendas de que nos hablan los vecinos. Por otra parte, las calles (Pasajes) representan la superficie por donde escurren las aguas de lluvias provenientes de los cerros, principalmente de los barrios ubicados en el sector El Manguito.

Del análisis a la fotografía aérea de 1936, se pudo comprobar que son las riberas del río Guaire los únicos espacios donde se aprecia la existencia de volumen de vegetación arbórea de significación en toda la superficie donde se asienta la urbanización desde sus inicios. Actualmente, sólo las áreas no edificadas del bulevar Ruiz Pineda, presentan pequeñas masas de árboles, igualmente en los cerros -a pesar de que ya venían siendo ocupados por viviendas improvisadas de la población que no tenía acceso al mercado oficial de la época- y en los patios internos de muy pocas viviendas de la urbanización.

La urbanización sólo dejaba los jardines de las viviendas de la Avenida Principal y los patios internos del resto de las casas para el desarrollo de una vegetación implantada por los residentes, como puede apreciarse en la foto aérea de 1936. Luego, estos espacios dieron paso a ampliaciones de dicha Avenida y de las viviendas (en los patios de fondo), eliminando toda vegetación. Con la construcción del Bulevar Ruiz Pineda, algunas áreas del mismo fueron sembradas con árboles frondosos que hoy refrescan el ambiente y dan sombra a los espacios abiertos.

### **III.3. EL ESPACIO PÚBLICO URBANO DE SAN AGUSTÍN DEL SUR.**

Nos referimos como espacio público a todo aquel (abierto y/o edificado) que presenta el menor impedimento para ser penetrado, recorrido, usado libremente por la población en general.

Las calles y los pasajes son el lugar de encuentro por excelencia de la urbanización, ya que además de cumplir función de conexión e intercambio con el resto de los sectores que conforman el área estudiada y el resto de la ciudad, sirven de asiento a los eventos que regularmente se realizan en la misma, tanto de carácter cultural-artístico, como de carácter socio-político.

En San Agustín del Sur los espacios públicos abiertos no son sólo sitios de paso y para la circulación de la gente, de los vehículos privados, del aparcamiento de los mismos, del transporte público que lleva a la gente al lugar de trabajo, a los lugares de servicios comunitarios; son, también, los lugares de socialización masiva que tiene la comunidad para dar “rienda suelta” a sus expresiones de convivencia ciudadana. De las entrevistas y conversaciones sostenidas con los vecinos de la urbanización podemos afirmar que, hasta cierto punto, la falta de espacio social de las viviendas es compensada por la gente con la avenida, el pasaje, el callejón, la acera, que le dan acceso. Las calles cumplen función simbólica e informativa para la ciudadanía, que le proporciona identidad por los acontecimientos que en ellas se suceden en el tiempo y que van conformando la historia del lugar y de la gente.

Analizar el espacio público de esta zona de la ciudad no proviene de una pre-ocupación del investigador; aparece como una ocupación y reflexión del análisis crítico que se ha producido por la observación de la misma, de las cosas que en ella suceden cotidianamente, por el contacto con los vecinos residentes, usuarios y los voceros de sus organizaciones comunales. Hay un colectivo respetable cualitativo y cuantitativamente que reconoce el valor de uso de su hábitat y lucha por conservarlo. Reconoce, además, otros valores (éticos, estéticos) intrínsecos al colectivo. No se conforma con la utilización de los espacios sociales de las viviendas, sino que recurre a los espacios públicos que le ofrece la zona, para cubrir sus necesidades diarias de comunicación, recreación, diversión y encuentro; y eventuales de alimento del espíritu en lo religioso (Semana Santa, velorio de Cruz de Mayo, San Juan, Navidad), pero también en lo profano (carnaval, fiestas callejeras). Ha sido, en cuanto a la esfera pública, el territorio de la concentración para llevar a cabo la política en su verdadero y valedero sentido, es decir, como el espacio para la discusión, reflexión y confrontación de las ideas, de los pensamientos, de los problemas, de las soluciones. Asumiendo la esfera pública como *"...el espacio en el cual los ciudadanos piensan y examinan sus asuntos comunes y por tanto es un escenario institucionalizado de interacción discursiva...es un sitio para la producción y circulación de discursos..."* (Fraser, 1992, p. 110).

En San Agustín del Sur el espacio público abierto y el espacio privado edificado que lo bordea, estuvieron en sintonía con los procesos sociales, económicos, políticos y culturales de crecimiento espontáneo y desarrollo urbano planificado que ha tenido la zona desde sus inicios hasta la década de 1970, cuando comenzó la intervención estatal a gran escala. En particular la Avenida Leonardo Ruiz Pineda concentra a lo largo de ella actividades comerciales de primer orden para la zona, lo que la convierte en el elemento estructurante funcional más importante. Son dichas actividades, el paso de las rutas de transporte público, además de eventuales acontecimientos de carácter cultural y/o político, las razones más importantes para su uso por la comunidad y el resto de usuarios de la misma.

En la urbanización obrera hubo, desde sus comienzos, una ausencia total de espacios abiertos para el ocio y el encuentro social de masas: plazas, parques, etc.; de allí que la comunidad utiliza los espacios públicos de intercambio y accesibilidad (las calles), para cubrir sus necesidades culturales, recreativas y de sociabilidad; proporcionando y consolidando en dichos espacios la seguridad que estas actividades poseen por naturaleza. Pero también, y con el devenir de los años de 1970 y la problemática de los desalojos, estos espacios fueron el asiento necesario para la protesta social, las manifestaciones callejeras, etc.; teniendo en la acción artística colectiva de la música, el canto, la danza y otros, un recurso propio y sanagustiniano del sur tan original y valedero como el grito contestatario, el puño, la piedra, el palo, para defender lo que consideran les pertenece.

Con esto se quiere resaltar en una de sus dimensiones, el carácter activo y protagónico que tiene el espacio público abierto para el uso, usufructo y acción de la población residente y usuaria en San Agustín del Sur, en oposición al espacio público pasivo (parques y jardines ornamentales) sólo para su

contemplación, para ser visto pero no usado como existen en algunas otras zonas de la ciudad. O aquellos que por su localización en urbanizaciones de clases sociales más altas, sus características arquitectónicas y de actividades, no permiten su recorrido o uso activo por parte de la gente común, debido a las restricciones de uso por su carácter privado o semi-privado y por lo tanto controlados por sus propietarios, como por ejemplo los centros comerciales, hoy tan de moda en la ciudad formal. Estas edificaciones que nunca han sido totalmente públicas o semi-públicas, han forzado una nueva estética y ética dentro del sentir del ciudadano, obligándolo a ser alienado al consumo en el ejercicio del ocio como necesidad citadina, para convertirlas en el negocio de conveniencias mercantilistas.

Las calles, pasajes y aceras son claramente identificados en el contrato compra-venta entre el Sindicato Prolongación de Caracas y Luis Roche-Diego Nucete -documento registrado ante la Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal (hoy Registro Principal del Municipio Libertador del Distrito Capital), el 16 de julio de 1.928, bajo el N° 58, del Protocolo 1º, Tomo 6) incluyendo una plazoleta de diámetro = 30 mts. que no se construyó. Las especificaciones de este contrato (que no se proporciona en este trabajo por su gran similitud al firmado por el dueto contratista con el Banco Obrero, ver Anexo 1) determinan otro nivel de relación de San Agustín del Sur con la del Norte y su productor.

Distinguimos dos espacios públicos abiertos en la Urbanización San Agustín del Sur: el vial vehicular (Avenida Principal -hoy Ruiz Pineda-, Pasajes, Calle de Atrás) y el vial peatonal (las aceras, los bulevares Leonardo Ruiz Pineda y Pasaje 5) y los contenidos en los bulevares como: plazas, pórticos, parques, etc.

### **III.3.1. Espacio Público Vial Vehicular.**

Para estudiar la morfología de esos espacios de intercambio, accesibilidad, movilidad y democráticos por excelencia de la ciudad que llamamos calles, y al carecer de documentación planimétrica original de la Urbanización San Agustín del Sur; fue necesario un análisis de la documentación recabada del sitio, consistente en: planos anteriores a la urbanización, planos aerofotogramétricos más actualizados, fotografías aéreas posteriores a la construcción de la misma, imagen aérea digital (Google Earth), los datos proporcionados por la documentación (libros, registros públicos, periódicos) y las entrevistas y conversaciones sostenidas con diversas personas relacionadas de alguna manera con la zona estudiada.

#### **III.3.1.1. El Trazado de las Calles.**

Para 1919, según el plano N° 59 del Ing. Ricardo Razzeti del libro de Irma de Sola (1967, p. 45), el área sur del río Guaire se encontraba cruzada por varios puentes; entre los cuales el más cercano al terreno "Vegas Sur del Guaire" era el Puente Yánez como extensión de la calle Sur 7 (hoy Av. Fuerzas Armadas). El sector El Mamón, ubicado hacia El Portachuelo, Roca Tarpeya, (donde se localizaba la alcabala como puerta sur de la ciudad) límite oeste de lo que conocemos hoy como San Agustín del Sur, ya presentaba forma de barrio como asentamiento espontáneo.

En el plano N° 68 de 1929 (Ver Imagen N° 12) del mismo ingeniero, aparece el trazado de San Agustín del Sur; teniendo una calle –conocida en sus inicios como “Avenida Principal” y denominada “Avenida Dr. Leonardo Ruiz Pineda” desde el 13 de junio de 1958-, como estructurante de las callejuelas perpendiculares denominadas Pasajes.

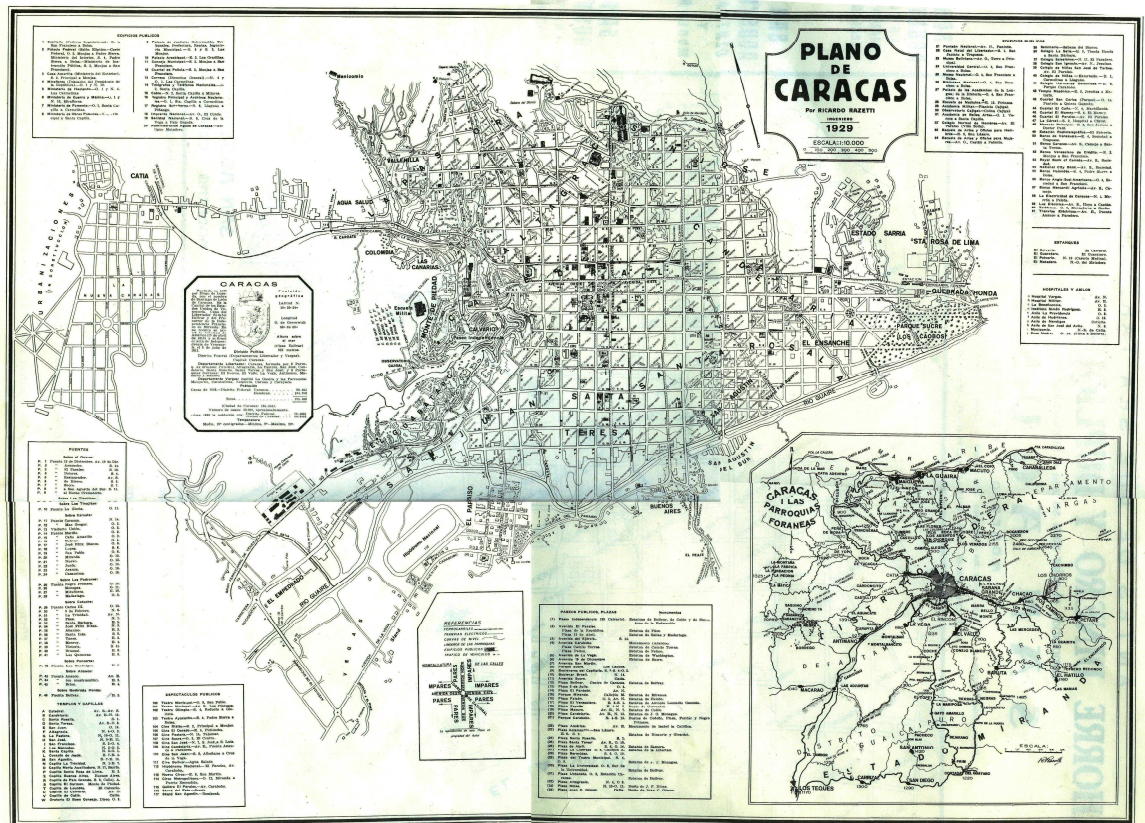


Imagen N° 12: Plano de Caracas, 1929.

Fuente: Libro “Contribución al Estudio de los Planos de Caracas”, 1967.

En el trazado de la estructura vial (Ver Imagen N° 13) se cumple todo lo estipulado por el contrato de compra-venta entre el Sindicato Prolongación de Caracas y Luis Roche y Diego Nucete Sardi. La cláusula 3ª del contrato ya establecía el trazado de la calle principal “...cuyo borde norte coincide aproximadamente con el borde norte del camino actualmente existente, que está construyendo el Gobierno Nacional”. Con ello la afirmación de que “La expansión de la ciudad se ve facilitada por los caminos existentes...” (Capel, 2002, p. 84), se cumple en este caso.

La cláusula 4ª del contrato entre el Banco Obrero y Luis Roche y Diego Nucete Sardi para la construcción de San Agustín del Sur, establece que:

*Los contratistas se comprometen a construir por su cuenta en el referido terreno las siguientes obras:*  
 A.) Una calle de doce metros de ancho, que partiendo de la calle Sur [7] atraviesa las Vegas de la posesión general en sentido Oeste-Este y llega hasta el límite oriental de los terrenos en las cuales se construirán las casas. Esta calle formará el lindero norte de dichos terrenos (Ver Anexo 1).



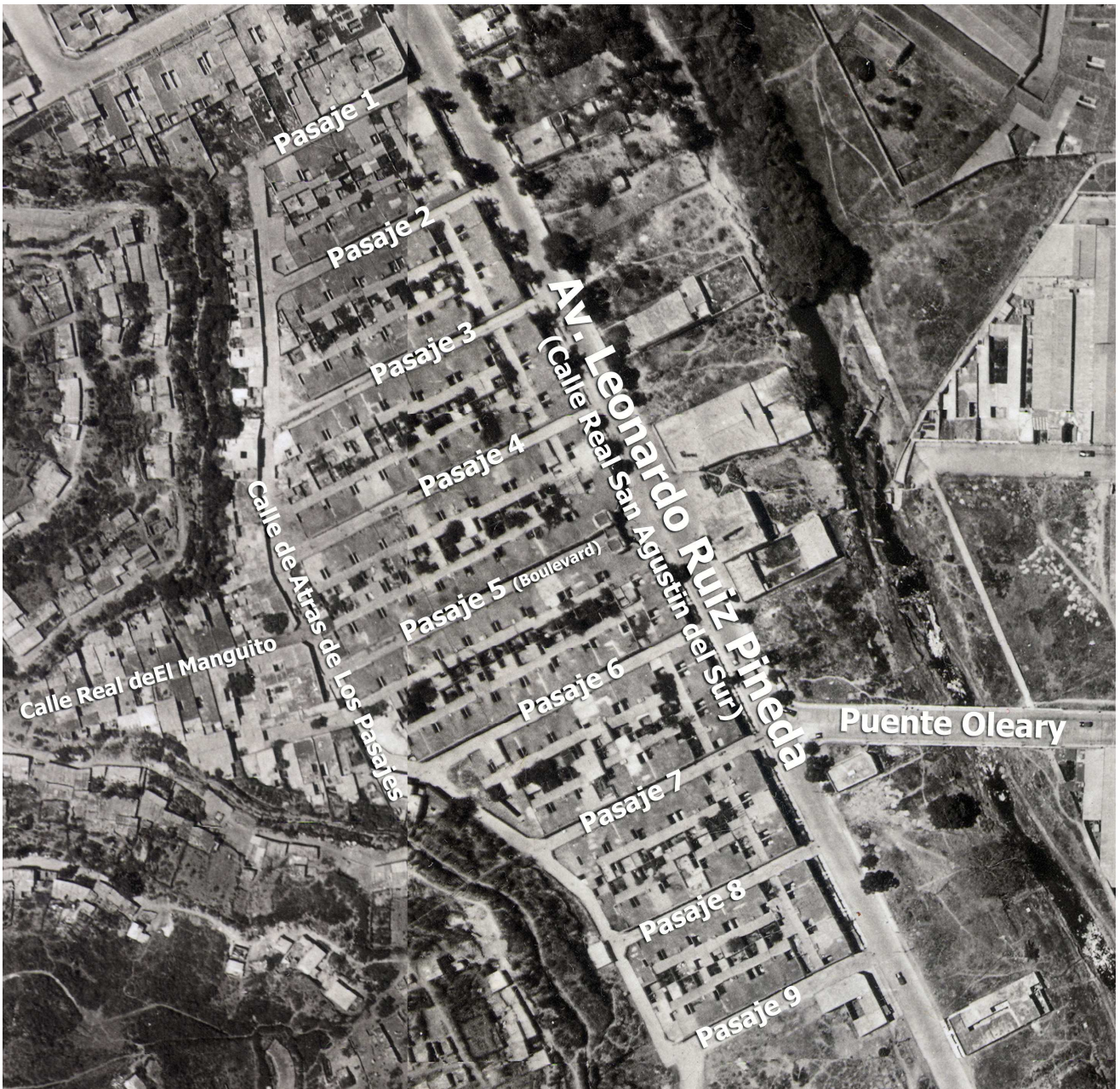


Imagen Nº 13: Calles de la Urb. San Agustín del Sur. 1936.

Fuente: Elaboración propia en base a foto aérea del Inst. Nac. Geog. Simón Bolívar facilitada por INFODOC, SEU, EACRV, FAU, UCV.

Aparecen en el plano de 1929 tres puentes referenciales (no pertenecientes a la urbanización) que conectan con el lado norte de la ciudad cruzando el río Guaire:

- Puente Sucre de la calle Sur 7, al oeste.
- Puente O' Leary (también denominado San Agustín), al centro, desde la antigua esquina del mismo nombre en la urbanización San Agustín del Norte y conectando, a la altura del Pasaje 7 (Ver Imagen Nº 14), con la calle Sur 11 Bis (Ecuador), como se puede constatar en la foto aérea de 1936.

- Puente Mohedano al este, actualmente parte baja de La Charneca. *“...al frente del Puente Mohedano estaban los hornos crematorios de Caracas, allí era que botaban la basura” (Vecino 10).*

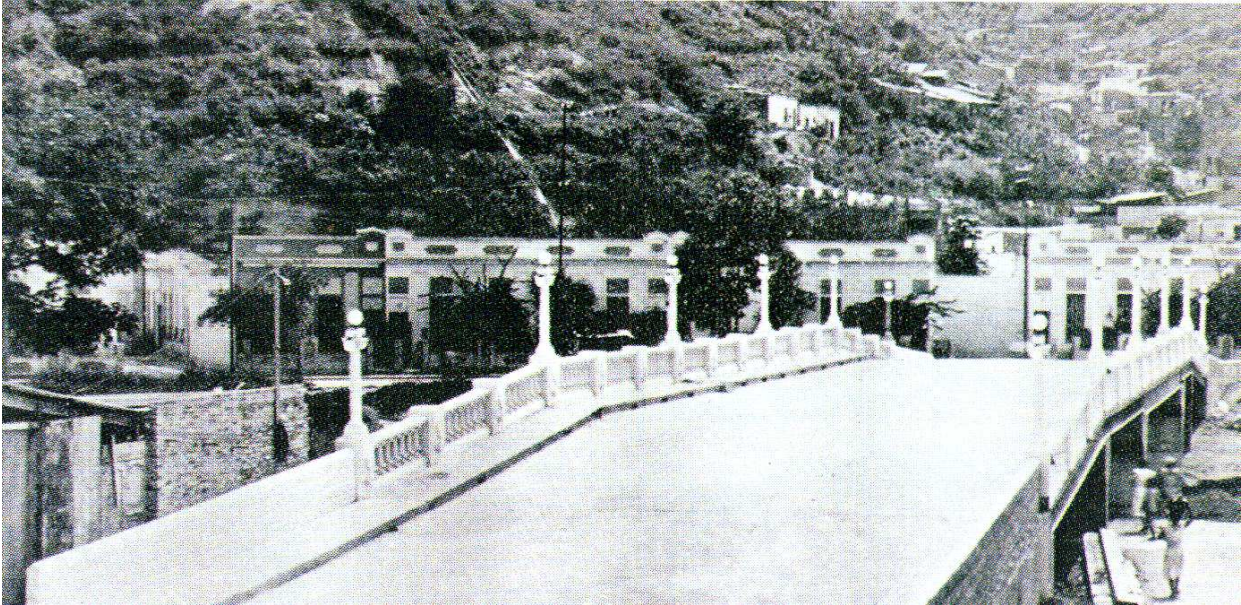


Imagen N° 14: Puente O' Leary, al fondo viviendas de la Urb. San Agustín del Sur.

Fuente: Libro “Historia de Venezuela en Imágenes”.

En el trazado de calles de la urbanización San Agustín del Sur, parecería que predominó un criterio o principio elemental de diseño: la Avenida Principal (nombre según el Libro de Actas de la Junta Administradora, 1928, p. 74) estructurante en sentido oeste-este y que se extiende hacia el este de la ciudad hasta conectarse con la antigua urbanización Los Caobos (actual parque), cruzando el río Guaire hacia el norte por el puente Mohedano.

La Avenida Principal de dos canales y 12,00 mts. de ancho (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora, 1928, p. 74) en sus inicios, ampliada a cuatro a finales de la década de 1950 para conformar la Avenida Ruiz Pineda, de 14,00 mts. de ancho aprox. (Ver Imagen N° 15), funciona como colectora de los Pasajes. *“...esas casas por aquí tenían unas barandas de hierro y un jardín por delante; después, para hacer la avenida, quitaron el jardín, tumbaron las barandas, tumbaron los árboles para poner la avenida” (Vecino 10).*

Los pasajes representan un hito reconocido por todos los sanagustinianos, tanto del sur como de la parroquia. Su proceso de construcción estaba determinado por el contrato entre el Banco Obrero y Roche-Nucete Sardi.

*Los contratistas trazarán al Sur de esta calle y perpendicularmente a ella, nueve pasajes de cinco metros de ancho cada uno, que se prolongarán hacia el Sur hasta una distancia de cinco metros al Norte de la primera acequia que pasa al Sur de la vega al pie del cerro... los otros ocho pasajes se trazarán paralelamente hacia el oriente, de modo que sus ejes disten treinta y ocho metros uno de otros....Las construcciones de estos pasajes se harán por cuenta exclusiva de los contratistas, tendrán piso de cemento y se destinarán a uso público (Ver Anexo 1).*



Imagen N° 15: Av. Leonardo Ruiz Pineda, 2006.

Foto: Del autor.

Los pasajes fueron concebidos inicialmente como sendas o estrechos corredores en sentido norte-sur. Estructuran toda la urbanización hacia el sur, hasta encontrarse con el cerro como barrera natural, y dan acceso a hileras de viviendas que se localizan a ambos lados de los mismos. Como señalan los Dres. Ayala, “.....no son calles propiamente dicho, sino simples “pasajes” por donde no trafican vehículos...” (Libro de Actas de la Junta Administradora, 1928, p. 74).

Las dimensiones mínimas de la estructura de los pasajes, maximizan el beneficio del uso de una geometría particular desde el punto de vista mercantil en relación con las manzanas y el parcelario que contendría; es decir, produciendo las manzanas rectangulares que todavía perduran.

A diferencia de la urbanización San Agustín del Norte, San Agustín del Sur no fue concebida para dar mayor acogida al automóvil. La clase obrera no tiene ingreso suficiente para sumarse al consumo del producto de moda: el automóvil, nuevo objeto comercial de las clases medias emergentes en la capital.

Esto lo podemos observar en las secciones de todas las calzadas de los Pasajes (Ver Imagen N° 16), que tienen un promedio de 3,50 metros de ancho aproximadamente, dejando espacio sólo para la circulación de automóviles en un solo sentido. En la actualidad los pocos automóviles que se observan en la urbanización estacionan sobre las aceras para dejar espacio para la circulación de otros vehículos. A través de este sistema funcional de vías se desarrolla el tráfico vehicular en San Agustín del Sur -Los

Pasajes-, tanto de vehículos particulares como del transporte público que circula exclusivamente a lo largo de la Av. Ruiz Pineda, no sirviendo a las áreas internas de la urbanización.



Imagen N° 16: Pasaje 7, 2008. Foto: Del autor.

Al sur, perpendicular a los pasajes y siguiendo la forma natural de la topografía, se desarrolla la Calle de Atrás (Ver Imagen N° 17), que no aparece en el contrato de los promotores urbanos, y desde los inicios de la urbanización permite la circulación en circuito de los Pasajes y acceso a la hilera de viviendas que la bordea. La sección de su calzada posee un promedio de 4,00 mts. de ancho a todo lo largo de la calle (no siempre con aceras), permitiendo la circulación de un solo automóvil.



Imagen N° 17: Calle de Atrás, 2008. Foto: Del autor.

La urbanización San Agustín del Sur no continúa la costumbre de su predecesora en cuanto a una nomenclatura nacionalista de calles y esquinas. Parece que la tradición seguida por los promotores inmobiliarios del Sindicato Prolongación de Caracas se agotó en San Agustín del Norte, principalmente en lo referido a las esquinas. No hay gusto ni moda de los obreros por residir en las mismas; quienes no están preocupados por el status social que ello proporcionaba a los caraqueños. Más bien la “pre” ocupación de la clase obrera era la de trabajar para poder pagar la cuota inicial, y luego las mensualidades de las deudas hipotecarias contraídas con el ente estatal financiero.

Los Pasajes han sido objeto de acontecimientos que han quedado en la memoria colectiva, no sólo de sus habitantes, sino de toda la ciudad; no en vano hoy en día la urbanización es conocida popularmente más como Los Pasajes que como su nombre original, por los parroquianos y el resto de los habitantes, dejando el término San Agustín del Sur para todo el sector urbano al sur del río Guaire.

Ejemplo de ello es el Pasaje 5; famoso desde siempre por su emblemático diseño arquitectónico con dos pequeñas torres, un arco de intersección, abundante ornamentación, y algunos hechos socio-culturales que le ha merecido el epíteto popular de “La Cocinera” como se le conoce entre los vecinos de la urbanización, por haber dado asiento a un comercio con dicho nombre. También el Pasaje 6 es famoso en la historia caraqueña, porque en su esquina con la avenida principal, el 21 de octubre de 1952, fue asesinado por la dictadura de Marcos Pérez Jiménez (según placa colocada en el sitio) el líder político del partido Acción Democrática Dr. Leonardo Ruiz Pineda, nombre que posteriormente, cuando fue ampliada (1958), le fue asignada a esta avenida por el Concejo Municipal de Caracas.

### **III.3.2. Espacio Público Peatonal:**

En la Urbanización San Agustín del Sur los espacios públicos peatonales se redujeron en sus inicios a las aceras y los pasajes; actualmente, se agregaron los bulevares Leonardo Ruiz Pineda y Pasaje 5.

#### **III.3.2.1. Las Aceras.**

El trazado vial de las calles (avenida principal y pasajes), sirvió de referencia para el desarrollo de las aceras, a ambos lados de las calzadas, para la circulación peatonal.

La Avenida Principal en su borde sur tuvo una acera de sección de 1,40 mts. (Ver Anexo 1), lo suficientemente amplia para el uso residencial. Actualmente esta acera tiene un ancho promedio de 3,00 mts. que permite la circulación y el encuentro del mayor flujo de peatones y residentes, además del comercio de buhonería (Ver Imagen N° 18).



Imagen N° 18: Acera sur de la Av. Leonardo Ruiz Pineda, 2008.

Foto: Del autor.

Los Pasajes inicialmente no tenían aceras, y las construidas posterior-mente, varían entre 0,60 y 0,75 mts. (Ver Imagen N° 19). Pero el tráfico de circulación peatonal de los residentes de la urbanización para acceder a las viviendas, se hace utilizando las calzadas vehiculares; que también sirven de paso a los residentes de la Calle de Atrás, y en el caso de los Pasajes 5 y 9 para acceder a los barrios El Manguito y La Ceiba respectivamente.

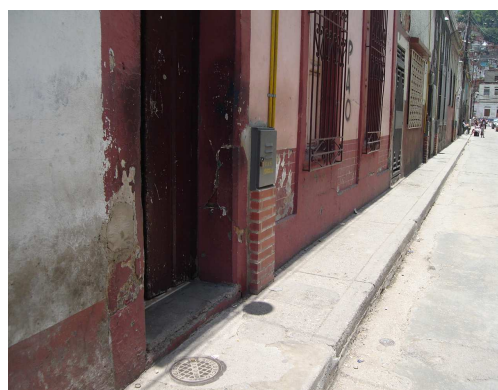


Imagen N° 19: Acera Pasaje 4. 2008.

Foto: Del autor.

### III.3.2.2. Bulevares.

El término Bulevar Principal fue usado por los promotores Luís Roche y Diego Nucete Sardi para referirse a la Avenida Principal, según consta en el Libro de Actas de la Junta Administradora (1928, p. 102). Casi sesenta años después se materializa el término con la construcción del Bulevar Leonardo Ruiz Pineda.

El Bulevar Leonardo Ruiz Pineda fue construido por el Centro Simón Bolívar C. A. (1988) como acción urbana sobre la parroquia, por conveniencia políticas, en base a las aspiraciones comunitarias recogidas en Cabildo Abierto auspiciado por el partido Acción Democrática e interpretadas por un equipo de arquitectos que laboraba en la Gerencia de Estudios y Proyectos de este agente estatal para la época.

Fue concebido como espacio para el esparcimiento, la recreación, el encuentro de la gente, de los vecinos residentes, y para aquellos que residen en las viviendas localizadas muy cercanas a dicho espacio de libre acceso; en particular la Urbanización San Agustín del Sur. Pero también el “bulevar” (Ver Imagen N° 20) -como se le conoce popularmente en San Agustín del Sur- asienta servicios comunales (educacional, salud, municipales, etc.), y en la zona aledaña a la urbanización concentra servicios comerciales, deportivos, culturales, comunales. Es un espacio de influencia directa para la comunidad residente en la urbanización Los Pasajes y zonas bajas de los barrios La Ceiba y El Manguito; pero en general es hito referencial y esfera pública para toda la zona sur de la parroquia San Agustín “...cuando viene el Mercal venden ahí en la plaza” (Vecino 5).



Imagen N° 20: Bulevar Ruiz Pineda (frente a Urb. San Agustín del Sur), 2006. Foto: Cortesía del Br. Jairo Fleitas.

A pesar del que el proyecto buscaba atender las necesidades comunitarias expresadas en el Cabildo Abierto mencionado; el bulevar no estuvo a la altura de la situación socioeconómica y cultural de la población, y se convirtió, con el tiempo, en una frustración más. Así se interpreta de lo que refiere un representante de la Casa de la Cultura Alameda “...el bulevar yo creo que fue hecho antes que nada sin una consulta hacia la comunidad, porque no se le consultó... para qué un bulevar cuando necesitamos liceos, necesitamos canchas, necesitamos consultorios y necesitábamos también áreas habitacionales...” (Vecino 2).

Con el pasar del tiempo la comunidad ha ido asumiendo la arquitectura y los rasgos organizacionales del trazado urbano del sitio como parte de su entorno social y cultural. Ello se interpreta de la siguiente cita:

*En el caso que nos ocupa [el bulevar], no requería éste de tanto espacio comercial. Eso pudo haber tenido una combinación de locales comerciales con el uso residencial...Hubiera sido cónsone con un desarrollo humanizado del sector...Hay muchas cosas que se pueden ubicar, indiscutiblemente que una porción de ellas puede servir para uso comunitario...El entorno de la plaza tiene otras utilidades, una de ellas es, partiendo de que San Agustín por sus características históricas y arquitectónicas, su vocación dentro de una visión productiva dentro del municipio, sería más que todo turística...Los alrededores de la plaza, entre la iglesia y la biblioteca, yo la veo con actividades netamente comercial: tascas, cafés, centros de evasión, mesitas, etc.; de la biblioteca para allá, es un área netamente recreativa y como tal hay que preservarla, elevar la biblioteca a tipo II...” (Vecino 2).*

Con el tiempo y las coyunturas socioeconómicas, políticas y culturales acontecidas tanto en esta área urbana como dentro del funcionamiento administrativo de su constructor y propietario, el Centro Simón Bolívar C. A., ha provocado una desviación y degradación de los objetivos que inicialmente lo justificaron. Así ha si asimilado por miembros de la comunidad sanagustiniana del sur.

*Lo cierto del caso es que desde un principio no hubo identidad., la identidad comienza poco a poco. Pero fíjate que paradoja: los primeros que comienzan a asumir el espacio [del bulevar] son los borrachitos, porque al frente habían 2 bares y 3 licorerías, compraban la caña y se iban al bulevar a tomar, porque estaba un poquito más oscuro y fuera del área del resto de la gente (Vecino 1).*

Cuando no hay suficiente información socio-comunitaria, los proyectos ven divorciarse de sus objetivos.

*...cuando el bulevar comienza a perder su fin, de aquel fin netamente comercial, no es un bulevar peatonal, porque si te das cuenta la gente camina por este lado [sur] de la avenida y el bulevar queda vacío todo el tiempo ¿Por qué? Porque si de aquel lado [norte] no tiene una atracción, porque te consigues a los invasores tomando aguardiente, el que vende droga...” (Vecino 3).*

Las fallas metodológicas iniciales de planificación, en cuanto a detectar y sopesar las características socioeconómicas y culturales de la población sujeto y objeto de la intervención urbana, se tradujeron en incoherencias en la propuesta espacial urbana-arquitectónica realizada; puesto que la misma no respondió a las expectativas de la comunidad residente y usuaria del sitio. Como dice un activista comunitario de San Agustín del Sur:

*....todo el mundo soñaba y era “vox populi” que iban a hacer allí un conjunto habitacional, y la gente estaba esperanzada con el conjunto residencial. No sé porqué se movió esa versión, pero esa era la primera expectativa que tenía la población (...). Sobre la marcha, la gente descubre que nada que ver con residencia, que es una zona virtualmente comercial. Algunos simplemente criticaron, otros se molestaron, etc., pero lo que sí es cierto es lo que eso produjo, tal fue el desengaño, un divorcio entre la comunidad y el bulevar como tal (Vecino 1).*

Por otra parte, la desidia e incompetencia del órgano gestor –el “Centro” como es conocido por la gente– en la implementación de políticas de gestión del producto espacial, se refleja en su situación a lo largo de

sus veinte años de existencia. La degradación actual: más del 50% de sus espacios deteriorados, invasión, construcciones anárquicas en los locales comerciales (personas damnificadas por la tormenta Bret -1987- y otras que aprovecharon coyunturas particulares del agente gestor) y de sus espacios abiertos (canchas deportivas, talleres mecánicos, etc.), destrucción de algunos elementos arquitectónicos (muros de protección solar) por facilitar la inseguridad, sitio de concentración del desarraigo social (delincuencia, violaciones, suciedad, comercio de drogas, asiento de personas en situación de calle, indigentes, drogadictos, alcohólicos, etc.), falta de mantenimiento de los espacios públicos edificados y abiertos peatonales, inseguridad generalizada, etc. Son espacios deteriorados o mal mantenidos y por consiguiente, evitados o mal dispuestos, percibidos negativamente como inseguros por muchas personas de la comunidad.

*El bulevar tenía...los 7 damnificados del galpón que se quemó; la única forma es meterlos ahí, mientras tanto, mientras el gobierno...No era la solución, pero era una solución que daba el gobierno ....Comenzaron a invadir el bulevar. Había gente que tenía su broma [local comercial] alquilada con APIEPAM [del CSBCA], tenía su contrato, pero comenzaron a invadirlo...gente que tiene su casa en el cerro y se vino para la avenida. En un local comercial montaron su casa... (Vecino 3).*

Sólo los espacios administrados por entes oficiales (ministeriales, municipales, religiosos, etc.) y de la sociedad civil (asociaciones comunales varias, comerciantes privados, etc.), se encuentran respondiendo –en diversos niveles- los objetivos sociales para los cuales fueron materializados inicialmente.

En el Bulevar Ruiz Pineda, el transporte público tiene una incidencia directa en el funcionamiento de sus espacios, al provocar movilización masiva de personas en busca de favorecerse de este servicio.

*“...teníamos los autobuses...un beneficio de hasta Chacaito, hasta Parque del Este, Manicomio - Parque del Este y teníamos los que venían de Chacaito a Catia que pasaban por la Vuelta del Castillo” (Vecino 4).*

Se quiere hacer referencia a la intervención que recientemente está realizando el Metro de Caracas C. A. con su proyecto MetroCABLE (Ver Imagen N° 21) para algunos barrios (Hornos de Cal, La Ceiba, El Manguito) ubicados en los cerros de San Agustín del Sur, que bordean el sector y la urbanización estudiada, tocándola tangencial y en forma aérea en el Pasaje 1.

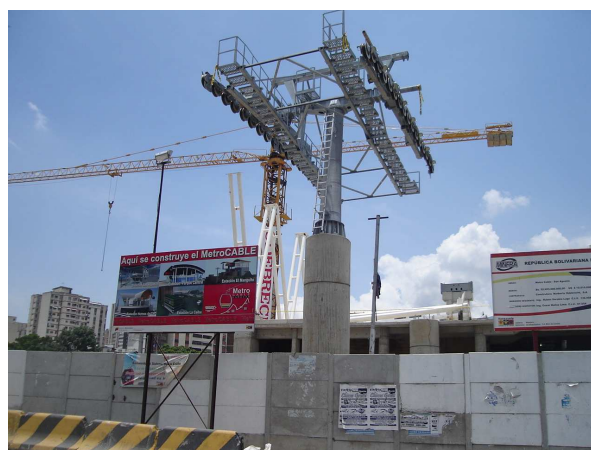


Imagen N° 21: Construcción del MetroCABLE. 2008.

Foto: Del autor.

No está claro si esta empresa del Estado realizó los estudios en materia de planificación urbana, para favorecer la construcción de este sistema masivo de transporte por encima de otros asuntos importantes para la zona global de San Agustín del Sur. Lo que se quiere concretar es la inquietud manifiesta por varios líderes de la comunidad, en torno a los verdaderos beneficios que una intervención de esta



magnitud va a tener sobre la población residente y el impacto social y espacial en toda la zona. Ya es conocido, por ejemplo, la repetición de algunos síntomas ocurridos en administraciones gubernamentales anteriores en materia de afectación de viviendas (ninguna en la urbanización San Agustín del Sur), desalojo y reubicación, y otros asuntos sociales. Una nueva fenomenología urbana esta por ocurrir, sin estudios previos de impacto socioeconómico y cultural sobre la población residente.

Los actores que usufructúan los espacios de libre acceso en el caso estudiado pueden diferenciarse entre: los ciudadanos comunes, usuarios por cuestiones de circulación diaria a otros espacios (empleo, servicios comunales, etc.) que representan la masa cuantitativa mayor, los clientes cotidianos de los locales y puestos comerciales (formales y/o informales) localizados en los alrededores de dichos espacios y las personas con problemas sociales ya mencionados que habitan los mismos.

Ello representa la morfología social de la población mayoritaria que utiliza e interviene de alguna manera en la dinámica cotidiana de la morfología de los espacios libres y abiertos del bulevar. Sin embargo, hemos podido constatar que cuando se realizan actividades eventuales como las sociales, políticas, culturales mencionadas, en estos espacios se concentra una gran masa poblacional que altera significativamente el carácter de los mismos; proporcionándole una dimensión macro a los asuntos no espaciales valorizados en esta investigación, potencializándolos como espacios para la esfera pública.

No queremos decir con esto que el carácter de la esfera pública se materializa sólo cuando los eventos son multitudinarios; sino que, en el caso estudiado, los espacios libres con la multitud de gente son escenarios idóneos para la protesta, la manifestación y la discusión democrática de los asuntos que conciernen directa e indirectamente a los ciudadanos (Ver Imagen N° 22). Se convierten los bulevares y la gente que lo acoge en protagonistas activos, sujeto y objeto de los asuntos más importantes de la ciudad.



Imagen N° 22: Bulevar Ruiz Pineda espacio para la esfera pública, 2006. Foto: Del autor.

El espacio público abierto en San Agustín del Sur es un patrimonio del colectivo, que se ha socializado y hecho cultural por incidencia del uso que le ha dado la gente desde que fueron construidos; para ser útil, para reproducir formas o maneras de vivir, en formas o maneras del con-vivir. Es decir, no sólo del individuo sino de varios individuos, no sólo del núcleo familiar, sino también con el núcleo vecino de al lado, y del otro, de la cuadra, y de la otra, y de toda la urbanización.

*.....claro cada quien busca su zona, buscan las personas de la tercera edad y muchos niños, porque ellos necesitan el bulevar, el bulevar a ellos les da un poquito más de seguridad a los que van para la escuela ¿Por qué? porque no tienen que estar pasando de calle en calle y parándose, sino que se*

*meten por el bulevar y es una sola caminata. No hay la problemática de que vaya a venir un carro y le vaya a dar un mal golpe a un niño o a las mismas personas de tercera edad que caminan más despacio. Lo ves, por eso hay gente, hay muchos que utilizan el bulevar es por eso (Vecino 2).*

Dicho en forma cultural, el colectivo o masa poblacional considera el espacio público abierto como propio y constitutivo de su tradición. De ahí radica la necesidad de preservarlo como tal: socializado, de todos, con todos y para todos. Pero esto debe ser no sólo en cuanto al sentir del colectivo como pertenencia, sino también en cuanto a su gestión, control y mantenimiento. Ya existe cierta conciencia sobre la utilización del bulevar Ruiz Pineda como espacio para todos en San Agustín del Sur.

La verdadera socialización de los espacios públicos se logrará en tanto haya una conciencia de la pertenencia –vista de esta manera- colectiva y masiva de los mismos por parte de toda la población. Que la pertenencia significa (sobre todo en estos tiempos) sentirse seguro en el uso y disfrute de los espacios públicos, de no sentir temor por inseguridad de todo tipo en su goce como espacio. Que los espacios públicos abiertos son más para el ocio que para el negocio (negar el ocio). Todos, en este contexto, significa: no distinción de clase social, de raza, de edad, de sexo, de ideología.

El bulevar del Pasaje 5 fue construido en la década de 1990 por la Fundación para la Protección y Defensa del Patrimonio Cultural de Caracas –FUNDAPATRIMONIO-, a partir de la aparición del decreto de patrimonio cultural del Municipio Libertador del Distrito Federal. El bulevar se concretó mediante la sencilla operación de construir un pavimento sobre la calzada vehicular, a la misma cota o altura de las aceras existentes a ambos lado de la misma, resultando un área peatonal de 4,90 mts. de sección de fachada a fachada frontales (Ver Imagen N° 23).



Imagen N° 23: Pasaje 5, 2008.

Foto: Del autor



Imagen N° 24: Entrada de Pasaje 5, S/F.

Foto: Libro "Caracas a través de su arquitectura".

El Pasaje 5, es el más emblemático desde los inicios de la urbanización San Agustín del Sur. Esto es determinado por al tratamiento arquitectónico especial dado tanto a las edificaciones localizadas en la esquina con la Avenida Principal (Av. Ruiz Pineda), como a la dotación de un arco que cruza la calzada y acera que conforma el pasaje (Ver Imagen N° 24).

### **III.4. EL ESPACIO PRIVADO EN LA URB. SAN AGUSTIN DEL SUR.**

Nos referimos como espacio privado a todo aquel (edificado o abierto) que presenta relativo impedimento para ser penetrado, recorrido, usado libremente por la población en general. En este sentido, distinguimos tres espacios: las manzanas, las parcelas y las edificaciones.

#### **III.4.1. Las Manzanas.**

La urbanización San Agustín del Sur (Ver Imagen N° 25) fue conformada por “ocho lotes de treinta y tres metros de frente” (Ver Anexo 1); constituidos en manzanas distribuidas en forma simétricas: cuatro (4) a cada lado (oeste y este) de la Avenida Principal, a partir de un eje principal determinado por el Pasaje 5.



Imagen N° 25: Manzanas de Urb. San Agustín del Sur -Los Pasajes-. 2008. Foto: Del autor.

##### **III.4.1.1. La Forma y el Tamaño de las Manzanas.**

San Agustín del Sur no continúa las premisas de su antecesora, la urbanización San Agustín del Norte, en cuanto a las características morfológicas de las manzanas; es decir, no es un “ensanche” del casco central o histórico de Caracas, en su concepción tradicional en cuanto a la forma cuadrada dominante del damero. Probablemente la barrera que significaba el río Guaire, fue una de las razones que impedía pensar en la prolongación de las calles referenciales provenientes, de esta vez, de la urbanización del norte; como si fue la experiencia de la hermana mayor: al norte (Candelaria) y al oeste (Santa Rosalía).

Tomamos como primicia en la urbanización San Agustín del Sur, el rectángulo como forma geométrica dominante en toda su extensión. Pero, a diferencia de San Agustín del Norte, la forma no tenía mayor antecedente visible en la Caracas de la época. Si observamos la fotografía aérea en detalle del año 1936 (Ver Imagen N° 2), podremos percibir que no se corresponde a cabalidad con la forma de la mayoría de las manzanas de los planos anteriores a esta fecha de la ciudad: damero cuadrado, tomando la Plaza Bolívar como centro de atención geométrica, que no es completamente regular en su forma, no es exactamente cuadrado en todas sus manzanas; pero nunca llega a ser tan comprometido con la forma rectangular como en San Agustín del Sur.

En el caso de la urbanización San Agustín del Sur, la forma de las manzanas sería consecuencia de dos premisas fundamentales:

1. La forma y tamaño del lote del terreno Vegas Sur del Guaire a urbanizar, y la posibilidad de maximizar el parcelamiento en función de un prototipo de organización arquitectónica de la vivienda para cumplir con las necesidades (especulativas, pues no hubo estudios previos) del cliente: la clase obrera.
2. El cerro y su relieve topográfico como barrera natural probablemente pudo ejercer influencia en la forma de las manzanas. La necesidad de adaptarse o moldearse a la sinuosidad del valle en el encuentro entre la superficie plana del lote de terreno y el cambio abrupto del relieve con mayor pendiente, produjo una variedad en la forma y tamaño de las manzanas, adquiriendo en el borde al sur de las mismas, formas trapezoidales en vez de rectas paralelas respecto a los lados al borde con la Avenida Principal (Av. Ruiz Pineda), excepto con la manzana oeste del Pasaje 5 y este del Pasaje 8, que si son completamente rectangulares. Esto se debe, principalmente, a la forma diagonal formando una especie de "V" abierta con diversos grados de inclinación, del trazado de la Calle de Atrás que bordea la urbanización.

No se encontró referencia construida en la Caracas de la época que influenciara la morfología de las cuadras de San Agustín del Sur. En ese sentido, también esta urbanización es un hito histórico.

*El diseño ortogonal permite igualmente combinar el tamaño de las manzanas, que no han de ser necesariamente uniforme....Al debatir el problema Idefonso Cerdá consideró que las manzanas rectangulares tienen el inconveniente de que el recorrido es más cómodo en el sentido del lado mayor "por tener que cruzar menos número de pasos de nivel que siempre son incómodos y peligrosos para el transeúnte (Capel, 2002, p. 208).*

#### III.4.1.2. Relación Espacial de las Manzanas entre las Urbanizaciones San Agustín del Norte y del Sur.

Las manzanas de San Agustín del Sur no están orientadas como las del damero original en relación con los ejes cardinales, noreste-suroeste, como sí lo continuó haciendo la urbanización del Norte; sino más bien en una orientación noroeste-sureste (Ver Imagen N° 26). Tampoco tuvieron en los frentes de aguas una determinante a respetar, excepto el río Guaire. La simetría como principio (consciente o inconsciente) de diseño urbano espacial dominante en sus orígenes en la urbanización, todavía se aprecia al constatar que, a partir del Pasaje 5 (tanto hacia el oeste como hacia el este), todas las manzanas son casi del mismo tamaño y forma. *"Los barrios de las extensiones al sur de la ciudad son dimensionados con manzanas promedio más pequeñas que las del casco" (Provenzali y otros, 1981, p. 26).*

En San Agustín del Sur el trazado de los Pasajes provocó la producción de un tipo fragmentario de manzana aún mayor que la de su hermana del norte, que ya había dividido en cuatro (4) partes las manzanas referenciales del centro de Caracas. Esta característica del diseño urbano de la nueva urbanización, fue la continuación de una premisa, de un criterio que se repitió en toda la parroquia San Agustín en sus urbanizaciones residenciales hasta la década de 1970; que a su vez la hace única y le proporciona identidad espacial, principalmente respecto a su entorno, el casco histórico de Caracas.



El tipo de manzana de forma rectangular varía en superficie y está dentro de un rango de 35,00 metros de ancho en todas las manzanas (del lado borde con la Avenida Principal o Av. Ruiz Pineda) y desde 56,00 metros (manzana 1: entre Pasajes 1 y 2) hasta 106,00 metros de largo (manzanas 4 y 5 entre Pasajes 4 y 6), lo que permite la adopción de una tipología parcelaria conveniente para los intereses comerciales de los promotores privados, quienes convencieron al Estado (representado por el agente gestor Banco Obrero), para desarrollar en ese relativo modesto territorio, una urbanización de 200 viviendas (Ver Cuadro N° 3).

Imagen N° 26: Relación morfológica de las manzanas entre San Agustín del Norte y San Agustín del Sur. 2006.

Fuente: Imagen digital de Google Earth.

Cuadro N° 3: Lados de las Manzanas de la Urb. San Agustín del Sur.

Manzana	Entre Pasajes	Lados Aprox. (Ml.)				Área Aprox. (M <sup>2</sup> )
		Norte	Sur	Oeste	Este	
1	1 y 2	35,00	36,00	56,00	68,00	2.192,00
2	2 y 3	35,00	38,00	70,00	84,00	2.737,00
3	3 y 4	35,00	37,00	90,00	104,00	3.374,00
4	4 y 5	35,00	35,00	106,00	106,00	3.627,00
5	5 y 6	35,00	28,00 + 12,00	106,00	98,00	3.599,00
6	6 y 7	35,00	37,00	92,00	76,00	2.842,00
7	7 y 8	35,00	19,00 + 17,00	72,00	66,00	2.325,00
8	8 y 9	35,00	36,00	66,00	66,00	2.057,00
Total						22.753,00

Fuente: Elaboración propia en base a plano aerofotogramétrico.

### **III.4.2. El Parcelario.**

El parcelamiento resultante del proceso de división de la parcela cuadrada originaria que, a lo largo del tiempo, sucede en el damero del casco central de Caracas y que, tomado como patrón para la urbanización San Agustín del Norte, pudo haber sido determinante para el desarrollado en la urbanización obrera; es decir, un fuerte carácter fragmentario con diminutas parcelas como principio de diseño en San Agustín del Sur, y que ya no permite mayor subdivisión.

#### **III.4.2.1. Forma y Tamaño del Parcelario.**

*En esas creaciones nuevas, la parcelación de las manzanas puede ser uniforme o no. Si la uniformidad es total muestra una tendencia al igualitarismo o un diseño para clases del mismo nivel de rentas.... La heterogeneidad, especialmente si está fuertemente vinculada a áreas distintas de la ciudad (por ejemplo, barrios con parcelas mayores que otras) generalmente refleja una estrategia de división social: las áreas con parcelas mayores serían para las clases de más altos niveles de renta (Capel, 2002, p. 209).*

La diversidad de tamaño del parcelario que ya existía en Caracas a comienzos del siglo XX, bajo un tipo morfológico dominante (el rectángulo), permitió a los nacientes promotores privados inmobiliarios la posibilidad de ofrecer, en términos mercantiles, cierta variedad en cuanto a costo y beneficio para la demanda y adaptarse al mercado de la época. Esto fue, posiblemente, un precedente tomado en consideración por Luís Roche y Diego Nucete Sardi en cuanto al parcelario de la urbanización obrera y se puede constatar al observar analíticamente los planos aerofotogramétricos y la foto aérea de 1936.

La experiencia inicial de Luís Roche con la casa heredada por su esposa (*"Se empezó con la casa de San Juan, como le dije, que con una casa se hicieron dos. Y así empezó. De ahí brincó para San Agustín con el mismo sistema..."* Roche, 2005) y las lecciones obtenidas con Juan Bernardo Arismendi (*"Dos maestros tuvo Luís Roche en sus primeras actividades urbanísticas: J. B. Arismendi y su propia esposa Beatrice. Arismendi le enseñó lo que sabía -¡y era mucho ya!- acerca del mecanismo de los negocios"* Roche, 1967, p. 63); fueron suficiente para obtener la destreza en las tareas del negocio inmobiliario respecto al parcelamiento del lote a urbanizar.

Las manzanas diseñadas poseían una superficie de terreno y un tamaño capaz de absorber un parcelario cuyas dimensiones estaban acorde con los intereses necesarios para desarrollar convenientemente, las viviendas que se ofrecerían al mercado de la clase obrera (Ver Imagen N° 27).

La mayoría de las parcelas ubicadas en estos terrenos limitaban fondo a fondo a lo largo de los pasajes, y se adaptarían en su tamaño y forma a las características de la manzana, tanto en lo que se refiere al largo y al ancho de la parcela, que seguiría los lineamientos previstos para todas las demás en la urbanización.

El rectángulo como forma geométrica única adoptada para el parcelario de la urbanización sólo varía en su dimensión. El trazado propició la división y segregación espacial acorde con la capacidad de pago de la clase obrera -siguiendo la pauta dominante establecida por los promotores privados para el uso residencial ya practicada en San Agustín del Norte-, y se impuso dos tipos de parcelas cuya diferencia está sólo en el ancho de las mismas.



Imagen N° 27: Parcelario entre Pasajes de la Urb. San Agustín del Sur. 1936.

Fuente: Elaboración propia en base a foto aérea del Inst. Nac. Geog. Simón Bolívar facilitada por INFODOC, SEU, EACRV, FAU, UCV.

Las parcelas de ancho mayor son todas las de la Avenida Principal y las cuatro (4) primeras de los pasajes a partir de dicha avenida. Las parcelas de ancho menor son todas las demás ubicadas a lo largo de todos los pasajes hasta su intersección con la Calle de Atrás (Ver Imagen N° 28):

Parcelas:	Ancho:	Tipo A: 5,00 metros lineales aproximadamente.
		Tipo B: 6,50 metros lineales aproximadamente.
	Largo:	16,50 metros lineales aproximadamente.

Aquellos terrenos sobrantes de las manzanas al borde de la Calle de Atrás al sur de la urbanización, no entraron en el negocio de Luís Roche y Diego Nucete Sardi con el Banco Obrero. *“Quedan excluidos de esta venta los cuatro solares que se reservan los contratistas”*(Ver Anexo 1). Estos terrenos se convertirían en parcelas que fueron posteriormente desarrolladas y comercializadas directamente por sus propietarios; al igual que los terrenos que hemos denominado de la etapa II, entre los pasajes 9 y 12.



Imagen Nº 28: Parcelas acordes con el Tipo de Viviendas del Banco Obrero.

Fuente: Elaboración propia.

El patrón es riguroso en lo largo ya que recoge los frutos de todo el proceso de transformación morfológica y fragmentación que sucedió hasta ese momento en el casco central, incluyendo San Agustín del Norte; adoptando para la urbanización del Sur las dimensiones mínimas resultantes de dicho proceso. Así, hoy en día, las manzanas contienen parcelas que sólo permiten subdivisiones longitudinales muy forzadas; y sólo se aplica si el parcelamiento es para un mismo uso, por ejemplo: residencial.

La diferenciación de tamaño y forma de las parcelas que se observa en las esquinas de encuentro con la Calle de Atrás, es para adaptarse a la forma curva de la misma, pero no por el tamaño de las manzanas. A lo largo de esta calle, se va eliminando una parcela para adaptarse a las curvas que el trazado vial se obliga por la topografía y propiedad del lote Vegas del Guaire. Con ello vemos que el número de parcelas varía para cada manzana, bajo una forma pragmática de adaptar el patrón a la superficie urbanizada.



### III.4.2.2 Relación Espacial de las Parcelas entre las Urbanizaciones San Agustín del Norte y del Sur.

Al estar definida la clase social hacia donde iba dirigida la oferta de viviendas de la urbanización San Agustín del Sur, es decir, la clase obrera asalariada; podríamos deducir que la forma y tamaño de las parcelas se adaptan a las necesidades espaciales que los promotores urbanos preconcebieron para esta clase social. Esto lo podemos reafirmar hoy al hacer una comparación -a simple observación de planos- con San Agustín del Norte, donde los tamaños de las parcelas promedios desarrolladas en la misma, fueron mayores que las de la urbanización del Sur, aunque la forma dominante siguió siendo el rectángulo (Ver Imagen N° 29).

En el caso de San Agustín del Sur, predomina un parcelario uniforme que resulta de una organización a partir del máximo provecho en lotes mínimos, y cuya superficies son más similares a las parcelas que se organizan a ambos lados de los pasajes (en las manzanas que los poseen) en San Agustín del Norte, y no en las calles de esta urbanización, cuyo parcelario es mayor en superficie.

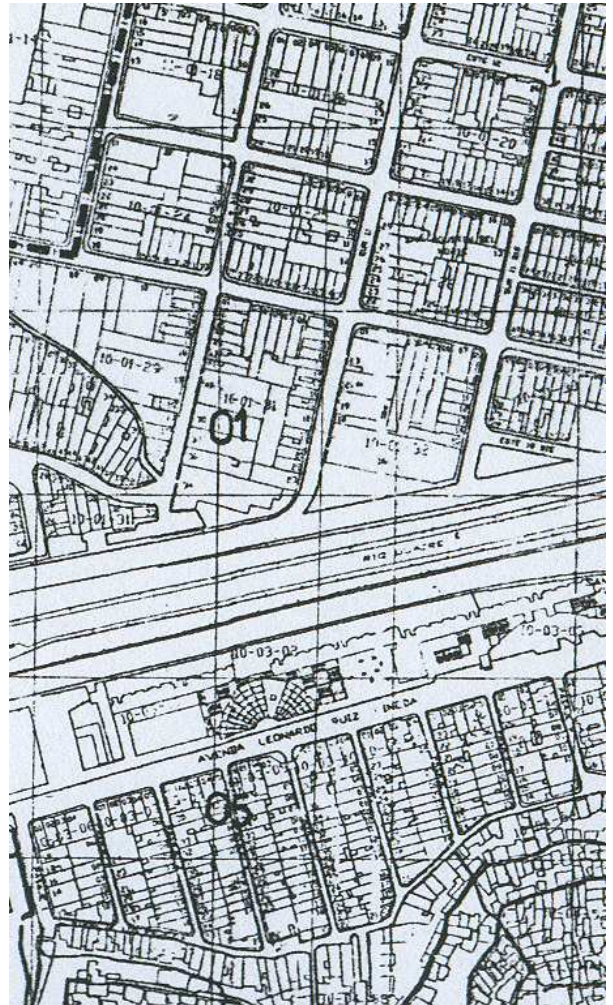


Imagen N° 29: Relación morfológica de las parcelas entre San Agustín del Norte y del Sur.

Fuente: Elaboración propia.

*Debido a las restricciones topográficas, el lote se rediseña separando ocho manzanas por pasajes de acceso a las viviendas en banda y back to back (con dos o tres habitaciones, en parcelas de 80 o 100 M<sup>2</sup>) que reproducen el esquema tipológico de la tradicional casa caraqueña. Son los pasajes, particularmente el central (cuya arcada de ingreso, decorada a la manera neobarroca de Manuel Mujica, es flanqueada por locales comerciales), quienes le dan su carácter introvertido y su motivo identificador a todo el conjunto (García y López, 1989, p. 72).*

La organización del parcelario en las manzanas de San Agustín del Sur, obliga a que en todas las manzanas existan parcelas que acceden a todas las calles vehiculares circundantes; definiendo una orientación obligada casi norte-sur (en aquellas al borde de la Avenida Principal o Av. Ruiz Pineda) y este-oeste (en todos los Pasajes) de las edificaciones a ser construidas. Orientación que se obtiene para sacar el mejor provecho al esquema adoptado de diseño urbano; influenciado, probablemente, por su predecesora: la urbanización San Agustín del Norte. No existe calle con fachada ciega (sin acceso a edificación alguna) en la urbanización. Pero no pareciese que existió un criterio rígido en cuanto a la

disposición numérica de parcelas que debían orientarse hacia determinadas calles; es decir, sin que el trazado de las calles y la jerarquía de las mismas ejercieran mayor repercusión en la decisión de cuantas parcelas debían abrir hacia algunas calles en particular en detrimento de otras.

### **III.4.3. Las Edificaciones.**

Como se ha analizado en el Capítulo II, la edificación de la urbanización fue ejecutada en su totalidad por urbanizadores privados; tanto el par de inversionistas mayores conformado por Luís Roche y Diego Nucete Sardi, como la otra dupla de contratistas menores formada por los hermanos ingenieros Dres. Hernán y José Antonio Ayala.

Las parcelas de San Agustín del Sur, siguiendo los criterios del casco histórico de la ciudad, sólo permiten un desarrollo edificatorio alineado con las aceras de las calles en forma continua; es decir, viviendas unifamiliares pareadas sin retiros de frente ni laterales en todas las manzanas; aunque la variante Tipo "B" de las ofrecidas por el Banco Obrero, presentaba un retiro de frente para desarrollo de jardinería en cada vivienda sólo en la Avenida Principal (Ver Imagen N° 30). *"La novedad de esta urbanización era que cada casa, aunque modesta, tenía al frente un pequeño jardín"* (Roche, M. 1967: 68).

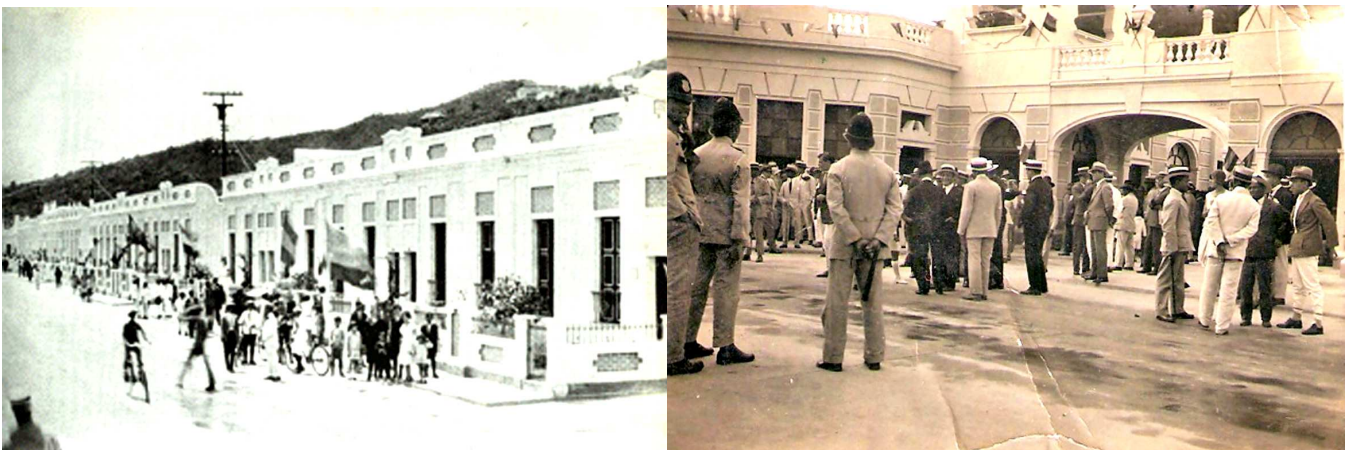


Imagen N° 30: Viviendas y comercio en la Avenida Principal, Urb. San Agustín del Sur. 1929.  
Fotos: cortesía del Sr. José Agapito Hernández y Prof. David Vilorio.

El análisis morfológico a través del estudio de las fotos aéreas, describe la aplicación generalizada en la urbanización de una edificación que casi solapa la parcela, con una arquitectura que tiene en el patio un elemento espacial estructurante de toda la organización interna de la vivienda; es decir, un prototipo, que se repite en todas las manzanas de la urbanización (Ver Imagen N° 31).



Imagen N° 31: Relación edificación-parcelario, Urb. San Agustín del Sur. 1936. Fuente: Elaboración propia en base a foto aérea del Inst. Nac. Geog. Simón Bolívar facilitada por INFODOC, SEU, EACRV, FAU, UCV.

Los dos tipos de viviendas ofrecidas se ubicaron en la urbanización acorde con la capacidad de pago de los trabajadores (Ver Anexo 1):

Tipo “A”: las menos costosas (Bs. 14.500,00.), ocupando las parcelas más al sur cercanas al cerro, desde las áreas medianeras de los Pasajes.

Tipo “B”: las más costosas (Bs. 15.000,00.), ocupando las parcelas al borde de la Avenida Principal – Ruiz Pineda- y al inicio de los Pasajes.

De esta manera también el diseño urbano tanto de las manzanas como de las parcelas que las contenían, reproducen una concepción social de localización de las clases socioeconómicas más bajas que se remonta desde la colonia, cuando los pobres fueron relegados a la periferia de la ciudad. Este “carácter” de la división social expresándose en división espacial, permaneció en la República, es decir, no se eliminó con la independencia; todavía a comienzos del siglo XX permanecía en la ideología de los promotores urbanos de las nuevas urbanizaciones. San Agustín del Sur también contribuye con la división social de la clase obrera; aún aquella asalariada que fue la que tuvo acceso, oportunidad de hacerse de una vivienda, fue dividida por una línea claramente trazada por el parcelario-edificación.

A partir de la ampliación de dos manzanas en la foto aérea de 1936 (Ver Imagen N° 32), se ve claramente las diferencias de las parcelas y como esta división también se materializa en la organización de las edificaciones de las viviendas que ellas contienen en los dos tipos ofrecidos por los promotores urbanos privado, y adoptados por el ente gestor estatal (Banco Obrero) como forma para ofrecer al mercado de viviendas de los obreros, según su capacidad de pago o, mejor dicho, de endeudamiento a largo plazo.



Imagen N° 32: Manzana y tipos de viviendas. San Agustín del Sur. 1936. Fuente: Elaboración propia en base a fotos del Inst. Nac. Geográfico Simón Bolívar, facilitadas por Infodoc, SEU, EACRV, FAU, UCV.

La multiplicación de este tipo de desarrollo de la estructura edificada en forma adosada de las edificaciones unas a otras con o sin retiros de frente, pero sin laterales, es decir, alineadas al espacio público, produjo una masa compacta que reproducía las formas morfológicas que le antecedían en la ciudad: el casco histórico y los desarrollos de finales del siglo XIX y comienzos del XX en La Pastora, San José, etc. Así como también en San Agustín del Norte, aunque no en la urbanización El Conde que ya se estaba construyendo en la misma época

Para tener una idea más actualizada de la permanencia de esta masa edificada, basta con hacer un recorrido por las calles y pasajes de la urbanización para constatar la conservación (en un 100% aprox. de su superficie) de un perfil tipo <coral> o continuo, formando una fachada urbana compacta y abierta hacia las calles.

Esto no sucede a lo largo de la Calle de Atrás, en donde originalmente las viviendas de la urbanización no abrían hacia dicha calle, porque al repetir el prototipo, quedaba el muro lateral de límite totalmente expuesto como fachada. Sólo posteriormente, algunos propietarios abrieron sus viviendas hacia esta calle.

La edificación de San Agustín del Sur significó para la ciudad la materialización de un sector que posee un valor reconocido no sólo por sus residentes, sino también por varias de las personas consultadas como ya se expuso en el Capítulo II.

Se parte de considerar que el valor principal de la urbanización está dado por su escala urbana, el tamaño y forma de sus manzanas, el nivel de conservación de sus espacios originales, por la forma coral de sus edificaciones dotadas de una arquitectura emblemática que se repite de una manera armoniosa. Ello, unido a la población residente, hace de la urbanización un “genius loci”, un espíritu de lugar, valedero en el contexto donde se asienta: el casco central de la ciudad de Caracas.

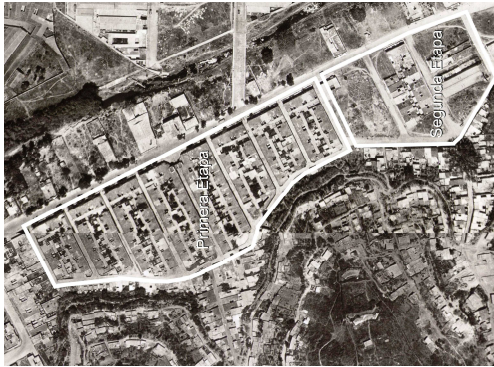
Aldo Rossi dice que *“La forma de la ciudad siempre es la forma de un tiempo de la ciudad; y hay muchos tiempos en la forma de la ciudad”* (Rossi, 1971, p. 91); y en el caso de San Agustín del Sur queda claramente expreso por lo analizado críticamente en esta investigación. Pero la masa edificada de la urbanización se encuentra desde la década de 1960 en un franco proceso de deterioro que hoy alcanza nivel de gravedad.

#### III.4.3.1. Ciclo Constructivo.

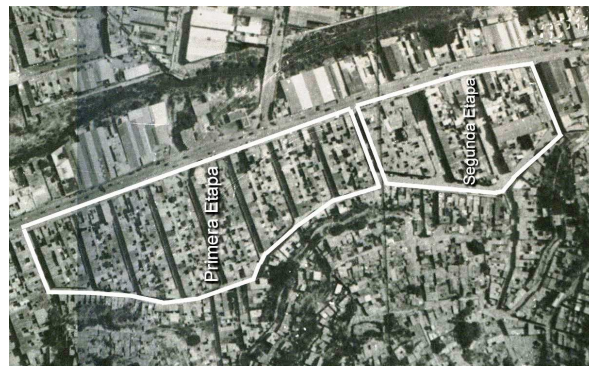
Como se acotó en el Capítulo II, San Agustín de Sur fue una urbanización que se desarrolló rápidamente por la gran demanda de viviendas que ejercía la clase trabajadora de la época. Probablemente contribuyó en esto el que varios de los socios del Sindicato Prolongación de Caracas poseían comercios dedicados a la producción y venta de materiales de construcción que facilitaba su consecución a precios económicos, como fueron los casos de Juan M. Benzo, Sarmiento y especialmente, Luís Roche y Juan Bernardo Arismendi. *“Establecieron igualmente los dos socios, de Poleo a Ceiba, en el sitio en que ahora se halla el Palacio Blanco, una fábrica de ladrillo alemán, que luego vendían o utilizaban en sus propias construcciones”* (Roche, 1967, p. 63).

Del análisis de la información recopilada en el Libro de Actas de las Sesiones de la Junta Administradora, así como también de las imágenes que se ofrecen, podríamos afirmar que San Agustín del Sur fue construida en dos ciclos o etapas de construcción. La Etapa I abarcó poco más de un año entre 1928 y 1929 que se extendió entre el Pasaje 1 y el Pasaje 9; y la Etapa II (entre el Pasaje 9 y el Pasaje 12) y el resto de la zona plana, para 1949 estaba totalmente construida.

Del análisis de las fotos aéreas (Ver Imagen N° 33) podemos establecer la mínima diferencia de la edificación masiva en la urbanización, en los tiempos de construcción seleccionada. No así sucede con las áreas aledañas, en la franja entre la Avenida Principal y el río Guaire, que se fue desarrollando con una dinámica diferente, probablemente impulsada por la presencia de la urbanización San Agustín del Sur.



1936.



1949.



1958.



2005.

Imagen N° 33: Ciclo Constructivo en la Urb. San Agustín del Sur –Los Pasajes-.

Fuente: Elaboración propia en base a fotos del Inst. Nac. Geográfico Simón Bolívar, facilitadas por Infodoc, SEU, EACRV, FAU, UCV, e imagen digital de Google Earth.

- Para 1936, podemos observar una ejecución completa de obras en edificaciones que representa un 100%, del total neto aproximadamente de la superficie de la urbanización en su etapa inicial; y se había realizado el urbanismo de la etapa II (privada), con algunas construcciones.
- Para 1949, no se observa modificación alguna en la etapa I, mientras que la etapa II ha sido 100% ejecutada, aproximadamente, con edificaciones en la superficie de la urbanización.
- Para 1958, podemos observar ninguna modificación de edificaciones en la superficie de la urbanización, respecto al período anterior.
- Finalmente para el año 2005, observamos modificaciones parciales en la etapa II de la urbanización San Agustín del Sur por la construcción del puente La Yerbera que significó la afectación completa de la hilera de viviendas localizadas en el borde este del Pasaje 11. Por otra parte, la franja norte de la Av. Ruiz Pineda también había sido afectada para la construcción de un 80% del Bulevar de servicios con el mismo nombre, influyendo determinadamente en la vida de la urbanización.

### **III.5. OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.**

#### **III.5.1. Los usos del suelo.**

La evolución de los usos del suelo y de las actividades en San Agustín del Sur tuvo la dinámica propia que se correspondía con el papel de esta zona en el contexto estructural del capitalismo en Caracas para la época; es decir, asiento residencial de una clase social pobre y obrera -necesaria para la industria de la construcción y otras, los servicios terciarios menos remunerados y los trabajos a destajo-.

El uso residencial ya existía en la época al sur del río Guaire, como consecuencia del dinámico proceso de producción de viviendas improvisadas en los cerros de San Agustín de Sur que simultáneamente autoproducía su hábitat.

Desde el punto de vista funcional, la urbanización conserva todavía el predominio del uso residencial (alojando a clases pobres trabajadoras que han permanecido generacionalmente en el lugar, aunque también se observa un factor de rotación de propietarios para nuevos residentes) pero con una densidad media, al predominar las edificaciones de baja altura.

Al uso residencial dominante en los inicios de la urbanización -sólo interrumpido por las dos parcelas comerciales de la esquina del Pasaje 5 con la avenida- se le sumaron usos de servicios (comerciales, educativos, culturales), que a lo largo de varias décadas se fueron asentando en la zona; principalmente actividades empleadoras en la Av. Ruiz Pineda, aprovechando las oportunidades que ofrecía la centralidad de la misma respecto al casco original de la ciudad.

El empleo industrial y semi-industrial se ubica en la franja norte (entre la Avenida Principal de San Agustín del Sur y el río) de la urbanización San Agustín del Sur, cuya propiedad era del Sindicato Prolongación de Caracas (según documento de compra-venta de esta con Roche-Nucete Sardi), y siguió la tradición existente en el casco central, en el sentido de ocupar las riberas del Río Guaire. Pequeños galpones se localizaron en dicha franja (donde actualmente tiene asiento el Bulevar Ruiz Pineda); asentando, además, usos residenciales unifamiliares y multifamiliares dispersos, actividades especializadas que le impregnaron de una dinámica muy activa como parte del casco central de la ciudad. La zona era conocida en la ciudad -entre otras cosas- por sus famosos aserraderos y carpinterías que en un número significativo se concentraban a lo largo de dicha franja y en algunas viviendas, ofreciendo madera para la industria de la construcción y mueblerías de la ciudad, creando un hito de especialización en la zona conocido por todos. Además se localizaron: comercios mayoristas, depósitos, talleres, etc. (Brons, 1971, p. 12).

Pero también, y probablemente como consecuencia de esta pronunciada actividad, otras actividades comerciales se localizaron en la zona: abastos y venta de alimentos, bares, restaurantes, tiendas de vestido, mueblerías, ferreterías, estaciones de gasolina, ventas de electrodomésticos, librerías, y hasta agencias de bancos comerciales fijaron su asiento para ofrecer servicios a la demanda floreciente de la zona (Ver Imagen N° 34).

*...había un estacionamiento de un señor Tobago, de nombre William, que era jefe de la seguridad nacional, más acá estaba una casa, y al lado estaba la clínica Lerma, que es la misma que está en La Yaguara y de ahí para abajo habían casas de vecindad y los galpones de madereros, o sea los aserraderos (Vecino 10).*

El servicio educativo también tuvo su asiento en esta franja de mezcla de usos, con la escuela Elías Rodríguez funcionando en una edificación no apropiada para ese uso.

Para la década de 1950 la comunidad de San Agustín del Sur ya tenía en su propio territorio fuentes de empleo, así como locales de aprovisionamientos de artículos de consumo. Al preguntar a un vecino sobre los comercios que él conoció hace más de 50 años responde: *".....lo único que estaba eran estos comercios... yo lo llamaría, un encanto para la zona" (Vecino 6).*

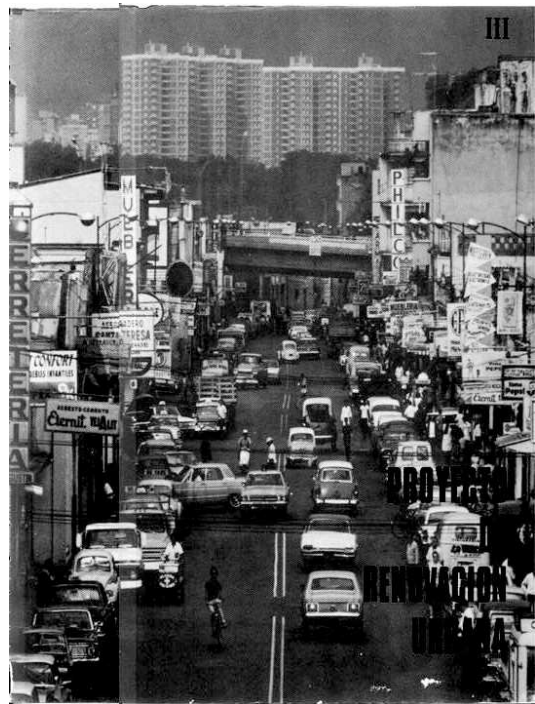


Imagen N° 34: Av. Leonardo Ruiz Pineda, década 1970. Fuente: Libro "San Agustín del Sur: proyecto de renovación urbana".

Había una gran variedad de actividades y esto contribuía en su *genius loci*, y en su integración no sólo con el contexto inmediato (el casco central e histórico de Caracas), sino también con el resto de la ciudad. También participaba de ese espíritu emprendedor y de cambio del siglo pasado, transformador y "modernizador" de las cosas, a pesar del deterioro que significó en el tiempo: *"...y la panadería que la modernizaron. La modernizaron, pero yo uso la palabra que, lo que hay ahora a razón de lo de antes, no, pura taguara" (Vecino 6).*

La importancia de estos usos y actividades la expresan sus residentes y luchadores sociales:

*...porque desde los 70' para acá nos vinieron quitando la franja industrial de San Agustín que estaba precisamente de ese lado de la avenida, la bomba de gasolina, los aserraderos, los talleres mecánicos, empresas que habían allí, que de una u otra forma le daban empleo a la gente de San Agustín y había como una propiedad dentro de la parroquia... Recuerdo mucho esa parte y era tan bonita, habían los negocios, había un supermercado de los chinos -Victoria-, había una fábrica de chicha, había una pescadería, estaba la escuela Elías Rodríguez... (Vecino 3).*

El espíritu a que apuntaba el diseño urbano-arquitectónico del Bulevar Ruiz Pineda, fue mantener esa tradición empleadora en la franja norte de la avenida. Sin embargo, la falta de gestión dinámica y efectiva del Centro Simón Bolívar C. A. fue, entre otras cosas, la causa principal de que el bulevar esté en las condiciones actuales: fuente de calamidades sociales.

El uso empleador también fue invadiendo y desplazando al residencial propio de la urbanización. Inicialmente el uso comercial se localizó al borde de la Avenida Principal (fortaleciéndose cuando se amplió para convertirse en la avenida) hasta la actualidad cuando este borde urbano le proporciona el



carácter fundamental de espacio público por excelencia de la urbanización, debido a los comercios que se ubican en su entorno: abastos, supermercados, carnicerías, licorerías, bares, loterías, buhonería, etc. *“Esta avenida ha cambiado mucho en lo comercial. Esta era una avenida que tenía mucho comercio, tienda de ropa, sastrería de italianos, bares, esto era muy lusitano, y hacia el lado de allá, llena de aserraderos desde allí hasta abajo y ahora hay algún negocio bueno, pero muy poco...”* (Vecino 6).

En los últimos 30 años, se está experimentando un acelerado proceso de terciarización de actividades localizadas en San Agustín del Sur, invadiendo el uso residencial. Esto motivado por su cercanía al casco central, absorbiendo el desplazamiento del comercio hacia la parte de la urbanización, notablemente presionado por la necesidad de una actividad de sustento de los residentes que complemente los salarios, en aquellas familias que poseen miembros empleados fijo y asalariados, pero que los mismos no alcanzan para su manutención. Podríamos decir que la urbanización San Agustín del Sur se encuentra, desde los años 1960, en una etapa caracterizada por su transformación en abierto proceso de invasión y sucesión de la actividad residencial por actividades económicas más rentables para los propietarios de los inmuebles. Esto ha caracterizado a otros sectores antiguos de la ciudad que se fueron convirtiendo (al ser abandonados por diversas razones: mudanza o muerte de los primeros propietarios, alquiler de habitaciones, etc.) en zonas degradadas del casco central.

El cambio de usos residenciales a comerciales todavía hoy no ha sido de tal magnitud que ponga en riesgo el carácter residencial de la urbanización. Sin embargo, le ha significado una especie de identidad y un factor socioeconómico de importancia respecto a los cambios y transformaciones morfológicas urbanas y arquitectónicas; que se han producido como proceso histórico, principalmente en los últimos 40 años.

Es de hacer notar que los diversos usos de servicios comunales localizados actualmente en San Agustín del Sur (educacionales, de salud, etc.), se han asentado de manera improvisada en edificaciones de viviendas para solventar demandas de las comunidades en cuanto a cubrir sus necesidades.

### **III.5.2. La Cuestión Social: las Costumbres y Tradiciones en San Agustín del Sur.**

Conocer cómo usan y utilizan los espacios de la urbanización San Agustín del Sur fue tarea importante para esta etapa de la investigación. Saber cómo lo conocen y lo reconocen, cómo se identifican o no con ellos, cuáles son los significados que dichos espacios tienen para su vida cotidiana o eventual, cuáles son los problemas que se detectan, cuál es la fenomenología urbana que los caracteriza.

En el campo de la sociología y la antropología, la narración de la vida comunitaria ha sido tema de investigación de numerosos autores. *“...a través de la palabra, los grupos “marginados” de la historia formal, pueden mantener su historia local, rica en manifestaciones simbólicas e imagerías”* (Ontiveros, T. 1985: 89).

En su tesis doctoral Ontiveros nos da referencia.

*Como dice Duvignaud, las comunidades orgánicas poseen su autonomía, su dinámica, su historia e invenciones propias. Un grupo limitado puede poseer su existencia propia o particular al resto de la*

*sociedad...La reconstrucción de la vida micro-social de los grupos se basa en la interpretación y sentido dado por el grupo a su vida en comunidad, en las permanencias y cambios... (Ontiveros, 1985, p. 88).*

Se plantea que sea la propia comunidad la que exponga sus inquietudes sociales y culturales acerca de su vivencia en la urbanización San Agustín del Sur.

*El otro uso de la etnobiografía es el de los relatos cruzados, es decir, varios relatores cuentan la vida de un grupo social. A nuestro entender este método capta el verdadero sentido etnográfico permitiendo dar mayor fiabilidad a los trabajos sobre comunidades. Es, en nuestra opinión, el más adecuado para realizar investigaciones sobre un grupo social que tengan que ver con la memoria de los pueblos (Ontiveros, 1985, p. 95).*

Si, como hemos manifestado, la economía petrolera se presenta como la panacea de grandes masas humanas de venezolanos y extranjeros de las clases medias y baja inmigrantes que ven en Caracas (donde se concentra el capital que la dinamiza) el territorio para mejorar sus condiciones socioeconómica; San Agustín del Sur va a recibir una porción de la misma. *"...son oriundos del Estado Aragua, ellos llegaron cuando mi abuelo vino a trabajar muy joven como albañil..." (Vecino 9)... "Yo vengo de España de una provincia que le llaman Zamora" (Vecino 6).*

La clase media y baja busca la educación para acceder a empleos nuevos y mejores remunerados. ¿Dónde se formará? Emigra a Caracas buscando oportunidades.

Se destaca la capacidad organizativa de las comunidades involucradas directamente con los usos y las actividades que se suceden en los espacios estudiados, así como también su solidaridad, actitud activa y permeable, de trabajo colectivo, perseverancia y disposición positiva; constatados en las reuniones a que asistimos como investigadores en Consejos Comunales, mesas de trabajos de diversas índoles (salud, seguridad social, educación, infraestructura, atención social, economía popular, etc.), comités de tierras urbanas, organizaciones vecinales, etc. Establecen herramientas que a pesar de su carácter empírico, poseen valores a tomar en consideración para una sistematización científica. Esto sin duda constituye una fortaleza que debe ser potencializada para cada caso en aras de procurar vías de soluciones a los problemas planteados. Sin embargo, también pudimos constatar que luego de tantos años de lucha se produce un cansancio por la frustración de no poder alcanzar objetivos y metas en el tiempo, que va mellando esta fortaleza, manifestándose como apatía tendiente a generalizarse. *"La gente como en todas partes es apática, la gente si no ve que le están regalando no sale, entonces para conseguir algo hay que estar muy pendientes, a hacerle seguimiento a todas las cosas" (Vecino 4).*

El Centro Simón Bolívar C. A. ha creado un fenómeno particular por cuanto todos los inmuebles que adquirió para el desarrollo de proyectos de renovación urbana analizados en el Capítulo II, fueron invadidos, fueron asignados en alquiler o simplemente utilizados para improvisar servicios educacionales y asistenciales. Con esto se creó una especie de arrendamiento en casas donde residen varias familias. *"...sí, me la dio el Centro Simón Bolívar para que estuviera aquí con la familia mía, pero aquí están otras personas" (Vecino 8).* Quizás fue el inicio de la tradición de alquiler de cuartos que sucede actualmente en la urbanización. *"...bueno aquí viven varias familias" (Vecino 7).* Es por ello que en estos tiempos de sincerar la

titularidad de la tierra por parte del Estado, los residentes se organizan en Comités de Tierras Urbanas para acceder a las mismas, y buscando realizar sus propias formas de adjudicación.

*...pero dijeron que eran familias que no estaban emparentadas, si es así, y cuando la casa es compartida y hacen los censos, la titularidad de la tierra sale en 50 y un 50, y si hay otras familias 25 y 25 y 50 abajo, todo depende del número de familias que vivan. Eso es justicia! Y es justo, porque se presentaba que, ahhh como yo tengo más años viviendo me corresponde la titularidad de la tierra completa. Pero al tenerla tú puedes sacar a esas familias, y las otras personas se quedan en la calle... (Vecino 7).*

La percepción general de los residentes acerca de su hábitat es aceptable. “...cuando yo llegue aquí era, esto era una belleza, porque nosotros podíamos salir a cualquier hora, comprar...” (Vecino 4).

Al preguntar cuales son los beneficios, los vecinos tienen diversas opiniones:

*...San Agustín tiene la cualidad [que] es céntrico, de aquí agarras para donde tú quieres (Vecino 9).*

*A mí me motivó a que siempre me gusta trabajar cerca, de vivir cerca donde trabajo...como que siempre me he sentido a gusto en esta zona... si yo tengo 50 años viviendo aquí es porque me gusta (Vecino 6).*

Se percibe un acuerdo general en que los principales problemas son de orden social y la inseguridad:

*...aquello era tan respetuoso que no había tantos, tantos muertos como ahora...era una vida tranquila... (Vecino 5).*

*...la invasión trajo como consecuencia la delincuencia, una serie de situaciones que aquí no se veían, llegó la droga... (Vecino 9).*

*...esto es robo todo el tiempo, todo el tiempo es plomo, plomo y matan por allí, matan por allá, la seguridad es nula completamente (Vecino 10).*

*...claro ahorita hay muchos problemas con los viernes, sábados y domingos, la gente tomando caña en la calle y no hay seguridad (Vecino 4).*

Pero hay sus excepciones,

*...todos dicen que es peligroso pero a mí no me ha pasado nada. En realidad es una zona riesgosa, pero a mí nunca me ha pasado nada y vengo mira tan tranquilo de madrugada de ahí pa´ ca. Mira toda mi vida” (Vecino 6).*

A la pregunta de si le gustaría mudarse de la urbanización San Agustín del Sur, la respuesta fue:

*Sí, bueno una vez me fui de aquí y lo extrañe todo... tuve que regresar... yo me fui porque... conseguí una casa nueva en El Cementerio; y eso era que de lunes a viernes, de viernes a domingo estaba metido aquí, no me hallaba por allá (Vecino 4);*

¿Qué extrañaría de San Agustín del Sur? “Su gente” (Vecino 8).

La mayoría tiene conciencia del deterioro, pero trata el asunto con confianza en el futuro, sobre todo en cuanto a la intervención de agentes del Estado.

*...hay un proyecto de recuperación de todas las fachadas de Los Pasajes, para que queden originalmente como eran antes...lo que si tenemos entre dos y tres meses es el metro, el Metrocable... (Vecino 4).*

*...metieron gas directo a todos, a casi todos Los Pasajes (Vecino 10).*

Acerca de las fiestas populares y conmemoraciones religiosas (Ver Imagen N° 35), las opiniones varían:

*Bueno en semana santa queman a judas. Como la tradición del pesebre en diciembre, la su parrandita para los niños...celebran el San Juan, tienen muchos años con eso, es una fiesta muy*

*bellísima... tocan, bailan, se hace la samba en la avenida y hay un encuentro con la gente de San Agustín del Norte... Pero el San Juan en la vía y después ellos se van a Marín y luego toda la gente va a Marín a bailar, eso es pomposo (Vecino 4).*

*...muy buena porque la vocera de cultura de nosotros es una directora de teatro, también está mi esposo es músico percusionista y esta mi hijo que también es percusionista, la cultura está bien. En ese aspecto también hay un muchacho que da clases de teoría y solfeo, la cultura en esta poligonal está muy bien...pero este año rompimos el esquema hicimos la Cruz de Mayo en la Plaza Ruiz Pineda por primera vez, el Centro Simón Bolívar nos donó la cruz...(Vecino 7).*

*...pero lo que si tocan es el tambor, son tambores por todo Marín, por aquí hasta en La Charneca (Vecino 8).*



Imagen N° 35: Manifestaciones de la cultura popular. San Agustín del Sur. 2007.

Fotos: Del autor.

### **III.6. REFLEXIONES SOBRE LA MORFOLOGÍA DE SAN AGUSTÍN DEL SUR COMO PRODUCTO URBANO.**

La producción morfológica de la ciudad no está desligada del capital; por lo contrario, se podría decir que cuando se trata de la gestión del Estado, al igual que la gestión de la iniciativa privada, la morfología sigue los tipos físicos-espaciales urbanos que son más convenientes a la producción y reproducción del capital. Esto es, básicamente, porque en el caso venezolano el Estado siempre ha utilizado la forma de producción (incluyendo los medios de producción) de la sociedad civil empresarial privada en las transacciones inmobiliarias y la industria de la construcción, para poder materializar sus planes, programas y proyectos que impliquen intervenciones espaciales. Se podría decir que, con pocas excepciones, en Venezuela el Estado no ha construido con sus propios medios un metro cuadrado de infraestructura urbana.

La morfología de la ciudad en el sistema capitalista, es el producto de un proceso dinámico donde participan diversos agentes y actores, intercambiando papeles protagonistas acorde como el proceso lo vaya demandando en el tiempo.

Es necesario referenciar que en Caracas, como ciudad capital y capitalista, la producción de los espacios urbanos y la morfología que de él resulta, no pueden considerarse como apartado, divorciado o autónomo del resto de los procesos económicos, sociales, políticos y culturales que se suceden en la ciudad en su historia; sino que están interactuando, asumiéndose, moldeándose, adaptándose y evolucionando junto los acontecimientos que estos procesos individuales o como una totalidad, están produciendo sobre la misma, y los cuales no son lineales, sino dialécticos en el tiempo.

En este sentido, la evolución del espacio urbano responde a la lógica de la reproducción del capital y a las exigencias de la economía en el momento. Por ello, y con más razón al tratarse de la clase obrera (aún siendo asalariada estable) y para cumplir con la ideología dominante, podríamos decir que en la urbanización San Agustín del Sur, desde sus inicios, las inversiones fueron exclusivamente sobre el objeto vivienda, no existió inversión sobre economías de aglomeración; es decir, servicios de equipamiento comunal, que tuvieran un carácter social para contribuir con la reproducción de la fuerza de trabajo. Me refiero a espacios públicos peatonales abiertos como plazas, plazoletas, parques, paseos, áreas verdes, edificios para la educación, para la salud, servicios de seguridad, religión, etc. Sólo el uso residencial se tomó en consideración, una masa compacta de edificaciones para vivienda.

Los servicios sólo van asentándose en el tiempo por las luchas de la comunidad obrera residente para suplir sus necesidades. Así vemos como sucede el proceso de invasión-sucesión del uso residencial por el uso comercial, fundamentalmente en la Avenida Principal (hoy Ruiz Pineda) hasta desplazar de manera masiva, tanto la actividad de residir, como el edificio tipo de vivienda unifamiliar. Igualmente con los usos educacionales y asistenciales que han reemplazado al residencial en muchas viviendas en la actualidad. Esto ha implicado una acción de transformación bajo reformas o demoliciones de las edificaciones originales que ha sido determinante de primera consideración del nivel de deterioro que se percibe en la urbanización desde la década de 1970; expresándose como diseconomías en el sentido de crecimiento desordenado y la aparición de fenómenos de diversos tipos (sociales, económicos, políticos, etc.), que son propios del tipo de desarrollo realizado dentro de una estructura de carácter capitalista, en función de la reproducción del capital, que se refieren a: hacinamiento de personas en viviendas, las pensiones como necesidades de alojamiento temporal, comercios de bebidas alcohólicas, loterías y comercio del azar, los talleres mecánicos, etc.; no sólo a lo largo de la Av. Ruiz Pineda, también en las viviendas de los pasajes.

En este sentido, podemos afirmar que San Agustín del Sur nace con este fenómeno implícito, al no ser provisto de algún tipo de servicio social. Lo que ha significado que los costes sociales -como déficit, escasez, condiciones inaceptables de habitabilidad, invasión, sustitución, desarraigos, marginación, crímenes, corrupción, contaminación, degradación del medio ambiente, etc.- van apareciendo en el tiempo en la medida que, interactuando con el resto de las áreas urbanas de la ciudad, lo van permitiendo como mecanismo de segregación social y espacial, por el descenso del status en el contexto social y

económico, y a conveniencia para el capital. Es decir, que es permitido de alguna manera por el sistema socioeconómico de la sociedad, para la sustentación y reproducción de la misma.

Tomando provecho de la experiencia que significó la construcción de la urbanización San Agustín del Norte, Luís Roche utilizó los que favorecieron su inversión. Por ejemplo, San Agustín del Sur fue construida con una escasa participación mecanizada de los medios de producción, es decir, de baja composición orgánica del capital; pero sí de una utilización abundante de mano de obra no especializada, de trabajo temporal y/o eventual, de bajos salarios. Esto contribuyó a que esta actividad económica fuera de alta rentabilidad para los promotores que la llevaron a cabo, e igualmente de alta conveniencia política y socioeconómica para el agente financiero (el Banco Obrero) y el Estado.

De esta manera, si San Agustín del Norte asume la lección espacial que el proceso de desarrollo urbano del casco central y original de Caracas le dio a la historia de la ciudad; San Agustín del Sur lo hace al asumir la referencia de su hermana del Norte, muy a pesar del poco tiempo transcurrido entre una y otra, en cuanto, por ejemplo:

- La forma ortogonal de las manzanas: adoptando el rectángulo y haciéndolo irregular en su borde sur para adaptarse a la propiedad de la tierra y a la inmediatez del cerro colindante. En este sentido asume también la experiencia que venían desarrollando las manzanas al sur del casco central al encontrarse con la barrera que significaba el río Guaire y a su adaptación a las formas y pendientes de la topografía en ese recorrido; adoptando el rectángulo irregular, como figura geométrica dominante que sirve de modelo al tipo de diseño urbano de la urbanización, aportando un nuevo tamaño más pequeño.
- La estructura de espacios públicos conformada por los estrechos pasajes como elemento estructurador de las manzanas.
- La conformación de una estructura de manzanas orientadas en sentido noreste-suroeste contraria a las referenciales del casco central que son noroeste-sureste.
- La división del parcelario hasta llegar a niveles de fragmentación máxima respecto al referencial de San Agustín del Norte.
- El desarrollo espacial de una estructura edificada de baja densidad constructiva, que continúa el tipo macizado de la urbanización San Agustín del Norte, pero más pequeña y más austera.

Si la clase obrera se asienta en un espacio urbano acorde con su posición y expectativas socioeconómicas y culturales imprimiéndole carácter e identidad en el contexto global de la ciudad, tanto por sus formas de producción como por sus formas de consumo como espacios públicos y espacios privados; dichas formas, en el caso de la urbanización San Agustín del Sur, contuvieron y contienen aún

hoy la marca de las relaciones sociales que la hicieron posible, conformándola como un espacio social urbano diferenciado: una urbanización para obreros asalariados, la primera del Banco Obrero en Caracas.

Si la división espacial está acentuada en Caracas, al materializar lo que sucedía socialmente en cuanto a la localización de las clases sociales en la ciudad de la época; la urbanización San Agustín del Sur la refuerza con una línea divisoria de dos tipos de viviendas, que segrega las familias acorde con su capacidad de pago: las de mayores recursos hacia zonas más cercanas a la ciudad formal, relegando al fondo de la urbanización las familias de menores ingresos económicos. A los cerros irán aquellas personas que no tienen trabajo ni ingresos fijos, por lo tanto sus demandas carecen de una oferta dentro del mercado de la vivienda formal: tanto el impuesto por la acción de la empresa privada (como San Agustín del Norte y El Conde), como la impuesta por la intervención del Estado. Ello contribuye con el fenómeno urbano de la época: los barrios pobres, acontecido en las zonas de los cerros al sur del casco central, como receptora de la producción de vivienda autoproducida. San Agustín del Sur aporta a la división social y espacial urbana, materializando la segregación de la población en Caracas, aún de la clase baja, de la clase obrera.

Los criterios segregacionistas aplicados por los promotores urbanos con el ofrecimiento al mercado de varios tipos de viviendas y zonas urbanas claramente diferenciadas por su capacidad de pago, representado en las manzanas desarrolladas como <pasajes> en San Agustín del Norte; se consolida y solidifica con la materialización esta vez en toda una urbanización formada de viviendas en <pasajes>.

El crecimiento urbano, luego de la inauguración de esta urbanización, propició la localización en el sector de usos y actividades que tienen relación estrecha con la clase obrera: barrios residenciales pobres, industrias (hornos de cal) y comercio-industrial (aserraderos, herrerías, etc.).

Seguramente que detrás de este fenómeno urbano, en el fondo ideológico del mismo, está el conocimiento de que las actividades inmobiliarias y de la construcción para materializar físicamente una urbanización, tienen implícito transacciones que generan un encadenamiento del aparato productivo en actividades primarias (de extracción de materia prima para la industria de la construcción), secundarias (procesamiento de materia prima en productos industriales para la industria de la construcción) y terciarias (proyectos, servicios inmobiliarios, comercialización de viviendas y otros productos de esta industria y las actividades inmobiliarias), que contribuyen ampliamente con la circulación del capital, la distribución del ingreso, el desarrollo de los mercados urbanos de oferta y demanda, en la difusión de la propiedad de activos mercantiles (edificaciones en general), entre amplios sectores de la sociedad, incluyendo aquellos de bajos recursos económicos. Pero reservando a la empresa privada la exclusividad de la industria de la construcción.

San Agustín del Sur es un producto, un ejemplo de la capacidad de actuación de las clases dominantes sobre las masas dominadas; que impusieron y moldearon en forma de ideas, concepción, organización,

producción y comercialización (la morfología no espacial) el consumo social de residir bajo una forma: la urbanización (la morfología espacial), que asentara a la clase obrera, y que se adapta a las características de las formas o maneras de vida que le fueron necesarias a sus conveniencias e intereses de clase, al final de la década de 1920. Estas características de desarrollo urbanizado (la urbanización obrera) responden a un modelo de gestión urbana que dictó pautas importantes por su repercusión en el medio ambiente y en la clase trabajadora de ingresos menores. El proceso, que se inicia con el malestar de los marginados habitacionales, de los obreros de las casas que no tenían casas, evoluciona hasta la consecución de las mismas, aunque en condiciones de comprobada injusticia; expresada no sólo con la retirada de un porcentaje respetable de solicitantes que no tenían condiciones de pago, sino también por el rechazo a las condiciones de habitabilidad de la vivienda que tampoco respondían a sus necesidades.

Tanto en su morfología espacial urbana, como en la morfología de lo social, económico, político y cultural (la no espacial), San Agustín del Sur representa un hito urbano histórico del siglo XX, del desarrollo y la planificación empírica (no basada en método científico) de la ciudad, de la cultura con acento popular caraqueño, de ser asiento de la primera urbanización obrera estatal de la ciudad y del país. El dueto Estado y promotores urbanos-constructores de espacios funcionó desde todos los ángulos del capital, pero también funcionó para el desarrollo de la ciudad; produciendo un espacio urbano que, guste o no, posee identidad propia no sólo en el contexto inmediato al cual pertenece espacialmente: el casco histórico de la ciudad, sino también en el contexto más amplio: el área metropolitana de Caracas.

La Urbanización San Agustín del Sur ha desempeñado un papel importante en la sociedad caraqueña como una forma de vivir, en donde el carácter de urbanización obrera, el trazado espacial urbano, los procesos de urbanización, parcelación, edificación y otras características, marcan historia en el urbanismo de la ciudad. El proceso desarrollado es referencia metodológica puntual. Esta urbanización es una variante al diseño ortogonal del damero tradicional, representando un hito morfológico en la ciudad.

Desde la segunda mitad del siglo pasado la morfología espacial de San Agustín del Sur ha venido siendo afectada por diversas acciones oficiales y procesos individuales en su estructura edificada, como consecuencias directas e indirectas por intervenciones activas y de instrumentos urbanos pasivos. La más fuerte modificación o intervención transformadora en la urbanización ha sido por afectación vial como la ampliación de la Avenida Principal para convertirla en la Av. Leonardo Ruiz Pineda. Pero también ha sido afectada por la construcción de edificaciones altas como consecuencia de la aplicación del R-5 de la Ordenanza Sobre Zonificación del Departamento Libertador (30-09-1971).

Esto es una muestra de esa dinámica en el tiempo producida por el capital y la renta de la tierra urbana en las actividades inmobiliarias y de la industria de la construcción. Dicha dinámica ha estado amparada por leyes, planes de renovación urbana y ordenanzas que resguardan intervenciones oficiales y privadas, que han tenido repercusiones físicas-espaciales en la morfología de la urbanización.



Asumir San Agustín del Sur como hábitat urbano es parte de un aporte que se quiere hacer al introducir asuntos que tienen que ver con un todo mayor en la sociedad caraqueña respecto a lo social, lo económico, lo político, lo cultural y lo funcional. En lo social, teniendo a la comunidad residente actual como sujeto y objeto de lo estudiado. En lo económico, por el potencial de su población económicamente activa como mano de obra en servicios e industrias de la ciudad. En lo político, con el fin de permitir a la comunidad su conocimiento y reconocimiento como protagonistas principales de un hecho urbano. En lo cultural, en cuanto a reconocer los valores de la gente obrera en este fenómeno urbano del casco histórico de Caracas. En lo funcional, respecto a los elementos estructurantes morfológicos (espacios públicos, espacios privados) o no (usos del suelo y actividades), en cuanto a su diseño, interrelación interna, con el contexto aledaño, y principalmente por su contemporaneidad.

Transcurrido más de 80 años de la creación del agente estatal Banco Obrero y de la producción de la urbanización San Agustín del Sur que materializó la utopía de viviendas para los obreros, se ha iniciado una evaluación del proceso que busca valorizar críticamente dicha actuación hasta la realidad actual, incluyendo su arquitectura.

La acción de construcción de la urbanización San Agustín del Sur, fue el comienzo de un proceso de decisiones políticas que inicia la intervención del Estado a través de su agencia (el Banco Obrero) en el financiamiento directo para la actividad inmobiliaria y la industria de la construcción, la producción masiva de viviendas en Caracas, y que luego se irá a extender a todo el país. Es decir, es el inicio del Estado en la gestión social y económica que representa esta actividad a nivel de vivienda, todavía hoy con la creación del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat (2005). Social porque es ofrecer por primera vez a la clase obrera la esperanza de poseer una vivienda; económica porque se incorpora a la naciente actividad de desarrollo urbano, hasta ese momento en manos de la gestión privada, mediante la inversión y financiamiento de grandes superficies para el desarrollo de conjuntos urbanos residenciales, teniendo en la empresa privada el brazo ejecutor y en consecuencia, favoreciendo su actividad económica. Es un hecho real, con sus bondades y sus infortunios, que a algunos les gustará y a otros no, pero que no podemos negar que poseen un valor cultural en la historia del siglo XX de esta ciudad capital.

**CAPÍTULO IV: LA REALIDAD ARQUITECTÓNICA DE UNA URBANIZACIÓN OBRERA.**

## **CAPÍTULO IV: LA REALIDAD ARQUITECTÓNICA DE UNA URBANIZACIÓN OBRERA.**

Se analizan, desde una visión descriptiva y crítica, algunos aspectos del proceso de desarrollo de la estructura edificada, las características arquitectónicas y constructivas que se han aplicado en San Agustín del Sur desde sus comienzos y el estado actual.

La arquitectura residencial que se desarrolló en esta urbanización posee una fuerte influencia del tipo tradicional de finales del siglo XIX, heredero del colonial caraqueño; con la novedad de la aplicación de órdenes estilísticos en las fachadas, que la ubica dentro del eclecticismo imperante en la época. Esto aún se conserva en sus características originales en la mayoría de las viviendas (excepto en las que bordean la Av. Ruiz Pineda), principalmente en lo que se refiere a las fachadas en los pasajes.

### **IV.1. ESTILOS ARQUITECTÓNICOS ADOPTADOS.**

Es necesaria una breve reflexión respecto a los conceptos que se emplearán al referirnos a la arquitectura desarrollada en la urbanización San Agustín del Sur. Se refiere al carácter de dicha arquitectura, ya que es inapropiado describir lo que sucedió sin tener claro algunos asuntos de naturaleza conceptual para aproximarnos, por ejemplo, al “estilo” de arquitectura presente en la urbanización, más específicamente al tratamiento de las fachadas.

Desde un punto de vista referencial, el análisis se apoya en la visión de autores consultados y personas entrevistadas, para argumentar una aproximación en esta materia y fundamentar las apreciaciones que se hacen respecto a la arquitectura.

En la vivienda se recurrió al tipo tradicional en la organización espacial interna; pero en el tratamiento de fachadas, el eclecticismo fue el estilo utilizado (art déco y del racionalismo moderno) en los ornamentos como recurso impuesto por los promotores y constructores de la urbanización, a manera especulativa para ser más atractivo al “gusto” o “moda” de la clase obrera hacia donde se dirigía la oferta.

En San Agustín del Sur se aplica lo observado en la urbanización del Norte respecto al significado del “gusto” y la “moda” en la época, aún para la clase trabajadora. Con lo “moderno” el venezolano en general y el caraqueño en particular, comulga (aún hoy) con lo que está muy en boga como algo bueno; y en lo cual algunos autores dicen que forma parte de un lenguaje de transculturización a través de la palabra moderno, que quiere decir que se está en progreso, que se está actualizado, independientemente de la clase social a que se pertenezca.

*Eso es lo que significa la palabra moderno como concepto: está a la moda como apariencia, la moda es aparente, la apariencia es de una moda; pero la esencia es moderno, se es aparentemente de moda por fuera, y lo que muestra es la fachada, por eso se llamó fachada, fachada es facha, la cara...en cambio el espacio interior, lo esencial es que eres de concreto armado, que tienes fundaciones, que tienes los materiales más avanzados tecnológicamente hasta el momento, es una esencia moderna, con cabillas, con concreto armado, es lo más avanzado...Que representan un proceso de modernización en la oferta de residencia al habitante caraqueño por el tipo de vivienda, el sector al cual va dirigido; es decir, es una cosa novedosa, es moderna su esencia. Pero la apariencia es todavía conservadora tradicional, te emparenta con tu historia, te emparenta con tus ancestros, te*

*emparenta con la madre patria, te emparenta con algo que está de moda en el mundo conocido por ellos (Pérez, 2005).*

No en vano el tratamiento de las fachadas de la arquitectura de la urbanización San Agustín del Sur, está muy emparentada con las fachadas de las variantes de las viviendas más sencillas de las que se construyeron en la urbanización del Norte; esto es, en cuanto a cornisas, machones y dinteles como molduras en lo que se refiere a elementos ornamentales.

En la búsqueda de los orígenes y arquetipos de la arquitectura que prevalecen hoy en la urbanización San Agustín del Sur, se impone hacer referencia al eclecticismo en relación con otros estilos que tendrán presencia no sólo en esta urbanización sino también en su hermana mayor, San Agustín del Norte.

*Pero eclecticismo podía llegar a ser también la mezcla de diversos estilos en un mismo edificio. Era posible, en efecto, unir en una sola construcción rasgos de estilos muy distintos. Elementos neogóticos, neo-clásicos y neo-árabes se combinan a veces en una mezcla que diferencia estilísticamente los distintos espacios del edificio.... Esos edificios tan mezclados constituyen, en cierta manera, una innovación propia del siglo XIX, impensable para un tratadista o arquitecto anterior.... El eco de estas maneras de hacer, permanece todavía en la primera década del siglo XX, añadiendo nuevas combinaciones en las fachadas... (Capel, 2005, p. 208).*

Como vemos, el siglo XIX está presente en la concepción arquitectónica que iban a tener relevancia en las primeras décadas del siglo XX. Haciendo la salvedad de que no podríamos aplicar literalmente lo expresado por Capel, ya que los ejemplos del neo-gótico o neo-clásico se corresponderían poco con nuestra realidad, porque no son masivos, más bien son excepcionales en nuestro territorio. La idea central sí podría ser punto de partida para una reflexión de lo sucedido en San Agustín del Sur, en cuanto a la arquitectura que se desarrolla en la urbanización es ecléctica.

En las edificaciones de la urbanización se observa claramente la mezcla de diversos rasgos característicos de estilos desarrollados en Caracas desde el siglo XIX y continuados a comienzo del siglo XX. Por ejemplo, el uso de elementos espaciales de la arquitectura que algunos autores como Graciano Gasparini han denominado tradicional por provenir de la evolución de la colonial en Venezuela, idea que se desarrollará más adelante. También en San Agustín del Sur se puede aplicar lo que para la urbanización del Norte, el Prof. Pérez Rancel dice:

*El punto es: ¿Son unas parcelas a escala o de una dimensión menor de la casa tradicional? ¿Son menores dimensiones respecto a esa parcela? Por tanto las proporciones internas de la distribución en cuanto al programa funcional es también menor. Los cuartitos son más pequeños, el patio es más pequeño, el mini recibo es otra cosa, el mini porche, que no lo tienen las casas tradicionales, es a lo que se ha reducido el zaguán: se convierte en un porche, un porchecito, y ya no hace falta la puerta externa. Esa caricaturización de la vivienda tradicional se recubre con ornamentación variada, o sea la ornamentación academicista, clásica, con elementos clasicistas...son caricaturas porque son reducciones del original...una simplificación del modelo original" (Pérez, J. 2005).*

El eclecticismo de la arquitectura que se implantó en la urbanización San Agustín del Sur se caracteriza por la mezcla de dos órdenes estilísticos: lo decorativo del art déco y el racionalismo moderno, ambos muy de moda en Europa para la época.

Si el art déco se caracteriza por el desarrollo de “...una arquitectura pura y <honrada> en la que la estructura se expresara abiertamente y la ornamentación se redujera a detalles escultóricos....La búsqueda de la simplicidad y de la línea recta...generando el impulso hacia el racionalismo y el funcionalismo” (Capel, 2005, p. 227), entonces las viviendas iniciales de San Agustín del Sur son expresión de este estilo. Si “...En arquitectura el art déco se caracteriza por la generalización del dibujo geométrico en las fachadas y el uso de formas estilizadas... Hay en él una amplia utilización de materiales nuevos, como el cemento para balaustres y un empleo de placados, molduras y forjados geométricos en balcones y puertas.... supone un esfuerzo de simplificación que se va depurando cada vez más” (Capel, 2005, p. 227), las fachadas de las edificaciones de la urbanización poseen estos rasgos.

El estilo Art Déco fue una fuente de influencia al diseño arquitectónico de todas las fachadas en cuanto a la simpleza de los trazados ornamentales. Este estilo penetró en la sociedad caraqueña, principalmente en la clase media, a través de revistas especializadas de moda extranjeras (Vogue, Vanity Fair, etc.), revistas sociales (Gazette du Bon Ton), revistas de arquitectura y diseño de interiores (Feuillets d`art), el cine con películas ambientadas en este sistema, empresas de decoración, etc. Nadie era consciente del valor estético de estos objetos, ni del origen; se consumían directamente para estar en la “moda” que reclamaba la “modernidad”. La gente estaba animada por la idea del progreso y la modernidad, pero también del “prestigio” socioeconómico que un edificio con ese estilo le podría proporcionar en la sociedad y esto se impuso también a la clase trabajadora. Este estilo favorece además el uso en losas y ornamentos de elementos prefabricados del comercio de la construcción.

En cuanto al racionalismo moderno, se menciona brevemente a partir de la descripción que hace Capel, y que es importante para la aproximación a una comprensión global de lo que estaba sucediendo en el mundo y en Venezuela, en la época cuando se realiza la construcción de las edificaciones en la urbanización San Agustín del Sur.

*Un aspecto fundamental de los movimientos innovadores de los años 1920 y 30 es el de la ruptura con la tradición artesanal, el establecimiento de una fuerte relación entre el arte y la industria...El racionalismo es no sólo un esfuerzo hacia la simplificación, sino también hacia la economía, hacia lo funcional, hacia la utilización de los materiales adecuados en los lugares apropiados del edificio, hacia el dominio de lo estructural sobre los adornos accesorios...nuevos materiales... estandarización, organización científica del trabajo, valoración de la técnica, incorporación de la electricidad, supresión de lo que es superfluo, con el fin de construir viviendas y edificios en general, más funcionales, lógicos, racionales y económicos. Se valoran por ello las superficies lisas, pintadas en blanco, sin decoración...Hay ahora una aspiración general a la austeridad, a la honradez, entendida en el sentido de que no se deben falsear o modificar las estructuras para darles otras apariencias (Capel, 2005, p. 229).*

## **IV.2. LA VIVIENDA COMO PRODUCTO ARQUITECTÓNICO.**

En San Agustín del Sur predomina la vivienda como producto arquitectónico, antes que edificios de otros usos. Es decir, los objetivos del agente promotor del Estado, el Banco Obrero, en cuanto a proveer vivienda para la clase trabajadora, fue cumplido pues todas las edificaciones fueron de uso residencial, excepto las dos edificaciones esquineras del Pasaje 5 con la Avenida Principal que fueron destinadas al uso comercial.

#### **IV.2.1. La Influencia del “Gusto” y la “Moda”.**

*Las formas constructivas, la organización de la vivienda y el mobiliario de la aristocracia, se han imitado normalmente por la burguesía alta, luego por la media y, finalmente, han podido ir llegando a las clases populares, especialmente a partir de la segunda mitad del siglo XIX (Capel, 2005, p. 109).*

La reproducción de estilos de arquitectura en las viviendas es un fenómeno altamente difundido desde hace mucho tiempo en la cultura venezolana. En Caracas tenemos ejemplos, como el caso de El Paraíso, de reproducciones que el mercado ofrecía a la clase social alta de la época, para el consumo de estilos arquitectónicos desarrollados en Europa y los Estados Unidos; y también su modificación si las necesidades del gusto estético así lo requerían para complacer a familias individualmente.

*Yo afirmo aquí que la historia de la arquitectura y de los hechos urbanos realizados es siempre la historia de la arquitectura de las clases dominantes; habría que ver dentro de que límites y con qué éxito las épocas de revolución contraponen un modo propio y concreto de organizar la ciudad (Rossi, 1971, p. 53).*

Estos comportamientos también se difundieron no sólo entre la clase media en todos sus estratos, sino también en la clase baja, de manera de reproducir valores y más propiamente, cultura. Se fueron esparciendo por toda aquella clase social que captaba parte de la riqueza y el bienestar que proporcionaba la explotación petrolera en las grandes ciudades del país; todos los rasgos y comportamientos que antes eran privativos de la clase alta. Una difusión que fue posible, además, por los medios de comunicación de masa.

*El cambio en las tipologías y en los estilos constructivos afecta a aspectos variados, desde la estructura y la distribución general de la casa, hasta la forma de los vanos (tipos de ventanas y puertas) y los detalles ornamentales. La incorporación de innovaciones arquitectónicas, las modas, el gusto personal y diversos valores asignados a la vivienda, tienen una influencia esencial en ello. Dichos cambios pueden difundirse en un primer momento a través de las estampas y grabados; pero se consolidan cuando pueden actuar ya técnicos constructores que conocen directamente los nuevos estilos (Capel, 2005, p. 109).*

A manera de hipótesis se puede interpretar, al analizar en sitio la arquitectura de las viviendas de San Agustín del Sur, la fuerte influencia de los medios de comunicación “de moda” en la década de 1920. Se observa la aplicación en las edificaciones de varios de los productos comerciales dedicados a la construcción que tenían un gran despliegue en los periódicos y revistas de moda de circulación caraqueña y nacional; en donde la clase dominante multiplicaba la difusión de imágenes que contribuyeron a ir moldeando el gusto no sólo de la clase media, sino a imponer el mismo en las clases bajas, incluyendo la clase obrera.

Las formas más impulsadas por empresas mercantiles privadas dedicadas a la construcción para la comercialización de sus productos, eran las propagandas y artículos publicados en la prensa (El Universal, Fantoques, etc.) sobre elementos estructurales de carga portante (losas de malla, pilares o columnas, vigas, etc.), elementos ornamentales para fachadas (porta-ventanales, cornisas, etc.), escaleras, pasamanos, así como otras estructuras prefabricados (Ver Imagen N° 3). La mayoría imitando componentes de la arquitectura y estructuras de viviendas pertenecientes a clases sociales más altas.

Estas formas proliferaron de manera que sirvieran de modelo para arquitectos y constructores que iban apareciendo en la Caracas de la época; lo que tuvo repercusión en la construcción de las urbanizaciones como extensión de la parroquia Santa Rosalía entre la segunda mitad de 1920 hasta mediados de 1930.

Incluso, algunos arquitectos de renombre se convirtieron en representantes de firmas extranjeras de productos constructivos importados, que fue el caso de la Oficina de Arquitectura e Ingeniería del arquitecto Alejandro Chataing quien fue representante exclusivo en Venezuela de “Building Products”, probablemente siguiendo la tradición de mostrar a los clientes las diversas y variables posibilidades de estilos y mezcla de elementos que se podrían adaptar a los gustos estéticos de cada quien.

En este sentido cobra fuerza la posibilidad de que la clase obrera se sintiera capaz de acceder a una vivienda construida con los materiales de “moda”, en una forma de residir de “moda” como lo eran las urbanizaciones; con una estética particular que impulsaban los promotores de San Agustín del Sur, tanto los agentes privados como el agente del Estado. Esto lo podemos comprobar en lo que señalan los Dres. Ayala en correspondencia enviada con propuesta aceptada por el Banco Obrero:

*Además, el ancho mismo de la Gran Avenida justifica la altura excesiva de las casas y hará que se vean bien. No sucede lo mismo con las fachadas de las casas que dan frente a los “pasajes”....nos pareció posible disminuir un tanto la altura con diversos fines: 1º hacer desaparecer el aspecto de “cajones”.... (Libro de Actas de Junta Administradora, 1928, p. 75).*

En la arquitectura de las viviendas de la urbanización San Agustín del Sur se emplearon varios de los productos industrializados; tanto como elementos estructurales y constructivos de soporte de la edificación, como elementos en la decoración de fachadas; inclusive en las ampliaciones que rápido van a realizar los obreros residentes de la mismas (Ver Imagen N° 36).



Imagen N° 36: Ampliaciones de viviendas al borde de la Avenida Principal. S/F.

Fuente: Archivo Audio Visual, Biblioteca Nacional.

#### **IV.2.2. Características Tipológicas de las Viviendas.**

Se toma del libro “La Arquitectura de la Ciudad” de Aldo Rossi la idea del tipo que se emplea en este trabajo. “El tipo se va construyendo, pues, según la necesidad y según la aspiración de belleza; único y sin embargo variadísimo en sociedades diferentes y unido a la forma y al modo de vida” (Rossi, 1971, p. 67).

Este arquitecto se refiere a las definiciones del <tipo> y del <modelo> del autor Quatremère de Quincy:

*La palabra tipo no representa tanto la imagen de una cosa que copiar o que imitar perfectamente cuanto la idea de un elemento que debe servir de regla al modelo....El modelo entendido según la ejecución práctica del arte es un objeto que tiene que repetirse tal cual es; el tipo es, por el contrario, un objeto según el cual nadie puede concebir obras que no se asemejen en absoluto entre ellas. Todo es preciso y dado en el modelo; todo es más o menos vago en el tipo (Rossi, 1971, p. 67).*

Además Rossi nos dice que,

*....el autor [Quincy] descarta la posibilidad de algo que imitar o copiar porque en este caso no habría....<la creación de un modelo>, es decir, no se haría arquitectura....Si este algo, que podemos llamar el elemento típico o simplemente el tipo, es una constante, entonces es posible reencontrarlo en todos los hechos arquitectónicos. Es, pues, también un elemento cultural y como tal puede ser buscado en los diversos hechos arquitectónicos; la tipología se convierte así ampliamente en el momento analítico de la arquitectura, es aún mejor individualizable a nivel de los hechos urbanos. La tipología se presenta, por consiguiente, como el estudio de los tipos no reducibles ulteriormente de los elementos urbanos, de una ciudad como de una arquitectura....Ningún tipo se identifica con una forma, si bien todas las formas arquitectónicas son remitibles a tipos...El tipo es, pues, constante y se presenta con caracteres de necesidad; pero aún siendo determinados, estos reaccionan dialécticamente con la técnica, con las funciones, con el estilo, con el carácter colectivo y el momento individual del hecho arquitectónico (Rossi, 1971, p. 68).*

Se parte de enmarcar algunas ideas sobre tipologías provenientes de las reflexiones de una experiencia docente realizada con estudiantes de arquitectura, en tanto considerar la vivienda de esta urbanización como espacio de estrecha vinculación con el hábitat donde se implanta, es decir, la vivienda urbana. Esta apreciación resulta de la interpretación que se hace de las conversaciones y entrevistas sostenidas con los vecinos y también sus voceros de los Consejos Comunales de la urbanización, en cuanto a cómo sienten su hábitat: primero la vivienda como espacio privado (dado el carácter aún dominante residencial de la urbanización) y las viviendas con otros usos; y luego los espacios públicos (directamente relacionados con ella): las aceras, los pasajes, las esquinas, las calles.

*No existía una tipología de vivienda establecida. Los diseños de las viviendas eran, generalmente, propuestos por los proyectistas y respondían intereses particulares y no a una programación previa (Orellana, 1989, p. 50).*

### La Vivienda Tradicional.

Lo que a continuación se describe apunta hacia una contribución a descifrar lo sucedido en la urbanización en términos morfológicos de su arquitectura.

Denominar tradicional, dentro de la concepción ecléctica ya mencionada, a las viviendas de la urbanización San Agustín del Sur, es una posición que se asume a partir de una reflexión sobre la idea o concepción del autor Graziano Gasparini en el Capítulo "Continuidad", de su libro "La Arquitectura Colonial en Venezuela" (1965). En dicho capítulo Gasparini, aunque no se refiere a San Agustín del Sur específicamente, habla de la evolución de la casa colonial hacia la que denomina tradicional en relación con los gustos de cada época.

Se habla de lo tradicional del carácter de estas viviendas como tipo (independientemente del tratamiento de las fachadas, en lo ecléctico de su estilo), en cuanto a que las mismas materializan en su tiempo la



evolución de necesidades sociales, mediante rasgos de organización espacial y técnicas constructivas que provienen de la arquitectura colonial en Venezuela y en Caracas.

*Al lado de los techos de tejas y ventanas enrejadas, débese agregar la continuidad que a lo largo de todo el siglo XIX, mantuvo la distribución de los espacios. Patios, corredores, zaguanes, habitaciones y corrales, siguieron representando los conceptos básicos de la planta, porque la forma de vivir y de "moverse" en la casa, venía también de una sentida tradición familiar...La arquitectura urbana de la década de los finales de los ochocientos, y principalmente la capitalina, no dejó sin embargo de acusar los modismos en boga. Aún cuando los conceptos distributivos de los espacios interiores respetaron la tradición hispana, los principios estéticos miraron con bastante interés hacia el confuso eclecticismo europeo...Los mismos conceptos de adaptación al gusto del momento se repitieron en las fachadas de las casas, aún cuando las modificaciones sólo se practicaron en los detalles ornamentales: atrás siguió vigente la distribución colonial. Un ejemplo que claramente demuestra la evolución del gusto, lo tenemos en las ventanas. La ventana colonial de origen andaluz nunca perdió la forma vertical del vano, pero la reja y los elementos decorativos que la encuadran encontraron siempre la solución para satisfacer el gusto imperante. Con las mismas proporciones, sirvió desde la colonia hasta los tímidos ecos que entre nosotros hizo sentir el "Art Nouveau" (Gasparini, 1965, p. 345-346).*

Se describe como tradicional, respecto al tipo de arquitectura que toma de referencia lo sucedido en la urbanización San Agustín del Norte, en cuanto a:

- La ubicación alineada con la acera de la calle (excepto las viviendas al borde la Avenida Principal –en sus inicios- con retiro de frente para el desarrollo de pequeños jardines).
- Adosamiento de todas las unidades (carencia de retiros laterales, viviendas continuas, pareadas).
- Uniformidad de alturas (un nivel) de las edificaciones semejantes a la colonial (a excepción de aquellas de dos niveles en la esquina del Pasaje 5).
- Organización alrededor de un patio central (y ubicación de patio de fondo), corredores, zaguanes y habitaciones.
- Desarrollo de fachadas-muros-ciegos en las esquinas (consecuente con la repetición del prototipo o modelo medianero ubicado también en la esquina).
- Empleo de cornisas y elementos decorativos en las fachadas.
- Enrejados de las ventanas.

Tradicional en cuanto a las técnicas constructivas por la:

- Utilización del ladrillo (es decir, que proviene del adobe) como material constructivo predominante.
- Uso de mampostería divisoria de espacios.
- Desarrollo de muros portantes como estructura de soporte.
- Husos no muy anchos en los vanos.
- Techos de placa o losa de concreto.

Las viviendas tradicionales ocupan todas las parcelas de todas las manzanas. Forman hileras continuas en la Av. Ruiz Pineda y en los Pasajes (Ver Imagen N° 37), desarrollando frentes o fachadas urbanas tipo coral en toda la urbanización, al mejor estilo de los frentes de viviendas tradicionales caraqueñas en La

Pastora, San José, etc., que se desarrollaron a fines del siglo XIX y comienzos del XX. El desarrollo lineal refleja la relación parcela-edificación con los tipos de viviendas (A y B) ofrecidas por el Banco Obrero.



Av. Leonardo Ruiz Pineda.



Pasaje 1



Pasaje 2



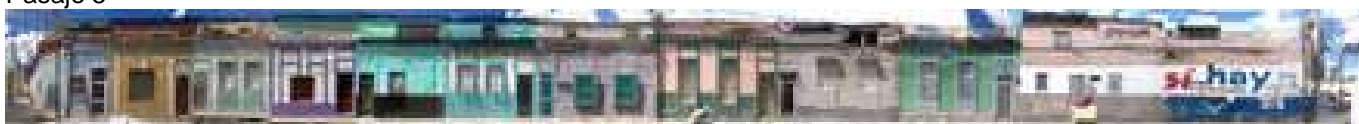
Pasaje 3



Pasaje 4



Pasaje 5



Pasaje 6



Pasaje 8



Pasaje 9

Imagen N° 37: Fachadas urbanas, Urb. San Agustín del Sur -Los Pasajes-. 2006.

Foto: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV.

El análisis de las edificaciones (a través de la foto aérea de 1936) lleva a interpretar que la construcción de la urbanización condujo a la realización de un sólo tipo de asentamiento en la parcela, formando muro-fachada en las esquinas de los pasajes con la Av. Ruiz Pineda (Ver Imagen N° 38). Esto se debe a la

imposición de unas viviendas de carácter medianeras y pareadas en forma simétrica (rebatible), exceptuando aquellas inmediatas después de las esquinas que son individuales. Sólo poseen pequeños retiros de fondo (corrales), que actualmente han sido ocupados por ampliaciones de la vivienda original.



Imagen N° 38: Muro lateral de vivienda esquinera en el Pasaje 4 con Av. Ruiz Pineda. 2006.

Foto: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV.

En el caso de las viviendas esquineras con la Calle de Atrás, éstas se unen formando -en los bordes laterales- un muro continuo de fachada ciega, que en algunos casos ha servido para la edificación de una nueva casa, aprovechando el patio de fondo y partes de la vivienda original (Ver Imagen N° 39).

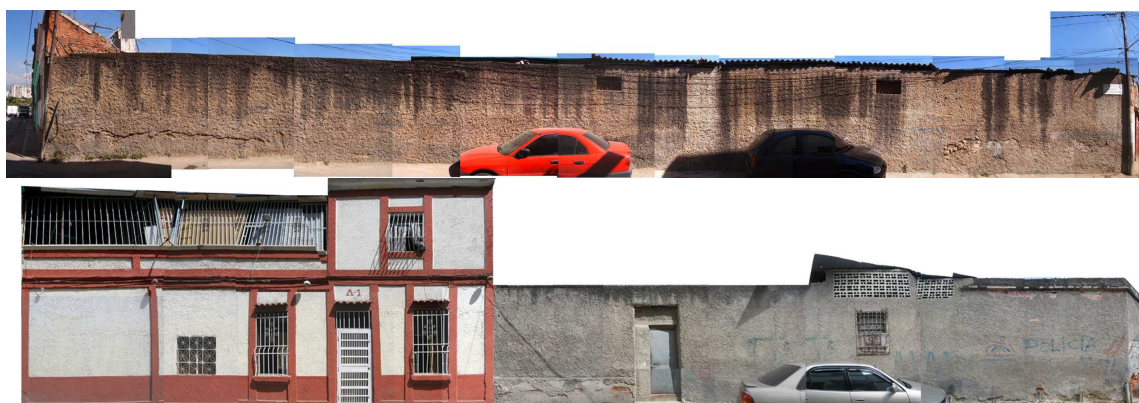


Imagen N° 39: Muro lateral de viviendas esquineras en Pasajes 7 y 9 con Calle de Atrás. 2006.

Foto: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV.

La arquitectura de las viviendas de San Agustín del Sur, continua el criterio proveniente de las viviendas tradicionales de La Pastora-San José y de San Agustín del Norte y los reglamentos de la época, en cuanto que las alturas responden a un mismo patrón donde el factor climático se impone para definir la dimensión. Así se desprende del documento escrito por Roche y Nucete Sardi:

*Como vera Ud. nos hemos ceñido estrictamente a las prescripciones reglamentarias en las fachadas de las casas que dan frente a la Avenida.....pues, aunque las platabandas de las salas alcanzan a 3,50 metros, el macizo superior de 2,10 de altura, será herir por el viento muy oblicuamente, casi de canto, de modo que ofrecerá peligro su estabilidad...No sucede lo mismo con las fachadas de las casas que dan frente a los "pasajes"....que tendrían.....5,60 metros de altura. 2º Hacer de los pasajes mismos (lugares de juego de la chiquillería al abrigo del peligro de los vehículos) y las casas que a ellas dan frente, queden mejor aireadas...esta Junta resolvió aceptar en principio dicha proposición (transcrito en el Libro de Actas Junta Administradora, 1928, p. 75),*

Se elevan los techos dejando más frescos los espacios internos, ayudándose con la ventilación cruzada que permiten las puertas y ventanas externas e internas altas, y también los patios centrales.

### La Arquitectura Interna de la Vivienda.

La vivienda tradicional, se caracteriza por ser unifamiliar pareada y continua a lo largo de la Avenida y los Pasajes. La planta arquitectural de la vivienda Tipo "A" es de distribución muy sencilla (sólo se diferencian en que la Tipo "B" posee un tercer dormitorio y es más ancha); consta -según el Libro "La Vivienda Social y Urbana en Venezuela"- de un acceso directo desde las aceras de la calle, pasando a un espacio que funge de sala social, a través de un pequeño zaguán que comunica con el interior a los compartimientos: zaguán (2,21 M<sup>2</sup>), sala (6,95 M<sup>2</sup>) dormitorio 1 (4,80 M<sup>2</sup>), dormitorio 2 (5,40 M<sup>2</sup>), comedor (8,05 M<sup>2</sup>), baño (2,40 M<sup>2</sup>) y cocina (5,52 M<sup>2</sup>); organizados en forma de "U" alrededor de un patio interior (15,34 M<sup>2</sup>) semi-techado que centra los espacios, además del patio de fondo de la parcela. El área construida del Tipo "A" es de 65,33 M<sup>2</sup> aproximadamente. (Ver Imagen N° 40)

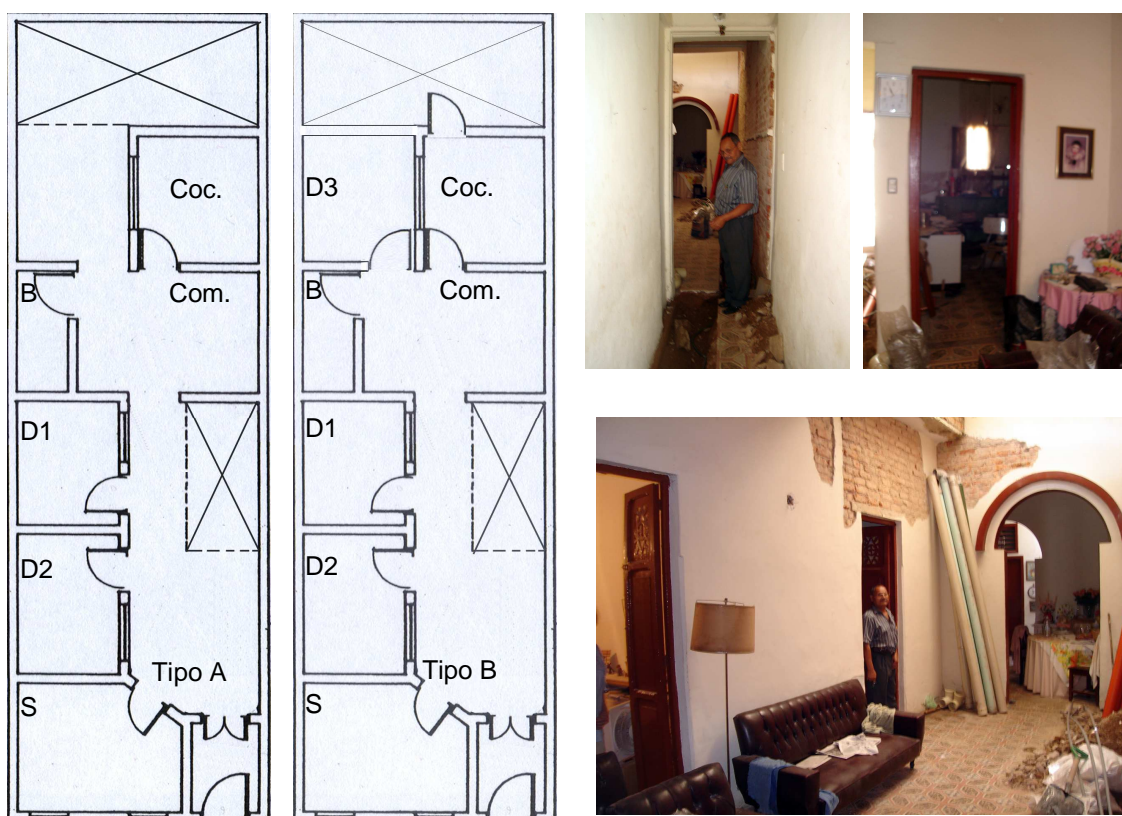


Imagen N° 40: Interior de viviendas Tipos "A" y "B" en San Agustín del Sur.

Fuente: Plantas: libro "La Vivienda Social y Urbana en Venezuela" y estudiante. Fotos: Del autor.

La planta no cambia mayormente en toda la urbanización, y muestra de ello lo podemos percibir en la foto aérea del conjunto tomada en 1936, al implantar la distribución interna funcional de las viviendas en una manzana, construidas formando conjunto binario que se rebaten a partir del muro límite colindante de la parcela-edificación con otra parcela-edificación, de forma continuas o adosadas todas, como se manifiesta actualmente (Ver Imagen N° 41).

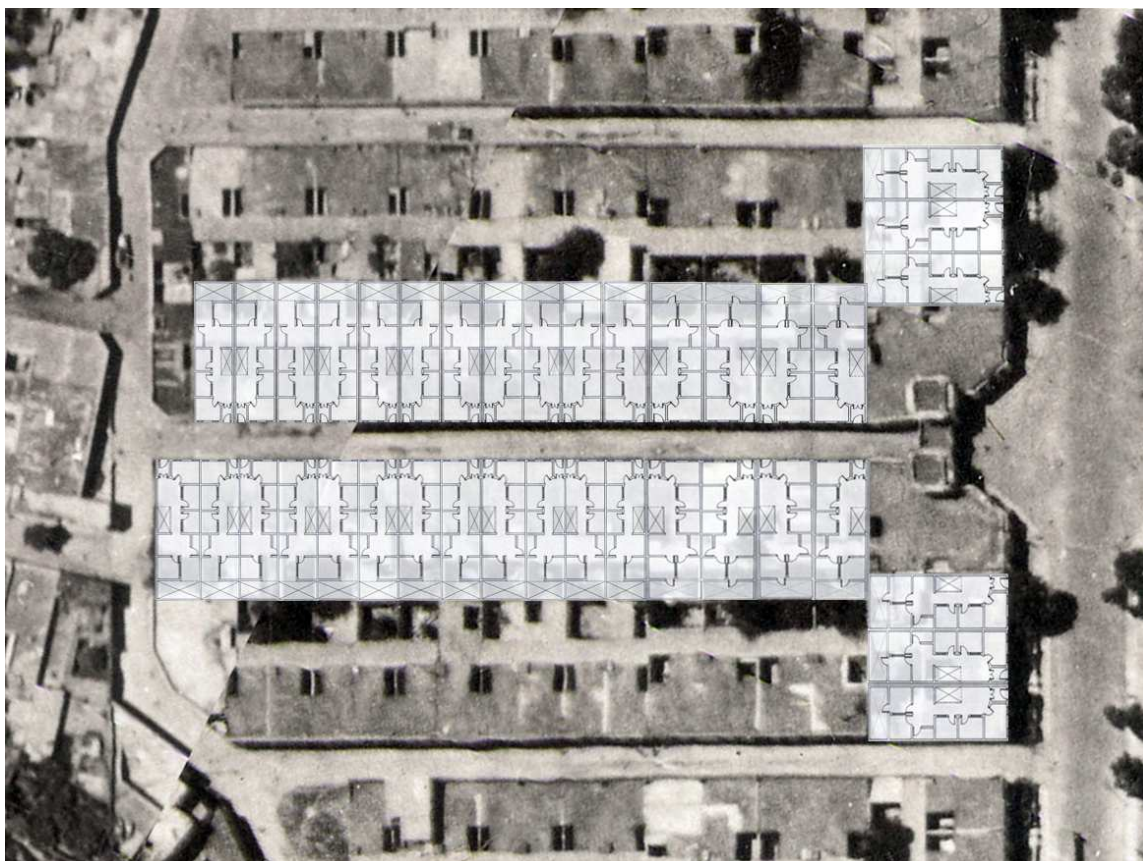


Imagen N° 41: Manzana con plantas de viviendas Tipos A y B en San Agustín del Sur.

Fuente: Elaboración propia en base a fotos del Inst. Nac. Geográfico Simón Bolívar, facilitadas por Infodoc, SEU, EACRV, FAU, UCV.

El carácter binario es acentuado por los patios internos ordenadores de las edificaciones y repetidos en toda la superficie de la urbanización, antes de que fueran invadidos masivamente como se muestran en la actualidad, *"...inclusive habían patios en el centro de la casa, y descubierto se tuvo que tapar y ahora nos estamos asfixiando del calor..."* (Vecina 7).

La repetición de la planta de arquitectura interna en forma simétrica rebatida (que es lo que denominamos carácter binario) también se produce en la fachada (Ver Imagen N° 42), y es una de las varias acciones que tuvieron como referencia lo sucedido en la urbanización San Agustín del Norte, que a su vez también tuvo como antecedente las viviendas tradicionales que se habían construido en La Pastora y San José, a finales del siglo XIX y comienzos del XX.

La variación de la oferta está representada en la dimensión de la vivienda y el estilo, que se hacen más sobrios en cuanto al ornamento para ofrecerla a una clase obrera de menores ingresos. Los tipos de viviendas más amplias y ornamentadas van dirigidas a la clase obrera de mayores ingresos ubicadas en la Avenida Principal (hoy Ruiz Pineda).



Imagen N° 42: Carácter binario de las viviendas en San Agustín del Sur. 2006.

Fuente: elaboración propia en base a fotos de estudiantes de la EACRV-FAU-UCV.

Desde los hierros de los ventanales, el ornamento de las fachadas, hasta los metros cuadrados de parcela, de vivienda, y otros espacios, son también formas utilizadas para reproducir símbolos de estatus social en la urbanización San Agustín del Sur, aún en la clase trabajadora asalariada. Las viviendas más amplias y de fachadas más ornamentadas van dirigidas a los obreros de mayores ingresos, las menores y más austeras a los de menores ingresos. La localización en esquina no era de importancia ya que los obreros no tenían posibilidad de escogencia, les era asignada la vivienda.

#### La Ornamentación de la Vivienda.

En la urbanización San Agustín del Sur una ornamentación (molduras, basamentos, cornisas) de carácter austera fue el principal recurso estético de diseño arquitectónico empleado casi exclusivamente en las fachadas de las viviendas, y muy poco en el interior de estas. Para ello se recurrió a la mezcla de los estilos art déco y el racionalismo moderno, creando un eclecticismo en lo decorativo; más elaborado en la Avenida Principal (Ruiz Pineda) y muy sencillo en los Pasajes.

En la Avenida Principal además se recurrió a la “moda” del paisajismo del momento (Ver Imagen N° 43), como se interpreta de la correspondencia recibida por la Junta Administradora de Roche y Nucete Sardi:

*Para hacer los nuevos frentes estilo quintas, con un jardín adelante, sobre el Bulevar Principal, no cobraremos el terreno para dicho jardín, ni el frente mejorado, camino de cemento para entrar, árboles, etc....Esto daría para las 40 casas del Bulevar... (Libro de Actas Junta Administradora, 1928, p. 102).*



Imagen N° 43: Jardín de Vivienda en Avenida Principal. Foto: cortesía Sr. José Agapito Hernández.

De las edificaciones iniciales a lo largo de la Avenida Principal, son las dos de uso comercial en la esquina que dan acceso al Pasaje 5, las tratadas con más esmero en la ornamentación en toda la urbanización; como todavía hoy se puede observar (Ver Imagen N° 44), a pesar de las reformas, modificaciones y deterioro que sufren. El desarrollo de dos pequeñas torres y el tratamiento de las fachadas (frisos gruesos, juntas destacadas por trazados pronunciados, diseños ortogonales y curvos, piezas prefabricadas) que ocultan la sencillez de los materiales (ladrillo) y técnicas (tradicionales) constructivas empleadas, fueron recursos utilizados para darle mayor atractivo a estas edificaciones de carácter mercantil, dentro de lo que cabe a una arquitectura dirigida a la clase obrera.



Imagen N° 44: Ornamentación entrada Pasaje 5 y Av. Ruiz Pineda. 2008.

Fotos: del autor.

Inicialmente todas las viviendas poseían la misma ornamentación en todos los pasajes, y esta situación todavía hoy permanece parcialmente (Ver Imagen N° 45). La variación correspondía a las viviendas al borde de la Avenida Principal (Ruiz Pineda), cuyas viviendas poseían cornisas, molduras de machones y dinteles más grandes, produciendo mayor altura a las mismas (Ver Imagen N° 46).



Imagen N° 45: Fachada de viviendas al borde del Pasaje 4. 2006.

Foto: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV.





Imagen N° 46: Fachada de antiguas viviendas al borde de Av. Ruiz Pineda. 2006.

Foto: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV.

Se recurrió al uso predominante de líneas rectas por ser más baratas y fáciles de construir, como aparece en la decoración geométrica de ornamentos de cornisas y en molduras de puertas y ventanas.

Se presume que los constructores eran migrantes europeos llegados a Venezuela por la guerra mundial, con experiencia en la construcción que les permitía solucionar los más variados requerimientos, principalmente en lo relacionado con la técnica y formas. La mano de obra especializada estuvo ahí, como en San Agustín del Norte, involucrada por la calidad y especialización de algunos de sus rasgos arquitectónicos, sobre todo en las fachadas, en las cornisas prefabricadas con líneas sobrias, la herrería, la madera recta en puertas y ventanas. En San Agustín del Sur la intervención de maestros de obra venezolanos, además de dedicados a lo que tenía que ver con la construcción de estructuras de carga, muros, mampostería; pudieron también intervenir en lo ornamental de las fachadas, dada su simpleza.

En lo que se refiere a las cornisas (Ver Imagen N° 47 y N° 48), el empleo de este ornamento sólo se justifica por la tradición arraigada de decorar las fachadas como recurso estético y estatus social de la arquitectura, pues adquiere en la urbanización obrera una gran simpleza.



Imagen N° 47: Cornisas de antiguas viviendas al borde de Av. Ruiz Pineda. 2006.

Foto: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV.



Imagen N° 48: Tipos de Cornisas en viviendas de los Pasajes. 2008. Foto: del autor.

Son adornos prefabricados de yeso como material principal, empleados profusamente para coronar el frente de las viviendas. La cornisa es un detalle en grande porque pertenece a toda la fachada urbana en todas las calles, y que refuerza el valor tradicional de la arquitectura en la urbanización; por eso se puede hablar de la cornisa urbana.

En el caso de la urbanización obrera San Agustín del Sur, los promotores no utilizaron la gama de variedad y riqueza en diseños que había en el mercado y que sí se utilizó en San Agustín del Norte, donde la demanda de una clase media en progreso, justificó su empleo variado en diversos tipos de viviendas. Sin embargo, destacamos la calidad del producto, demostrado por su nivel de permanencia y casi intacta conservación en la mayoría de las casas, a pesar de los 80 años transcurrido y la falta de mantenimiento generalizado en todas las viviendas de la urbanización; impactado, además, por los cambios o reformas y ampliaciones con nuevos niveles en las fachadas.

En el ornamento resaltan los machones, dinteles y zócalos (Ver Imagen N° 49), molduras que, sobresaliendo del plano que forman las paredes de las fachadas, crean relieves ortogonales prestos a ser más destacados en muchas viviendas por el uso de pinturas con colores más fuertes y oscuros que los empleados en las paredes de fondo de las mismas. En muchos casos, recientemente, se observan intervenciones menores en estos ornamentos, resaltándolos con agregados curvos y/o cubriéndolos con baldosas o piedras ornamentales.



Imagen N° 49: Machones y dinteles, antiguas viviendas en Av. Ruiz Pineda y los Pasajes. 2006.

Foto: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV.

En la herrería original -hecha de cabillas rectas o dobladas- sólo en las ventanas (Ver Imagen N° 50), los diseños se caracterizan por su simpleza en la forma, siguiendo la tradición observada en los tipos referenciales de La Pastora, San José, etc., reducido a expresiones con el uso de líneas rectas y/o curvas. Estas pueden expresar rasgos estilísticos que lo sitúan en lo neo-clásico y una aproximación simple al art déco. En la actualidad el recurrir a la herrería en San Agustín del Sur, responde más a cumplir necesidades de seguridad de la vivienda que a motivos ornamentales; de ahí su pobre presencia estética, en comparación con la original, a pesar de su profusa utilización, particularmente en la Av. Ruiz Pineda por parte del comercio localizado en la misma.

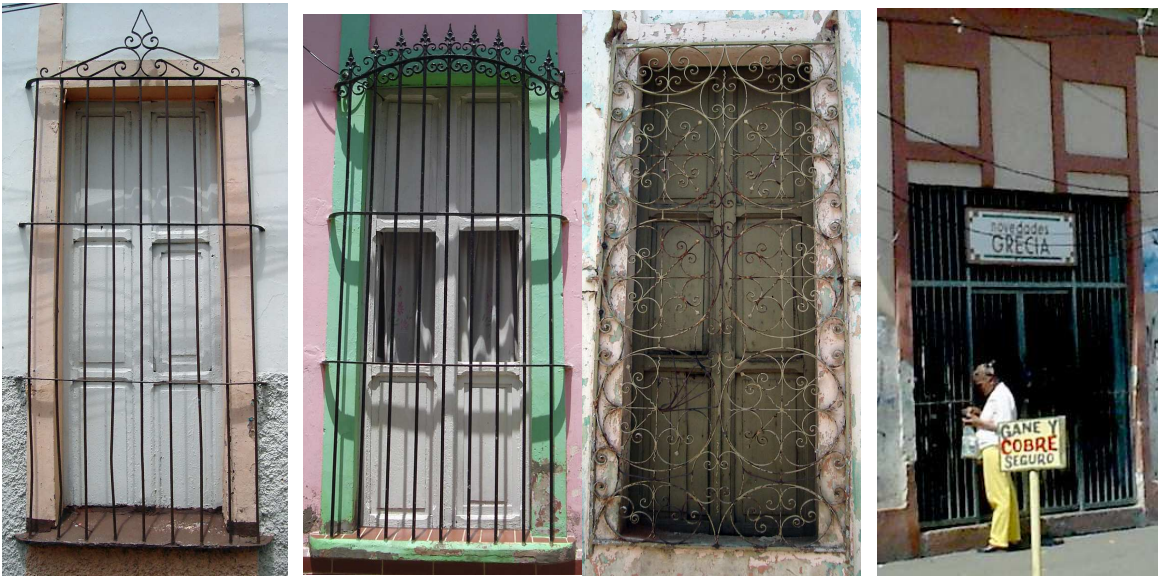


Imagen N° 50: Rejas de viviendas de los Pasajes y comercio Av. R. Pineda. 2008. Fotos: del autor.

La carpintería (Ver Imagen N° 51) se utiliza en puertas y ventanas de fachadas e interiores de las viviendas. Los diseños se caracterizan por su simpleza y poca variedad en la forma, reducido a expresiones de planos rectos en toda su superficie. En las ventanas se recurre a la costumbre del uso de paños y de las hojas de los ventanales de madera, que contribuyen a aportar confort climático a los interiores. Las hojas de los paños superiores pueden permanecer abiertas para la iluminación y ventilación de los espacios internos de la vivienda, permitiendo tanto la privacidad como el confort ambiental; mientras que las hojas de los paños inferiores podían abrir y cerrar, y permitir la comunicación y socialización humana entre lo interno y lo externo de la misma. Tanto en las puertas como en las ventanas de hoy en día, la madera es recubierta con pinturas que suelen ser de colores variados: claros y/o oscuros. Muchas de las puertas de madera han sido sustituidas por metálicas, por cuestión de seguridad. Igualmente algunas ventanas han sido transformadas en puertas con vanos amplios y cerramientos tipo Santamaría para acceder a comercios en la Av. Ruiz Pineda.



Imagen N° 51: Puertas y Ventanas de viviendas en los Pasajes. 2008. Fotos: del autor.

El empleo de mosaico en las viviendas de San Agustín del Sur, se redujo sólo a los pisos, y no se utilizó en zócalos y antepechos de paredes como en la urbanización del Norte, probablemente por los costos que significaba un lujo para la clase obrera. Tampoco hubo una proliferación en cuanto a su diseño, que consistía principalmente en formas geométricas abstractas y coloridas, en donde las figuras propias de cada pieza y en combinación con otras van formando una superficie decorativa de fuerte presencia en las viviendas (Ver Imagen N° 52).



Imagen N° 52: Mosaicos de piso de viviendas en los Pasajes. 2008. Foto: del autor.

El uso de vitrales (Ver Imagen N° 53) de diseños sencillos, se redujo a coronar puertas y ventanas de las fachadas de las edificaciones de comercios en la entrada del Pasaje 5. Esto se desprende de la foto de la época, puesto que los vitrales desaparecieron en el tiempo, y no fueron restablecidos por los propietarios actuales, quedando sólo los moldes vacíos en estas edificaciones.



Imagen N° 53: Vitrales en puertas y ventanas en el Pasaje 5.

Fotos: cortesía Prof. David Vilorio (1929) y del autor (2008).

### La Situación Actual de la Vivienda.

En la actualidad muchas de las viviendas presentan distintas maneras de intervenciones y crecimiento en el proceso de transformación de la urbanización, que sigue una dinámica particular a partir de las necesidades de los residentes que se continúa desde el inicio, cuando la organización interna y la superficie de las viviendas ofrecidas no cumplían con los requerimientos de los solicitantes, quienes la retiraban o cambiaban por otra, que cumpliera con sus expectativas. Todavía esa situación existe y lo hemos podido detectar a través de las conversaciones y entrevistas realizadas con los vecinos residentes en las viviendas de los pasajes de San Agustín del Sur (Ver Imagen N° 54).

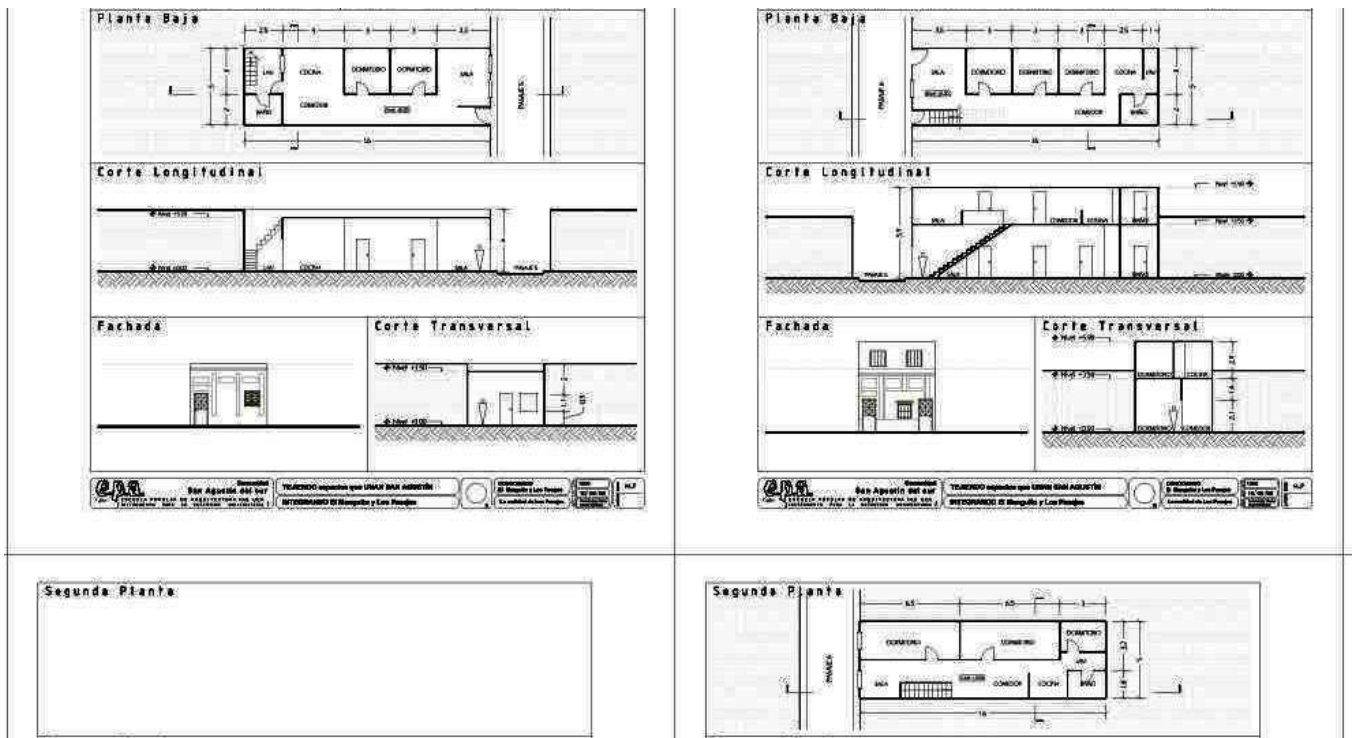


Imagen N° 54: Intervenciones de viviendas en los Pasajes. 2006.

Fuente: Cortesía del Br. Oscar Fernández, Taller EPA de la EACRV-FAU-UCV.

Cuando se le pregunta cuántos viven en la vivienda, responden, por ejemplo: "...mi hija con sus tres hijos, mi esposo, mi hijo y yo somos 7" (Vecina 7); y si se indaga cómo es la transformación que realizan a su vivienda:

*...claro la gente ha ido remodelando y arreglando poco a poco, yo la estoy remodelando pero lo estoy haciendo poco a poco... le he hecho bastante, donde está la cocina era el baño y el baño lo hice aquí donde era un cuartito, y todavía me faltan muchas cosas. Estoy haciendo otro porque mi hija tiene cuatro hijos (Vecina 7).*

En la Avenida Principal (Ruiz Pineda) primero fue cambiando el uso de los espacios aledaños a las calles para dar paso a actividades comerciales de sustento de las familias residentes. El proceso fue creciendo hasta que llegó a tomar toda la edificación para actividades empleadoras: cualquier tipo de venta de alimentos, licorerías, loterías, bares, restaurantes, etc. Paralelamente fue creciendo en altura al añadir pisos para uso residencial (Ver Imagen N° 55).



Imagen N°55: Transformación de viviendas en comercios en la Av. Ruiz Pineda. 2006.

Fotos: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV.

En los Pasajes también se dio el proceso de ampliar la vivienda con nuevos niveles para uso residencial en las losas de techo; “...aquí están haciendo dos plantas” (Vecina 5). Más de la mitad de ellas están modificadas parcial o totalmente, tanto en su aspecto exterior, como en la planta interna y los usos (Ver Imagen N° 56). “...le hicimos este cuarto, aquí había un patio también entonces hicimos el comedor...” (Vecina 5).



Imagen N° 56: Crecimiento de las viviendas en los Pasaje 1 y 2.

Fotos: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV y del autor.

En la urbanización obrera se aplicaron importantes innovaciones para el confort urbano, que repercuten en la vida doméstica del caraqueño a comienzo del siglo XX. Me refiero a la incorporación a la vivienda de la electricidad, aprovisionamiento de agua potable, de tuberías de las aguas servidas.

### **IV.3. OTRAS EDIFICACIONES.**

Se refiere a las edificaciones contemporáneas que existen actualmente en la urbanización San Agustín del Sur como consecuencia de intervenciones a las estructuras iniciales, tanto por demoliciones completas e integración de parcelas, como por grandes transformaciones en el interior y fachada de las edificaciones originales, lo cual las convierten en otras edificaciones.

Estas intervenciones son respuestas a las presiones desarrollistas implícitas en los planes urbanos del Estado, en particular algunos instrumentos pasivos como la Ordenanza de Zonificación de 1971 que tuvo una fuerte repercusión en San Agustín del Sur. Se refiere a la implantación de la zonificación R-5 (vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar) generalizada para toda la superficie de la urbanización obrera. Esta zonificación significó la compra (y en consecuencia, el desplazamiento de la población residente) de dos parcelas aledañas en la Av. Ruiz Pineda, para aprovechar los “beneficios” que le permitía desarrollar las especificaciones de las variable urbanas. En dichas parcelas se demolieron las viviendas originales para dar paso a nuevas edificaciones de tres y cuatro pisos, para uso mezclado de comercio en planta baja y vivienda en pisos superiores (Ver Imagen N° 57).



Imagen Nº 57: Edificaciones contemporáneas en Av. Ruiz Pineda.

Fotos: estudiantes de la EACRV-FAU-UCV y del autor.

La proliferación de este tipo de edificaciones se evitó accidentalmente, como consecuencia del Decreto Presidencia Nº 548 de renovación urbana, que produjo una afectación total de San Agustín del Sur, y que todavía está vigente.

#### **IV.4. ANÁLISIS CONSTRUCTIVO.**

Parafraseando a Auguste Perret (<http://www.frasesypensamientos.com.ar/autor/auguste-perret.html>), si la construcción es la lengua materna del arquitecto y un arquitecto es un poeta que piensa y habla en el idioma de la construcción, entonces este trabajo no estuviera lo suficientemente completo si no se abordara el aspecto constructivo de la arquitectura de la ciudad. Por otra parte, ésta investigación en su visión integradora de los procesos de producción de la ciudad, quiere reconocer tanto la importancia de los saberes en materia de construcción de aquellos que con San Agustín del Sur gestaron la utopía de que los obreros pudieran poseer una vivienda en una urbanización, como la contribución de la misma en el proceso de consolidación de la industria de la construcción en la Caracas de la década de 1920.

Me refiero, por ejemplo, a la aplicación de prototipos de viviendas que hacía más fácil la construcción de las mismas y, en consecuencia, el empleo de una mano de obra que tenía en el <maestro de obra> al personaje clave para su materialización, pero también de obreros menos especializados en la construcción de mampostería de ladrillos. Por eso se afirma que, igualmente que en San Agustín del Norte, la <mano> de estos personajes fue crucial para el éxito del negocio constructivo.

La importancia de los maestros de obras en la época nos la proporcionan diversas citas.

*..... Papá decía ¿Cuál es el maestro de obra? No preguntaba quién era el arquitecto, primero tenía que saber quién es el maestro de obra. Porque tenía estudios... y se pagaba un buen maestro de obra. Ser maestro de obra era un título excepcional (Roche, 2005).*

La mano de obra que se empleó para la construcción de las viviendas en San Agustín del Sur se presume que era venezolana, debido a la sencillez de los métodos constructivos empleados y a la experiencia adquirida en la construcción de la urbanización San Agustín del Norte.

*....Luís Roche y Arismendi jugaron mucho con traer a estos especialistas y pagarle con terrenos y con cosas, tanto en la parte sur como en la parte norte.... Ahí tenemos el caso de Pedro Agustín Cardozo quien era margariteño, él era maestro de obra pero también comerciante, y era uno de los pocos venezolanos que traen para que comenzaran a construir la parte de San Agustín del Norte. ¿Cómo le pagaron? Con unos terrenos en La Charneca, en Hornos de Cal y en Marín. En Hornos de Cal, Pedro Agustín logra montar un horno de fabricación de cal alemancito, y ahí era donde se producía todo el material para la construcción (Hernández, 2005).*

Sin embargo, los detalles de ornamentación, en especial los de las edificaciones al borde de la Avenida Principal, probablemente fueron realizados por mano de obra europea; aprovechando aquellos maestros de obra empleados para producir, por ejemplo, la herrería de las ventanas, la carpintería de puertas y ventanas, las cornisas hechas en yeso, los dinteles y machones ornamentales, la arquería del Pasaje 5. Es decir, todos los elementos decorativos y constructivos especializados que encontramos en las fachadas de las edificaciones originales de esta avenida; toda esa calidad en el trabajo artesanal y de prefabricado en los elementos constructivos de las mismas.

*También habían maestros de obra, inclusive hay algunos que fueron muy conocidos en esa zona, el maestro Marín, el maestro Iztúris, eran maestros que tenían mucho renombre ahí en San Agustín, porque trabajaron en muchas de esas obras. Inclusive creo que Manuel Marín es la misma persona que después fundó la Asociación Venezolana de Maestros de la Construcción... (Cilento, 2005).*

Al igual que San Agustín del Norte, los constructores de San Agustín del Sur contribuyen activamente y son protagonistas de primer orden en su época, al desarrollo de toda una gama de actividades en la pequeña y mediana industria artesanal manufacturera relativa a la construcción en Caracas. Esto en cuanto a la producción de una serie de elementos indispensables para el desarrollo de las actividades de la industria de la construcción, utilizando una variedad de materia prima como el hierro, la madera, el yeso, la cal, el cemento, la arena, la arcilla; para producir puertas, ventanas, ladrillos, mosaicos, elementos ornamentales, cerramientos, muros de cargas, mampostería, pisos, dinteles, machones, etc. En esto, probablemente, contribuyó en forma determinante el hecho de que la mayoría de los socios del Sindicato Prolongación de Caracas eran propietarios de comercios de materiales de construcción, de donde provenían muchos de los que se emplearon en la materialización de sus urbanizaciones.

La aplicación de técnicas y elementos constructivos industrializados en las primeras décadas del siglo XX, no impidió que tanto los promotores urbanos como los ingenieros, arquitectos y maestros de obras, valoraran el empleo de técnicas y materiales más ortodoxos y convencionales en la construcción de las urbanizaciones de la época. Los factores que condujeron a la utilización de la técnica constructiva utilizada en San Agustín del Sur fueron, entre otros:

- La experiencia adquirida por los maestros de obra y obreros en San Agustín del Norte, lo que, probablemente, llevó a los promotores y productores a emplear a muchas de estas personas.



- La industrialización, oferta y comercialización de nuevos productos para la construcción.
- La profesionalización de las labores tanto de diseño como de obras civiles (ingenieros, arquitectos, maestros de obras).
- La economía que significaba el desarrollo de tal cantidad de unidades de viviendas (200), comprando materiales al por mayor.

#### **IV.4.1. Sistemas Estructurales y Constructivos.**

El carácter mercantilista de la actividad urbanística, quizás influyó en el empleo de sistemas ortodoxos paralelamente con sistemas estandarizados para la construcción de ese significativo número de viviendas ofrecidas para la compra a la clase obrera de Caracas.

El sistema de estructura de carga utilizado en todas las viviendas tradicionales era muy sencillo. Como el diseño de las viviendas utilizaba casi el 80% o 90% de superficie de la parcela para la construcción de las mismas, el patrón espacial era necesariamente alargado para adaptarse al rectángulo de ésta; entonces el sistema estructural utilizado tenía que seguir esta forma.

##### Los Muros.

Se trata del método de muros maestros o portantes de ladrillos, corridos a lo largo y a ambos lados de la edificación (Ver Imagen N° 58), como soporte principal de carga de las vigas y de la losa de techo, teniendo los muros no continuos y ubicados en el medio de la edificación como soportes secundarios de dichos techos. Los muros fueron muy sencillos, teniendo una o máximo dos filas adosadas de ladrillos de ancho. Además, el hecho de producir viviendas de un sólo nivel, no ameritó el empleo de muros más anchos.



Imagen N° 58: Muro portante de vivienda en los Pasajes. 2008. Foto: del autor.

La construcción de muros maestros y/o paredes de ladrillos, no requirió de una nueva mano de obra especializada, puesto que ha sido un sistema de construcción muy empleado y difundido en Venezuela desde épocas anteriores.

No hubo variedad de empleo de recursos constructivos en los elementos de carga o cerramientos, los cuales se hicieron sólo con muros de carga en todas las viviendas tradicionales. Los mismos ejercen también la función de paredes de separación de los espacios internos de la vivienda, y por su carácter de

soporte de carga, son difíciles de eliminar total o parcialmente por la gravedad que ello significaría para el soporte estructural de la edificación.

Los muros son de ladrillo compacto o macizo, que fue el material básico y esencial por excelencia para la construcción, principalmente, de las viviendas en las urbanizaciones de la época. El ladrillo se utilizó como material base, inclusive en las fundaciones, para la estructura de muros de carga de soporte de las viviendas, ya que significó, quizás, menos costos que el empleo de otros sistemas (por ejemplo, de hierro) ya conocidos. Por su solidez, economía, resistencia inclusive a riesgo por siniestros de incendios, ha sido utilizado desde los tiempos de la colonia en la construcción de viviendas y otras edificaciones principalmente institucionales (estatales, templos, puentes) en nuestro país. También se empleó en obras sanitarias, como canales principales de las aguas servidas, dentro de las viviendas y en las calles.

Los muros han sido un problema de mantenimiento para los residentes de la viviendas, quienes han reportado insistentemente la constante humedad de los mismos en sus casas por “filtraciones” de agua, probablemente debido al alto nivel freático de la urbanización por su cercanía al río Guaire; y dado el material base de construcción del ladrillo, es decir, la arcilla que actúa como esponja absorbiendo el agua proveniente de capas superficiales del terreno donde se localiza. Se observa que en los casos de sustitución, los propietarios acuden más a remplazarlos por sistemas de estructuras de carga de columnas y vigas de hormigón armado, antes que hacer perforaciones de los muros originales, cuando quieren hacer ampliaciones, reformas parciales o mayores a la edificación primogénita.

### Los Techos.

En cuanto al elemento de cobertura de la vivienda se optó por la utilización de losas o losetas de concreto armado. Estas se construían utilizando una estructura de viga de hierro o “self sentering” ofrecida en el mercado de la construcción; armada con malla metálica que soportaba losa y viguetas de concreto, que se exponían a la vista desde los espacios internos de la edificación, cumpliendo con los principios del racionalismo moderno (Ver Imagen N° 59).

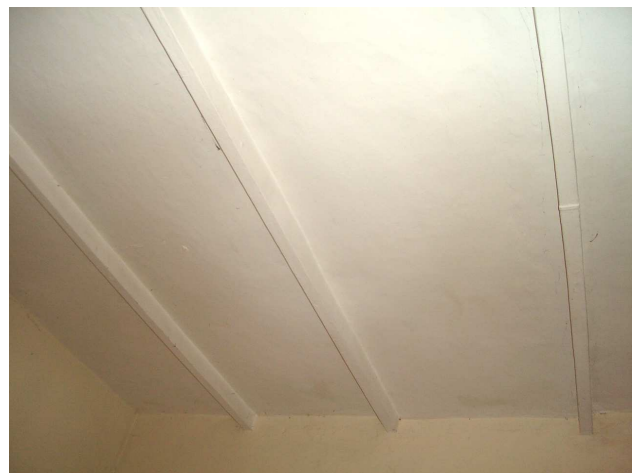


Imagen N° 59: Losa de techo de vivienda en los Pasajes. 2008. Foto: del autor.

### Columnas y Vigas.

La utilización de elementos estructurales de columnas y vigas prefabricadas en muchas viviendas tradicionales en San Agustín del Sur se debe a obras de ampliación en los espacios internos, en los patios del centro y fondo; así como también a los nuevos niveles sobre los techos originales de las viviendas. En la actualidad, cuando una edificación es intervenida masivamente, se cambia el sistema estructural de

muros portantes para el sistema de fundación, columnas y vigas de hormigón, construidas bajo la forma de encofrado armado en sitio. Luego se demuelen los muros portantes para construir paredes de mampostería de bloques de arcillas, principalmente, o de concreto; aunque muchas veces se conservan los muros originales y la estructura es para dar paso a edificaciones con más pisos.

#### Los Acabados.

Otra característica importante de las viviendas de San Agustín del Sur, es el recubrimiento o acabado con pinturas de las fachadas y áreas internas de las mismas; es decir, en paredes, maderas, rejas de puertas, ventanas. Muchas veces el recubrimiento se hace con otros materiales “...por el alto costo de la pintura y eso, la gente comenzó a cambiar las fachadas con piedras, cerámica...” (Vecino 8).

Hoy día, el empleo de colores vivos en todas las superficies y/o cantos de las fachadas, le proporciona vistosidad al recorrido a lo largo de las calles de la urbanización. En las paredes de friso liso son empleadas pinturas tipo caucho o (pocas veces) óleo mate o brillante, que sí son utilizados en maderas y hierros. Se resalta los colores empleados en las superficies de paredes, combinando con otros colores en machones, dinteles y zócalos ornamentales, así como también en las cornisas.

#### **IV.4.2. La industrialización de los sistemas y elementos constructivos.**

El uso del ladrillo, el hierro, la madera, la decoración y barandas prefabricadas, los elementos estructurales de carga prefabricados, etc. (Ver Imagen N° 60), fue un factor común en las edificaciones de San Agustín del Sur; aunque, a diferencia de la del Norte, de una manera muy austera. La aplicación de estos elementos prefabricados contribuyó a que el eclecticismo imperara en la construcción de las edificaciones de la urbanización. Al igual que en San Agustín del Norte, la utilización de estos elementos supone la valoración del trabajo del artesano o pequeño industrial, la creatividad individual, la destreza y eficiencia en la elaboración de productos; y sobre todo, un intento valiente de integración de la producción artesanal con la semi-industrial y del fomento de las artes aplicadas, en este caso a la arquitectura. Aún hoy se aplican los elementos prefabricados de moda en el mercado de la construcción, acorde con las posibilidades económicas.



Imagen N° 60: Elementos prefabricados en edificaciones de San Agustín del Sur. 2008. Fotos: del autor.

#### **IV.5. REFLEXIONES SOBRE LA ARQUITECTURA PRODUCIDA POR EL ESTADO PARA LA CLASE OBRERA EN EL CASO DE SAN AGUSTÍN DEL SUR.**

Al igual que en la producción morfológica de la ciudad, la producción arquitectónica de ésta no está desligada del capital, y cuando se trata de la gestión del Estado los tipos arquitectónicos aplicados son aquellos más convenientes a la producción y reproducción del capital estatal y/o privado. Esto es, básicamente, porque en el caso venezolano el Estado siempre ha utilizado la forma de producción (incluyendo los medios de producción) de la Sociedad Civil empresarial privada para poder materializar sus programas en materia edilicia.

La vivienda, como arquitectura producida para la clase obrera en San Agustín del Sur, no fue creación por parte del Estado, fue el producto de un proceso dinámico donde participaron diversos agentes y actores privados, intercambiando papeles protagonistas acorde como el proceso lo fue demandando en el tiempo. La decisión de contratar la urbanización podría presumir que la Junta Administradora consideró que los proyectos de viviendas ofrecidas por los promotores privados (Luis Roche y Diego Nucete Sardi) cumplían “las condiciones de casas para obreros” de que hablaba la Ley del Banco Obrero. Sin embargo, la inconformidad con las viviendas obligó a muchos de sus residentes a realizar, desde poco después de habitarlas, intervenciones bajo el modo en que sus condiciones socioeconómicas les permitían; modificaciones internas a las mismas para adaptarlas a sus formas de vida, hasta llegar hoy día cuando el nivel de deterioro es tal que debe implicar medidas de restauración para devolver su carácter histórico, respetando el decreto patrimonial municipal, y adaptándose a las exigencias actuales de sus usuarios para contribuir en el mejoramiento de su calidad de vida urbana.

Analizar la vivienda como hábitat aparece como una ocupación y reflexión del análisis crítico que se produjo por el contacto con los vecinos residentes y los voceros de sus organizaciones comunales. Se percibe que la comunidad, tanto la generación inicial como la actual, ha asumido la arquitectura y los rasgos organizacionales de la vivienda y del diseño urbano, como parte de su entorno social y cultural, como pudo ser constatado en el trabajo de campo realizado en el sitio.

Los residentes no se conforman con la utilización de los espacios sociales internos de la vivienda, sino que recurren a los espacios públicos que le ofrece la urbanización para cubrir sus necesidades de comunicación, recreación y encuentro. De allí la socialización del espacio público urbano, inicialmente proporcionado por los promotores para la accesibilidad y circulación peatonal, y luego convertidos en acceso vehicular, pero que se va haciendo cultural por incidencia del uso que le da la gente, para reproducir formas o maneras del vivir individual, en formas o maneras del vivir en colectivo.

Demuestra así como la socialización del espacio público abierto no está restringido sólo a las formas urbanas espontáneas, es decir, los barrios de la ciudad; sino que también puede suceder en formas urbanas formales propias del mercado inmobiliario: las urbanizaciones. Tienen ambas un carácter que lo

define como hábitat: asentamientos populares. Esto ha tenido una gran incidencia en que, a pesar del rechazo inicial de un respetable número de adjudicatarios a las características de las viviendas de San Agustín del Sur, aquellos resignados que finalmente las habitaron lograron hacer de ella un asentamiento querido por la gente.

La urbanización San Agustín del Sur es un asentamiento humano popular en tanto que sus moradores como clase social obrera la conocen, la asumen como que les pertenece, la estiman, la tienen al alcance de todos, se identifican con sus espacios, los modifican, los defienden y los utilizan para sus propios eventos cotidianos y no cotidianos. Se puede decir que la gente que ha residido y reside en esta urbanización se emparenta con su historia; es decir, lo sienten como "locus" (su lugar), y en consecuencia, buscan protegerlo, conservarlo. Dicho en forma de cultura, el colectivo general lo considera propio y constitutivo de su tradición.

Esta manifestación es apreciable no sólo en los casos de las familias que conservan los espacios y elementos arquitectónicos y ornamentales originales de las viviendas; sino también en los temas de conversación con los vecinos (celebraciones familiares, fiestas populares como navidad y carnaval, conmemoraciones religiosas como la de los santos devotos, etc.), así como también, en la manera como restauran, reforman y amplían sus viviendas, principalmente las fachadas. La variedad de formas, materiales de construcción empleados, colores aplicados y la restauración e innovación de los elementos ornamentales de las fachadas originales, son una muestra del sentir de la comunidad residente. Sin embargo, se nota una falta de conocimiento en cuanto a aprovechar más y mejor las capacidades que poseen las viviendas para su restauración, reformas y/o ampliaciones internas; utilización apropiada de los espacios internos, volumetrías, técnicas constructivas, materiales de construcción, organización espacial, patios para iluminación y ventilación interna, etc.

La situación real de ser una urbanización obrera, contribuyó con la conservación de la estructura edilicia que se percibe como macizo construido muy similar al original, salvo aquellas excepciones como las viviendas originales ubicadas en la Avenida Principal, hoy fuertemente intervenidas y algunas de ellas demolidas y sustituidas por edificaciones de varios pisos, además de las viviendas en los Pasajes con un segundo nivel construido.

La arquitectura que se desarrolla en la urbanización San Agustín del Sur es ecléctica y representa para la ciudad un patrimonio y un legado arquitectónico, que podrá gustar o no, pero que en su conjunto coral es, indudablemente, capaz de mostrar el producto urbano-arquitectónico de un momento histórico de la ciudad. Que se valora también por ser asiento residencial de una clase obrera asalariada que ha luchado por ser protagonista de su destino; y que culturalmente ha sido asiento de personas que han contribuido con la vida artística de la ciudad, hecho reconocido por todos los caraqueños.

Se reivindica la arquitectura pequeña, de la adición de arquitectura + arquitectura, como valor individual pero que alcanza una mayor dimensión cuando se funde con el todo y pasa a ser urbano. Lo monumental se forma por la adición de las partes individuales, cada una con un valor pequeño que se hace grande por la sumatoria de cada uno hasta llegar a ser una totalidad: la manzana, la urbanización.

En el diseño arquitectónico de las fachadas de las viviendas de la urbanización San Agustín del Sur privó un criterio de carácter económico y austero, como los productores privados de la urbanización racionalizaron que debía de corresponder a la clase trabajadora, en cuanto a que éste grupo humano no tenía ingresos suficientes para costear un objeto mercantil (la vivienda) de exteriores más ornamentado. Además, la adquisición de la totalidad de la urbanización y las viviendas por parte del agente gestor del Estado, el Banco Obrero, no generaba la necesidad de innovar mucho en ornamentación para captar clientes para la venta, puestos que el negocio ya estaba garantizado. No había que invertir en elementos más vistosos, llamativos, en las fachadas que respondieran al gusto o a la moda de la época en cuanto a las edificaciones, en inversiones adicionales para la etapa de comercialización del producto mercantil vivienda -como sí se hizo en San Agustín del Norte-, puesto que esta etapa ya estaba cumplida mucho antes de la finalización de los productos: urbanización y vivienda. En este caso el "gusto" por las apariencias disminuía en extremo; ya que el obrero, lejos de estar pendiente de modas y gusto, sólo pensaba en todo lo que tendría que trabajar, como podría ahorrar dinero para pagar la cuota inicial y luego las mensualidades, para poder apropiarse, por lo menos, del inmueble vivienda.

Pero en la época la dotación del ornamento era cosa primordial para hacer atractiva las edificaciones, aún si los clientes fuesen de la clase obrera. Eso lleva a los promotores, constructores y maestros de obras a experimentar con la aplicación empírica de productos en oferta de la industria de la construcción en el mercado del momento, en las fachadas y otros espacios internos de las viviendas de la urbanización. A diferencia que en San Agustín del Norte, en la urbanización del Sur el tratamiento arquitectural de la vivienda busca la igualdad en extremo. Si bien las casas son un prototipo, hechas en serie, son continuas, construidas al mismo tiempo, un mismo diseño (con pequeños variantes) y un mismo constructor; no se busca darles la individualidad a cada una, sino la igualdad en el conjunto, y el eclecticismo también se presta para ello.

El empleo continuo de elementos ornamentales en las fachadas de las viviendas en la urbanización, determina su carácter urbano. Al igual que en San Agustín del Norte, las cornisas, por ejemplo, como elemento arquitectónico, se hace urbano por la forma "coral" de utilización en las fachadas, incluso respetando muchas veces la altura de las edificaciones y, en consecuencia, contribuyendo de manera decisiva con la lectura continua que se aprecia a lo largo de las calles, como fachadas urbanas, tanto en la Avenida Principal como en los Pasajes. Lo mismo sucede con el resto de los elementos decorativos utilizados como molduras en puertas y ventanas.

## **CONCLUSIONES.**

### **La producción morfológica en la Ciudad de Caracas a comienzos del siglo XX.**

En la Caracas de comienzos del siglo XX se continuó con las ideas de modernización de la ciudad fuertemente puestas en marcha en los períodos gubernamentales del General Antonio Guzmán Blanco. Quedó ideológicamente establecido en el caraqueño que la idea de progreso estaba íntimamente relacionada con la idea de moderno y que ello era “bueno”.

La idea guzmancista de lo moderno está expresada espacialmente con edificaciones, monumentos, paseos, bulevares, parques, tranvías, y los avances tecnológicos del momento (electricidad, teléfono, etc.); que dejaron huella que aún perdura en la ciudad y perfilan, de alguna manera, el gusto y la moda de la cultura urbana.

Para que ello se materializara fue necesario una acción política desde el mando presidencial que definirá el futuro a seguir en materia de urbanismo: la incorporación del capital privado foráneo y nacional, la realización de obras públicas, la participación de mano de obra extranjera, la presencia de obreros venezolanos en las tareas de construcción menos especializadas, etc. Esto quedó como lección y fue perfilando unas relaciones sociales de producción capitalista que se continuarán en los gobiernos siguientes, hasta llegar a la dictadura de Juan Vicente Gómez.

En estas relaciones sociales, las clases dominantes actuando tanto en el Estado como en la Sociedad Civil empresarial, van moldeando los espacios y los consumos de la ciudad con las características de formas de vida que le son necesarias a sus conveniencias e intereses de acumulación de capital en distintas épocas; y estas formas tienen un nombre: urbanización. En las décadas iniciales del siglo XX se sigue la cultura de lo moderno, y esto en lo espacial de la ciudad, desde El Paraíso, está relacionado con la transformación de territorios agrícolas para destinarlos a usos urbanos residenciales, en las denominadas urbanizaciones. En esos tiempos el patrón de conducta del crecimiento y desarrollo morfológico de Caracas se había caracterizado por dos formas: la continuación en la subdivisión de las parcelas y densificación de construcción de las manzanas existentes, y el tímido cruce de los frentes de agua para el desarrollo de asentamientos habitacionales. Un fuerte carácter de presión urbana en la relación centro-periferia.

Este carácter va a estar definido igualmente por las formas dialécticas de las relaciones socioeconómicas y culturales dentro de la población, que proviene de la colonia y que no fue destruido por la República. El antiguo centro, zona residencial de las familias de clase alta, va dando paso a la localización de actividades empleadoras, desplazándolas hacia nuevos desarrollos urbanísticos en zonas planas de los valles de la periferia, donde también se habían localizado las clases bajas pero en los cerros y zonas rurales, donde se les permite construir sus asentamientos por la necesidad que tiene el sistema productivo de esta fuerza de trabajo que incorpora plusvalía a las actividades desarrolladas por las clases dominantes.

Esta gestión determinó la aparición de las denominadas urbanizaciones como forma de crecimiento y desarrollo urbano de Caracas, que sirvieron y continúan siendo referencia morfológica llevadas a cabo tanto por la iniciativa privada como la estatal, en el desarrollo físico-espacial de la ciudad.

La naciente economía petrolera va a motivar migraciones de una población de clase media y baja proveniente de ciudades intermedias y pequeñas, y del medio rural, que se aventura hacia las ciudades mayores en búsqueda de mejores condiciones de vida. La clase dominante en actividades empresariales relativas a lo inmobiliario y la industria de la construcción está allí para producir la oferta urbanizadora que ésta población migratoria demandará. No contenta con los negocios que producen a sus propias expensas, incorporan al Estado para (a través de los dineros cada vez más abundantes por los impuestos petroleros que ingresan al Fisco Nacional) satisfacer las demandas de la clase baja obrera, que también reclama sus necesidades y derechos a la vivienda en la ciudad.

La forma cultural que esto adquiere es también la de la clase media, compartir la ilusión de la modernidad, símbolo de progreso. Para ello se ofrecieron dos productos de alto valor mercantil para la época como forma espacial: la urbanización y la vivienda obrera en este caso.

### **El Estado como Agente Productor de la Ciudad.**

La sociedad venezolana ha depositado en el Estado, desde 1928, las tareas de contribuir con la construcción de viviendas para la clase obrera. Si en la ciudad podemos distinguir como cada clase social habita un espacio que lo caracteriza e identifica en su contexto global, no sólo en tanto sus formas de producción como espacio públicos y espacios privados, sino también como formas de consumo; el Estado venezolano a través del Banco Obrero ha determinado que dichos espacios contengan la marca de las relaciones sociales que la hicieron posible en el tiempo, en tanto forma de producción, circulación, intercambio y consumo.

En este sentido, las características de las relaciones sociales de producción son muy similares y altamente convenientes para los agentes privados mercantiles: utilizando los mismos medios capitalistas en cuanto a propiedad de la tierra, medios de producción, utilización de recursos humanos, técnicos, etc., pero de esta vez los financieros estarán garantizados desde el inicio sin compromiso de préstamos bancarios privados. Ahí estaban los dineros del Estado hecho agente gestor: Banco Obrero. Bajo el pretexto social de la vivienda obrera, se asegura un negocio que le pertenece, aún en estos tiempos del siglo XXI: las actividades inmobiliarias y la industria de la construcción.

Dentro de los aspectos más importantes que fueron explorados, uno se refirió a detectar como el Estado (Banco Obrero) encaraba los deberes de facilitar la materialización de viviendas para la clase obrera de la época. En este sentido se identificaron dentro de una visión sistémica, tres elementos importantes para este trabajo:



- La coyuntura política imperante en el momento cuando las decisiones son tomadas. Al interés económico de la iniciativa empresarial privada, se le agregan esta vez, los intereses políticos. Siempre hay interés político en la acción de un agente estatal. El asunto estuvo en ver como ese interés se canalizó para que redundara en el mejor y mayor cumplimiento de los objetivos del cliente, es decir, los residentes y usuarios de la urbanización San Agustín del Sur.
- El sistema organizacional a través del cual las políticas estatales fueron desarrolladas y ejecutadas. El resultado fue que al imponerse las ideas de los promotores urbanos privados (Luis Roche y Diego Nucete Sardi), el cliente (la clase obrera) no tuvo más opción que resignarse a cumplir con los requisitos impuestos; tantos los referidos como no espaciales (establecidos por las reglas burocráticas para los asignatarios del Banco Obrero), como por las espaciales (en cuanto al proyecto urbano-arquitectónico de la urbanización). La evolución de la relación simbiótica entre el agente gestor estatal y los actores privados de las actividades inmobiliarias e industria de la construcción, va a determinar que en 1941 Diego Nucete Sardi fuese designado Director del Banco Obrero.
- El cliente, los obreros asalariados de la época, jugaron el rol impuesto por la sociedad dominante (en posiciones de dirigencia en el Estado, y en la clase empresarial inmobiliaria urbana), la de endeudarse e hipotecarse, en muchos casos, para el resto de sus vidas.

En este sentido se podrían identificar algunos de los factores estructurales que en las últimas décadas del siglo XX hicieron que la evolución política-social-económica del país, provocara una crisis que tiene incidencia determinante en San Agustín del Sur:

- Crisis de la base económica tradicional como consecuencia de la aproximación del agotamiento del modelo de Estado rentista basado en los aportes monetarios petroleros y la caída de los ingresos al Fisco Nacional. Ello hace que el ejecutivo nacional, y en consecuencia el Banco Obrero, pierda capacidad de inversión en la industria de la construcción; y la infraestructura urbana realizada y por realizar en la urbanización queda huérfana, en un país donde es tradición que sólo el ente público invierte en los requerimientos de urbanismo no rentable en los barrios populares de la ciudad.
- La estructura social y la calidad de vida de la población residente en San Agustín del Sur tiende a empeorar como consecuencia de: la caída de valor de sus ya precarios ingresos, aumento de la inflación, desempleo, crecimiento de su población económicamente activa, desigualdades de oportunidades, etc.
- Las características de deterioro de la estructura físico espacial urbana, los problemas y limitaciones sociales, económicos, políticos, culturales descritos en los Capítulos 3 y 4, han tenido y tienen inherencia determinante en los procesos de gestión urbana tradicional ejercidos en la parroquia y la urbanización.

- Los deficientes mecanismos de información, comunicación, participación entre los actores del proceso, pero principalmente entre los agentes estatales y la comunidad, han ejercido a través del tiempo una influencia negativa en los procesos de desarrollo urbano en San Agustín del Sur, como por ejemplo los planes de renovación urbana; por lo que se imponen métodos innovadores a ser implementados para hacer más eficaz la gestión.

Es necesario detener la irracional concepción del crecimiento y desarrollo de la ciudad sólo bajo el patrón de la renovación urbana tipo “buldózer” impuesto por el Estado, que tanta destrucción de la morfología espacial y de valores sociales, hábitos y costumbres ha provocado en el caso de Caracas a lo largo del siglo XX. Es necesario crear nuevos paradigmas en el campo de la planificación y arquitectura urbana que tomen como referencia el patrimonio cultural de la ciudad, tanto el espacial como el no espacial, a lo largo de las diversas etapas del proceso histórico que lo han definido en el tiempo.

### **El Caso de la Urbanización San Agustín del Sur.**

San Agustín del Sur es un producto, un ejemplo de la capacidad de actuación de las clases dominantes sobre las masas dominadas, que impusieron y moldearon en forma de ideas, concepción, organización, producción y comercialización (la morfología no espacial) el consumo social de residir bajo una forma: la urbanización (la morfología espacial). Esto, en boga por la modernidad, también acepta el consumo que significa asentar a la clase obrera, que se adapta a las características de las formas o maneras de vida que le fueron necesarias a las conveniencias e intereses de clase dominante, al final de la década de 1920. Estas características de desarrollo urbanizado (la urbanización obrera) responden a un modelo de gestión urbana y arquitectónica que dictó pautas importantes por su repercusión en el medio ambiente y en la clase trabajadora de ingresos menores. El proceso, con sus características de rechazo e inconvenientes prolongados en el tiempo, pudo convertir en topia la utopía de la vivienda obrera en la época. Los resignados que habitaron las viviendas fueron haciéndole modificaciones para adaptarlas a sus formas de vida con las formas socioeconómicas que poseían, pero generando deterioros generalizados.

En la actualidad existen los recursos humanos conformados por las comunidades organizadas en Consejos Comunales y otras, los recursos jurídicos establecidos por la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (2000), la Ley de los Consejos Locales de Planificación Pública (2006), la Ley Orgánica del Poder Público Municipal (2005) y la Ley de los Consejos Comunales (2006). Por otra parte, está la participación activa de los profesionales, en especial del planificador y el arquitecto, en estas tareas de asumir los destinos del hábitat urbano. Habrá que indagar en una nueva investigación el cómo puede perfilarse en la praxis la relación entre estos dos componentes de la planificación y la arquitectura.

El valor patrimonial de San Agustín del Sur no está sólo reducido a su aporte a la morfología espacial urbana y a la arquitectura ecléctica de la Caracas de comienzos del siglo XX y que todavía perdura. El hecho de ser la primera urbanización construida por el Estado venezolano para la clase obrera, otorga un reconocimiento a esta naciente clase social en Caracas, en un contexto histórico saturado de agobio por

cruelles dictaduras militares, crisis sociales-económicas de muchas décadas y el impacto de la injusta distribución de las riquezas proporcionada por la también naciente renta petrolera, más bien concentrada en la clase dominante.

La Fundación para la Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio (Funadapatrimonio) de la Alcaldía del Municipio Libertador e igualmente el correspondiente de la Alcaldía del Distrito Metropolitano, deben ejercer acción institucional al respecto, actuando conjuntamente con las organizaciones parroquiales y comunales propias de la urbanización San Agustín del Sur (Los Pasajes), ambas como protagónicas del asunto, amparados en las leyes, para crear el espacio e instrumentos necesarios que lleve a un desarrollo digno y sustentable en el tiempo.

Los problemas actuales de la urbanización San Agustín del Sur pueden ser solucionables si el planificador no actúa sólo, individualizado. Es aquí donde la gestión participativa con la comunidad sujeto y objeto de la acción planificadora es de suma importancia. Entonces el proceso técnico, profesional, la actividad metodológica de carácter científica, se encuentra con un proceso humanístico, con una actividad de gestión (aún sea éste de carácter político), de participación activa y protagónica, de toma de decisiones que, aunque posiblemente no sean las últimas, si dan pie para acciones de ejecución de planes, programas y proyectos implícitos en la actividad planificadora urbana.

## **FUENTES CONSULTADAS.**

### **LIBROS PUBLICADOS.**

- Acosta Saignes, Miguel. 1967. *La vivienda de los pobres en Estudio de Caracas* Vol. II, Tomo II.
- Almandoz, Arturo. 1997. *Urbanismo Europeo en Caracas (1870-1940)*. Equinoccio, Ediciones de la Universidad Simón Bolívar. Caracas.
- Almandoz, Arturo; Caraballo Perichi, Ciro-Silva Contreras, Mónica; Vicente, Henry; Hernández de Lasala, Silvia y otros autores. 2004. *Santiago de León de Caracas: 1567-2030*. Edición: Exxon-Mobil de Venezuela. Caracas.
- Banco Obrero. 1928-1929. *Libro de Actas de Sesiones de la Junta Administradora*. Manuscrito. Biblioteca del Instituto Nacional de la Vivienda –INAVI-.
- Blay, María Luisa de. 1959. *Treinta Años del Banco Obrero. 1928-1958*. Ediciones Banco Obrero. Caracas.
- Brons, Armando. 1971. *San Agustín del Sur: Proyecto de Renovación Urbana*. Centro Simón Bolívar C. A. Litografía Edigraph, SRL. Caracas.
- Camacho, Oscar; Martínez O., Leopoldo; Cilento, Alfredo; Quintana, Leandro; Guevara, Teresa; Pérez, Enma; Schuarz, Saul. 1993. *La Vivienda Social y Urbana en Venezuela*. INAVI.
- Cámara, Alicia. 1990. *Arquitectura y sociedad en el siglo de oro. Idea, trazas y edificio*. Editora El Arquero. Madrid.
- Capel Sáez, Horacio. 1975. *Capitalismo y Morfología Urbana en España*. Editorial Los Libros de la Frontera. Barcelona, España.
- Capel Sáez, Horacio. 2002. *La Morfología de las Ciudades* Vol. I. Ediciones del Serbal, Barcelona, España.
- Capel Sáez, Horacio. 2005. *La Morfología de las Ciudades. Vol. II. Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Ediciones del Serbal. Barcelona, España.
- Caraballo, Ciro; Martín Frechilla, Juan José, y otros. 1989. *El Plan Rotival: la Caracas que no fue*. Ediciones Instituto de Urbanismo-FAU-UCV. Caracas.
- Consalvi, Simón; Strauss, Rafael; Rodríguez, José Ángel; Vivas, Fabricio; Gómez, Carmen; Camacho, Antonieta; González, María; Plaza, Elena; (Comité Consultivo: Ramón J. Velásquez, Simón A. Consalvi, Arístides Medina). 2000. *Historia de Venezuela en Imágenes*. Fundación Polar-C. A. Editora El Nacional. Caracas.
- De Sola, Irma. 1967. *Contribución al estudio de los Planos de Caracas. 1567-1967*. Ediciones del Comité de Obras Culturales del Cuatricentenario de Caracas. Caracas.
- García, Noris; López, Manuel. 1989. *La Arquitectura de la Vivienda Obrera*. Revista Colegio de Arquitectura de Venezuela –CAV- N° 52, Año 3, Diciembre-Enero, Pág. 72.
- Gasparini, Graziano. 1965. *La Arquitectura Colonial en Venezuela*. Ediciones Armitano. Caracas.

- Gasparini, Graziano y Posani, Juan Pedro. 1969. *Caracas a través de su Arquitectura*. Armitano Editores C. A. Caracas.
- Marrero, Antonio. 2004. *San Agustín Un Santo Pecador o un Pueblo Creador*. Fondo Editorial Fundarte. Caracas, Venezuela.
- Martín Frechilla, Juan José. 1994. *Planes, Planos y Proyectos para Venezuela: 1908-1958*. CDCH, UCV. Fondo editorial Acta Científica Venezolana. Caracas.
- Martín Frechilla, Juan José. 2005. *Ni bendito ni maldito. Visión de conjunto del impacto del petróleo en la sociedad venezolana*, en "Petróleo nuestro y ajeno. La ilusión de la modernidad". CDCH, UCV. Editorial Torino. Caracas.
- Orellana de García, Angelina. 1989. *60 años de experiencia en desarrollos urbanísticos de bajo costo en Venezuela*. INAVI. Caracas.
- Quintero, Rodolfo (a); Carrera Damas, German; Maza Zabala, Domingo; Graffe, Nieve; Martínez, Mercedes. 1967. *Estudio de Caracas. Historia, Tecnología, Economía y Trabajo. Tomo I*. Imprenta Universitaria U. C. V. Caracas.
- Quintero, Rodolfo (b); Carrera Damas, German; Maza Zabala, Domingo; Graffe, Nieve; Martínez, Mercedes. 1967. *Estudio de Caracas. Estratificación Social y Familia. Volumen IV*. Imprenta Universitaria U. C. V. Caracas.
- Real Academia Española. 1992. "Diccionario de la Lengua Española". XXI Edición. Editorial Espasa Calpe S. A. España.
- Roche, Marcel. 1967. *La Sonrisa de Luís Roche*. Editorial Arte. Caracas.
- Rossi, Aldo. 1971. *La Arquitectura de la Ciudad*. Editorial Gustavo Gili S. A. Barcelona.
- Valery, Rafael. 1978. *La Nomenclatura Caraqueña*. Ediciones Petróleos de Venezuela. Talleres Gráficas Armitano C. A. Caracas.
- Villanueva, Adriana. 2005. *Margot en Dos Tiempos. Retrato de una Caraqueña del Siglo XX*. Edición Fundación Villanueva. Caracas.
- Webber, M., Dycman, J., Foley, D., Guttemberg, A., Wheaton, W., Bauer, C. 1964. *Indagaciones sobre la Estructura Urbana*. Editorial Gustavo Gili, S. A. Barcelona.

#### PERIODICOS Y PUBLICACIONES.

- FUNDAPATRIMONIO. 1995. *Plan de Rehabilitación Urbana para Los Pasajes de San Agustín del Sur*. Dirección Gestión Urbana, Alcaldía del Municipio Libertador, Caracas.
- INSURBECA, C. A. 1994. *Plan Parroquial San Agustín de Desarrollo Urbano*. Alcaldía de Caracas, Municipio Libertador. Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela. Caracas.

- Ministerio de la Cultura, 2007. *Catálogo del Patrimonio Cultural Venezolano 2004-2007. Municipio Libertador, Distrito Capital. Lo Construido*. Fundación Imprenta Ministerio de la Cultura.
- NOTICAV, 1998. *Bulevar Ruiz Pineda de San Agustín del Sur*. Boletín Informativo Mensual del Colegio de Arquitectos de Venezuela, Año 1 – Nº 6, Septiembre.
- Periódico “El Universal”. Primer trimestre de 1926. Caracas.
- Periódico “Fantoques”. Primer semestre de 1926. Caracas.
- PROCONSULT, C. A. 1994. *Definición de Criterios Técnicos para la Resolución de Problemas Relacionados con Límites Interparroquiales*. Edición Alcaldía de Caracas. Caracas.
- Provenzali, Mariela; Pintó, Maciá y colaboradores. 1981. *Ciudad de Caracas/Casco Central. Criterios de Diseño Urbano*. Instituto de Arquitectura Urbana. Edición Fundación Caracas. Caracas.

#### DECRETOS, GACETAS, ORDENANZAS Y REGISTROS.

- Decreto Nº 548 del 17-02-71 aparecido en Gaceta Oficial Nº 29.441 del 18-02-71.
- Gaceta Oficial 20.846 contentiva de la Ley de Sanidad Nacional del 21-07-1938.
- Gaceta Municipal Número Extraordinario de los Estados Unidos de Venezuela, Año XXXVI, Mes V, Caracas, 22-12-1936
- Gaceta Municipal contentiva del Decreto Extra Nº 1.548 del 16 de noviembre de 1995.
- Ordenanza sobre Arquitectura Civil. Septiembre 1930.
- Libro No. 78, 3er. trimestre, Protocolo 1ro., Tomo 3. 28 de julio de 1.928. Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal (hoy Registro Principal del Municipio Libertador del Distrito Capital).
- Libro No. 203, 3er. trimestre, Protocolo 1ro., Tomo 5. 4 de junio de 1.929. Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal (hoy Registro Principal del Municipio Libertador del Distrito Capital).

#### ENTREVISTAS Y CONVERSACIONES.

- Cardozo, David. Vecino de la comunidad, presidente de la Asociación de Vecinos de la Urb. Los Pasajes en la época, actual activista del grupo Centro Integral de Apoyo Comunitario. Entrevista realizada en fecha 10-11-2003. Caracas.
- Cilento, Alfredo. Arquitecto y profesor de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela. Antiguo residente de la Urbanización San Agustín del Sur. Entrevista realizada en fecha 08-12-2005 y conversaciones entre agosto y septiembre del 2008. Caracas.
- Durán, Guillermo. Cronista de la ciudad de Caracas y profesor de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela. Entrevista realizada en fecha 27-09-2005. Caracas.

- Hernández, José “Agapito”; nacido y residente por muchos años en San Agustín del Sur, investigador de la Parroquia San Agustín. Entrevista realizada en fecha 12-12-2005. Caracas.
- Roche de López Bello, Lilian. Hija del empresario y promotor urbano Luís Roche. Entrevista realizada en fecha 02-10-2005. Caracas.
- Sequera, Víctor. Vecino de San Agustín del Sur. Miembro de la Asociación Casa Cultural Alameda. Entrevista realizada en fecha 15-06-2006. Caracas.
- Castillo, Edmundo “Mundo”; vecino de la comunidad, activista cultural del grupo La Parranda Loca de San Agustín del Sur. Entrevista realizada en fecha 27-10-2003. Caracas.
- Pérez Rancel, Juan José. Profesor de la Escuela de Arquitectura Carlos Raúl Villanueva, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela. Entrevista realizada en fecha 21-09-2005. Caracas.
- Sotillet, Manuel; vecino residente por 40 años de la Urb. San Agustín del Sur. Miembro del Consejo Comunal La Comuna del Futuro. Entrevista realizada en fecha 21-06-2008. Caracas.
- Morillo, Graciela; vecina residente por 34 años de la Urb. San Agustín del Sur. Entrevista realizada en fecha 21-06-2008. Caracas.
- El Comerciante (seudónimo); vecino residente por 41 años de la Urb. San Agustín del Sur. Entrevista realizada en fecha 14-06-2008. Caracas.
- Márquez, Edith; vecina residente por 12 años de la Urb. San Agustín del Sur y 36 en el barrio La Ceiba. Miembro del Consejo Comunal. Entrevista realizada en fecha 21-06-2008. Caracas.
- Álvarez, Miguel; vecino residente por 79 años en la zona de los cuales 23 en la Urb. San Agustín del Sur. Entrevista realizada en fecha 21-06-2008. Caracas.
- Arocha, Rosa; vecina residente por 55 años de la Urb. San Agustín del Sur. Entrevista realizada en fecha 21-06-2008. Caracas.
- Guyando Zoilo; vecino residente por 56 años en la Urb. San Agustín del Sur. Entrevista realizada en fecha 21-06-2008. Caracas.

#### TRABAJOS ACADÉMICOS:

- Caraballo, Ciro. 1988. *Arquitectura venezolana: 1930-1935*. Trabajo de Investigación. FAU-CDCH-UCV. Caracas.
- Di Pasquo, Carlos. 1985. *Caracas 1925-1935: Iniciativa Privada y Crecimiento Urbano*. Trabajo de Ascenso. FAU-UCV. Caracas.
- Meza, Beatriz. 2007. *El Taller de Arquitectura del Banco Obrero y la Vivienda Estatal en Venezuela (1951-1958)*. Tesis Doctoral, FAU, UCV. Caracas.
- Ontiveros, Teresa. 1985. *Marín, la memoire collective d´ un “barrio” populaire a Caracas (Marín, la memoria colectiva de un barrio popular en Caracas)*. Tesis Doctoral presentada en la Universidad de París VII. Paris, Francia.

- Rauseo, Newton. 2006. *Contribución al Análisis Morfológico de una Urbanización Caraqueña: San Agustín del Norte*. Trabajo de Ascenso nivel Agregado. EACRV, FAU, UCV. Caracas.

#### TRABAJOS DE ESTUDIANTES:

- Aldana, Jacqueline; Aroca, Chaxiraxi; Ayala, Ninoska; Coello, Eleazar; Díaz, Isabel; Filizzola, Sharon; Fuentes, Andrea; Fuguett, Adriana; Lugo, Mariana; Maldonado, Leslye; Mendoza, Roldán; Mora, Rebeca; Peinado, Luís; Peraza, Miguel; Rosales, María; Sullivan, Myron; Vásquez, Luís. 2006. *Levantamiento Morfológico Espacial*. Trabajo docente de la materia electiva Elementos del Espacio Urbano: Caso San Agustín del Sur (Semestre Intensivo); Sector de Estudios Urbano, EACRV, FAU, UCV. Caracas.
- Fernández, Oscar. 2008. *Levantamiento de viviendas en el Pasaje 5 de la urbanización San Agustín del Sur*. Taller Escuela Popular de Arquitectura –EPA-, Sector Diseño, EACRV, FAU, UCV.
- Fleitas, Jairo. 2006. *Levantamiento del Bulevar Leonardo Ruiz Pineda, San Agustín del Sur*. Trabajo docente de la materia electiva Diseño de Instrumentos de Control Urbano: Caso San Agustín del Sur (Primer Semestre); Sector de Estudios Urbano, EACRV, FAU, UCV. Caracas.

#### PÁGINAS ELECTRÓNICAS.

- Instituto Nacional de Estadísticas: [www.ine.gov.ve](http://www.ine.gov.ve)
- Perret, Auguste. <http://www.frasesypensamientos.com.ar/autor/auguste-perret.html>
- Fraser, Nancy. *Repensando la Esfera Pública*. En línea. Disponible en [www.delh.lahira.com.ec/paginas/debate/paginas/8debate.htm](http://www.delh.lahira.com.ec/paginas/debate/paginas/8debate.htm).



## ANEXO 1

### REGISTRO DE CONTRATO ENTRE EL BANCO OBRERO Y LUIS ROCHE Y DIEGO NUCETE SARDI PARA LA CONSTRUCCION DE LA URBANIZACION SAN AGUSTIN DEL SUR (trascrición).

Documento autenticado por ante el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil del Estado Aragua en Maracay el 26 de julio de 1928; para ser luego registrado ante la Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal (hoy Registro Principal del Municipio Libertador del Distrito Capital), el 28 de julio de 1.928, bajo el No. 78, 3er. trimestre, protocolo 1ro., tomo 3.

“Entre el Dr. Jorge Rivas, ingeniero, domiciliado en Maracay, procediendo en su carácter de Director Gerente del Banco Obrero, suficientemente autorizado por le Junta Administradora de este Banco, según consta del Acta de la sesión celebrada el día 11 de julio de 1928, por una parte y por la otra Luís Roche y Diego Nucete Sardi, quienes en lo adelante se llamarán los contratistas, ambos propietarios mayores de edad y domiciliados en Caracas, se ha convenido en celebrar el siguiente contrato: 1º Los contratistas con su cuenta y a su costo se comprometen a construir en terrenos de su propiedad que por este documento venden al Banco Obrero y para este Banco, doscientas casas para obreros conforme a los detalles que se mencionan en este contrato y en el pliego de especificaciones correspondientes, y el Banco Obrero a su vez compra dichas casas a los precios y mediante las condiciones que en las mismas cláusulas se especifican. 2º Estas casas se construirán en los veinte mil metros cuadrados de terrenos adquiridos por los contratistas, situados en Caracas en el barrio de San Agustín en la parte que queda al sur del río Guaire, al Este de la Calle Sur 7, y que fueron comprados por ellos a la sociedad Juan M. Benzo y Cia. “Sindicato Prolongación de Caracas” por documento protocolizado en la Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal, el día dieciséis de julio de mil novecientos veintiocho, bajo el Nº 58, del Protocolo 1º, Tomo 6. Los terrenos están demarcados en el plano de urbanización que ha sido aprobado por el Concejo Municipal del Distrito Federal y firmado por ambas partes. 3º Los contratistas declaran que venden al Banco Obrero por el precio y las condiciones que expresa este contrato la dicha extensión de veinte mil metros cuadrados de terreno a que se refiere la cláusula anterior. Estos veinte mil metros cuadrados de terreno forman los ocho lotes de treinta y tres metros de ancho de Este a Oeste cada uno, y con el fondo necesario para completar el área dicha que quedarán demarcados al trazarse la calle y pasajes a que se refiere la cláusula cuarta de este documento y quedan comprendidos dentro de los siguientes linderos generales, al Norte, la calle de doce metros de ancho a que se refiere la letra A de la cláusula siguiente: al Sur, la línea sinuosa equidistante once metros al Norte de la primera acequia de riego que se halla al pie del cerro al sur del terreno; el Este, el pasaje más oriental de los que se tracen conforme a la cláusula siguiente, y al Oeste, el más occidental de dichos pasajes. En el plano del terreno constan los demás detalles y especificaciones del terreno vendido. Los contratistas declaran que les pertenece en plena y exclusiva propiedad, que está libre de gravamen, censo, servidumbre e hipoteca y que con el otorgamiento de este documento hacen la tradición legal y se obligan al saneamiento conforme a la ley. Quedan excluidos de esta venta los cuatro solares que se reservan los contratistas y que se especifican en la cláusula sexta de este contrato. 4º Los contratistas se comprometen a construir por su cuenta en el referido terreno las siguientes obras: A.) Una calle de doce metros de ancho, que partiendo de la calle Sur atraviesa las vegas de la posesión general en sentido Oeste-Este y llega hasta el límite oriental de los terrenos en las cuales se construirán las casas. Esta calle formará el lindero norte de dichos terrenos. Estará pavimentada de concreto con aceras de cemento de un metro cuarenta centímetros de ancho. B.) Los contratistas trazarán al Sur de esta calle y perpendicularmente a ella, nueve pasajes de cinco metros de ancho cada uno, que se prolongarán hacia el Sur hasta una distancia de cinco metros al Norte de la primera acequia que pasa al Sur de la vega al pie del cerro. El eje del más occidental de dichos pasajes, cortará la calle a que se refiere el inciso anterior a una distancia de ciento treinta y siete metros con cincuenta centímetros del lindero Oeste de la vega y los otros ocho pasajes se trazarán paralelamente hacia el oriente, de modo que sus ejes disten treinta y ocho metros uno de otros, como se indica en el plano del terreno. Las construcciones de estos pasajes se harán por cuenta exclusiva de los contratistas, tendrán piso de cemento y se destinarán a uso público. C.) Los contratistas se comprometen a construir a sus expensas una cloaca en cada uno de los pasajes y otra en la calle principal de doce metros, en toda la extensión de los ochos lotes de casas y a construir también a sus expensas hasta el río Guaire el desagüe

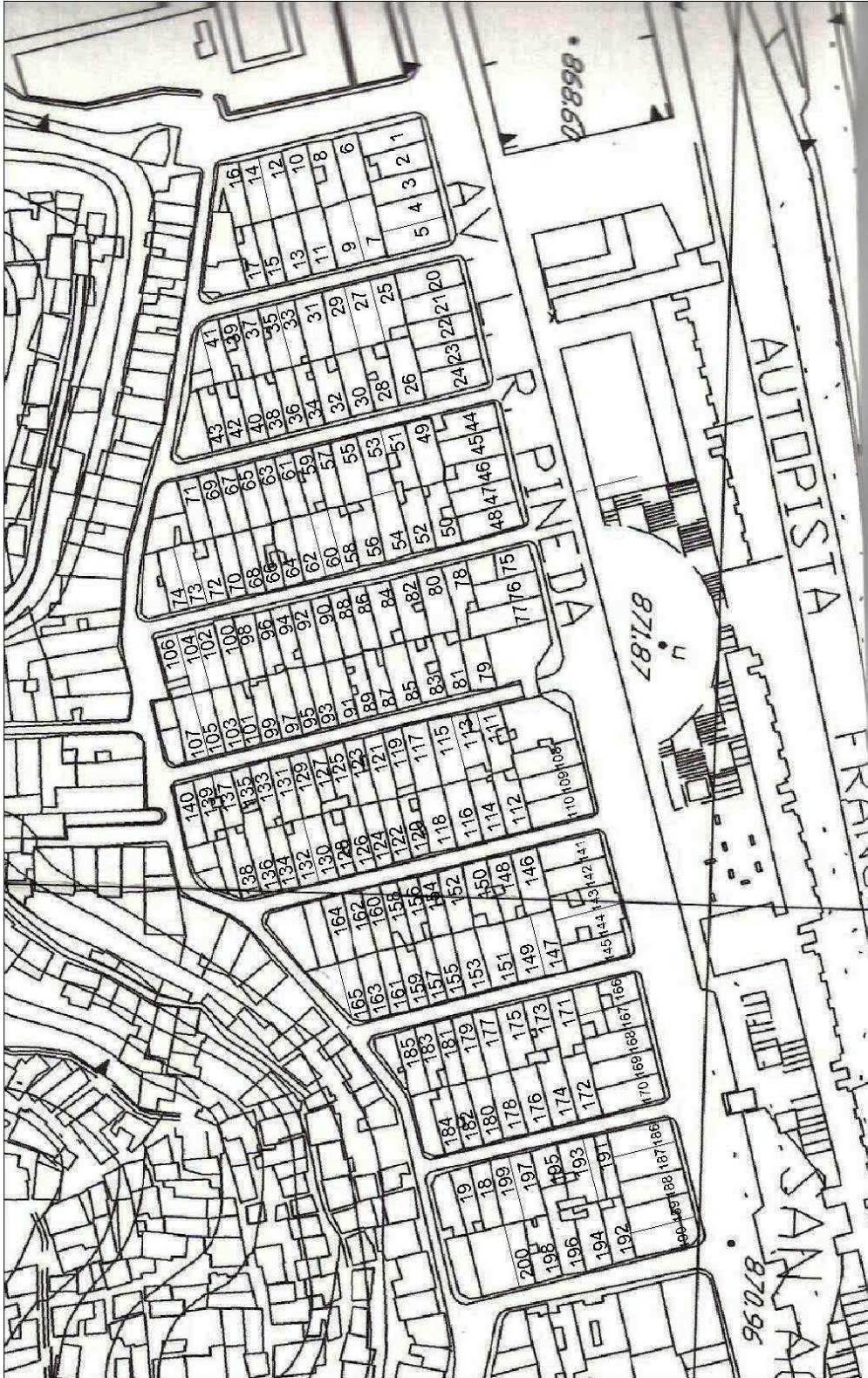
o los desagües que sean necesarios para dar salida a su red de cloacas. 5º Las doscientas casas que darán distribuidas en ocho lotes de treinta y tres metros de frente, conforme se indica en el plano; unas tendrán su frente sobre la de doce metros y las demás sobre los pasajes de cinco metros perpendiculares a dicha calle y a los cuales se refiere la letra B del número anterior. Las referidas casas serán de dos tipos: el primero que se llamará tipo A, tendrá tres piezas y un área de cinco metros de ancho por dieciséis metros por lo menos de fondo; y el segundo, que se denominará tipo B, tendrá cuatro piezas y un área de seis metros sesenta de frente, por dieciséis metros por lo menos de fondo. Estas casas serán construidas conforme a los planos convenidos, hechos por duplicado y firmados por ambas partes y al pliego de especificaciones de la construcción que también se hace por duplicado y que firmarán ambas partes. La dirección técnica de obra estará a cargo de un ingeniero titular. 6º Por cuanto los cuatro solares que forman todo el frente Sur de la Plazoleta no tiene cabida adecuada para la construcción de las casas, los contratistas se reservan la propiedad de dichos cuatro solares que se determinan así: dos de los solares en el ángulo noreste del cuarto lote separados del resto del lote por dos líneas que se cortan en ángulo recto, la una perpendicular a las calles de doce metros y con un largo de dieciséis metros a partir del borde Sur de la calle y la otra perpendicular al pasaje central, con un largo de trece metros con veinte centímetros a partir del borde occidental de dicho pasaje; los otros dos solares se encuentran en el ángulo noroeste del quinto lote y están separados del resto de dicho lote por dos líneas que se cortan en ángulo recto trazados así: la una perpendicular a la calle de doce metros de ancho con un largo de dieciséis metros a contar del borde Sur de dicha calle, y la otra perpendicular al pasaje central en un largo de trece metros con veinte centímetros a contar del borde oriental de dicho pasaje. 7º Los contratistas fabricaran un primer lote de cien casas, compuesto de cincuenta casas del tipo A y cincuenta casas del tipo B, y un segundo lote de cien casas compuesto de casas de ambos o de un sólo tipo en la proporción que indicará el Banco a los contratistas de modo que quepan dentro de los veinte mil metros cuadrados de terreno vendido tan pronto como reciba terminadas las sesenta primeras casas del primer lote. 8º Los contratistas se obligan a entregar completamente terminadas el primer lote de cien casas, compuesto como se ha dicho de cincuenta casas del tipo A y cincuenta del tipo B, dentro de un año contado a partir de esta fecha, y se comprometen a entregar el segundo lote de cien casas arriba especificado dentro de un año de vencimiento del primero. Queda entendido que los contratistas tendrán el derecho de entregar el total o una parte de las doscientas casas contratadas en cualquier tiempo dentro del plazo total de dos años. La entrega de estas casas deberá hacerse por grupos no menores de diez casas. A los efectos del cobro de las partes de precio que, conforme a la cláusula 11 de este contrato, deben pagarse a medida que progresa la construcción, no se tomarán en cuenta grupos menores de diez casas. 9º El precio por el cual el Banco adquiere de los contratistas las referidas doscientas casas es a razón de trece mil novecientos cuarenta bolívares por cada una de las casas del tipo A (de cien metros de ancho y tres piezas) y quince mil bolívares por cada una de las casas del tipo B (de seis metros sesenta de ancho y cuatro piezas). En estos precios queda incluido el valor del terreno sobre el cual estarán construidas las casas, el cual ha pasado a ser propiedad del Banco, conforme a la cláusula tercera de este contrato, el valor de las medianeras, los materiales, la mano de obra, la dirección y administración y la red de cloacas a que se refiere la letra C del número 3º sin que los contratistas tengan que reclamar suma adicional del Banco por ningún respecto. 10º Los contratistas se obligan a surtir de agua aprobada por la sanidad nacional cada una de las doscientas casas antes de entregarlas al Banco. Por el servicio de agua, pagarán los dueños de las casas un derecho de veinticinco bolívares trimestrales al Sindicato Prolongación de Caracas que se encargará del ejercicio de acuerdo con lo estipulado en el contrato de compra de los terrenos. El gasto de instalación de agua también queda comprendido en el precio de cada una. 11º El pago del precio de las doscientas casas materia de este contrato se efectuará en la forma siguiente: 1º para el primer lote de cien casas así: A) Ciento cincuenta y un mil novecientos treinta y cinco bolívares o sea, el diez y medio por ciento del precio total de este primer lote, que el Dr. Jorge Rivas entrega a los contratistas en este acto a su entera satisfacción. B) El catorce por ciento del precio de cada casa al estar terminados sus cimientos. C) Diecinueve por ciento del precio de cada casa al estar terminadas sus paredes a su altura definitiva sin encalar. D) Dieciséis y medio por ciento del precio de cada casa al estar construido sus techos. E) Quince por ciento del precio de cada casa al estar terminados sus pisos. F) Y el saldo o sea el veinticinco por ciento del precio, al entregar terminada la casa. 2º Para el segundo lote de cien casas así: A) El diez y medio por ciento del precio de las cien casas que forman el lote al comenzar su construcción en la oportunidad a que se refiere el artículo 7º de este contrato. B) El saldo en los mismos términos y

oportunidades que se indican para el primer lote de cien casas. A los efectos de estos pagos el, Banco nombrará un representante que en cada oportunidad, al ser requerido por los contratistas, comprobará y hará constar la terminación de los cimientos, paredes, techos, pisos y la conclusión definitiva de cada casa y dará a los contratistas el debido comprobante. Yo Jorge Roche, comerciante, mayor de edad y domiciliado en Caracas, procediendo en mi carácter de socio solidario de la compañía mercantil en comandato simple que gira en Caracas, bajo la razón de Roche y Cia. según consta del asiento del Registro de Comercio del Distrito Federal del dieciséis de diciembre de mil novecientos veintiséis, bajo el número 657, del folio 190, declaro que la expresada sociedad Roche y Cia. se constituye en fiadora solidaria de los contratistas Luís Roche y Diego Nucete Sardi, para garantizar al Banco Obrero el fiel cumplimiento de las obligaciones que a dichos contratistas corresponden en virtud de este contrato. Los contratistas presentarán en el acto de protocolización en Caracas, como garantía subsidiaria del cumplimiento de este contrato hasta por la suma de setenta mil bolívares, sea la fianza personal del Señor Juan Bernardo Arismendi, sea una garantía real a satisfacción del Banco. Todos los gastos de autenticación, registro, papel sellado y estampillas que se ocasionen por este contrato, serán pagados de por mitad entre los contratistas y el Banco. El presente documento será autenticado por ante el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil del Estado Aragua, para ser luego registrado en la Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador, en cuyo acto se inutilizarán las estampillas correspondientes. Maracay veintiséis de julio de mil novecientos veintiocho. Jorge Rivas---Diego Nucete Sardi---Luís roche---Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil del Estado Aragua. Maracay 26 de julio de 1928 = 119 y 70. Presentado para su autenticación y devolución, así lo acordó el Tribunal, y presente los otorgantes, Doctor Jorge Rivas, Luís Roche, Diego Nucete Sardi y Jorge Roche, todos mayores de edad, el primero de este domicilio, ingeniero, en su carácter de Director Gerente del Banco Obrero, los dos siguiente propietarios, domiciliados en Caracas y de tránsito en esta ciudad, y el último comerciante, vecino de Caracas y de tránsito en esta capital, lervoles que les fue el anterior documento bajo juramento expusieron: su contenido es cierto y las firmas que los autorizan son de nuestro puño y letra y las mismas que usamos respectivamente en todos nuestros actos. El Tribunal lo declaró autenticado, quedando anotado bajo el número diez a los folios 18 vuelto 19, 20, 21 y 22 de los dos libros de autenticaciones correspondientes y en presencia de los testigos Andrés R. Lugo y Armando Caldera mayores de edad y vecinos. El Juez E. Frey Barrios”.

ANEXO 2 BANCO OBRERO: URB. SAN AGUSTIN DEL SUR: SOLICITANTES Y ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS 1928-1929 Según Libro de Actas de Junta Administradora (páginas 317 y 321).							
VIVIENDA Nº	TIPO Y COSTO (BS.)	SOLICITANTES (inicial)	PROFES.	RETIRO: (causa)	ADJUDICATARIO (vendida)	PROFES.	FECHA
026	B – (15.000)				Luís Romero Y.		01-06-29
027	B – (15.000)	Aura Rosa Lara	Obrera		Ana Rosa Lara		01-06-29
028	B – (15.000)	Remigio Marín	Obrero		Remigio Marín	Obrero	01-06-29
029	B – (15.000)	Nicolás Bermúdez	Obrero		Nicolás Bermúdez	Obrero	01-06-29
030	B – (15.000)	Julio Fermín	Obrero	Muy pequeña	Carmen M. Rondon		03-06-29
031	B – (15.000)	José Bolaño	Obrero	No tiene condiciones	Ramona Lugo	Obrera	01-06-29
032	B – (15.000)	María de Cevallos			Francisco Rivero		03-06-29
033	A – (14.500)	María Reventos	Obrera	No es cómoda	Luís E. Guerra F.	Obrero	03-06-29
034	A – (14.500)	Vicente Emilio Sojo	Obrero		Vicente Emilio Sojo	Obrero	03-06-29
035	A – (14.500)	José A. Segovia	Obrero		Gloria Casas	Obrera	03-06-29
036	A – (14.500)	Teodoro Rhode	Obrero		Francisco Pérez Alcántara	Obrero	03-06-29
037	A – (14.500)	Carmen Álvarez	Obrera		Francisco Ojeda	Obrero	03-06-29
038	A – (14.500)	J.V. Mijares		No precisa	Gustavo Martínez	Obrero	03-06-29
039	A – (14.500)	Delia R. Contreras		No convenirle	Lino Fernández		03-06-29
040	A – (14.500)	Emma Cano			Isabel Noda	Obrera	01-06-29
041	A – (14.500)	Gregorio Crespo	Obrero		Oscar Muñoz	Obrero	
042	A – (14.500)	María Y. Alfaro	Obrera		Humberto Mondragón	Obrero	03-06-29
043	A – (14.500)	Pedro Delgado		Muy pequeña	Bonifacio Ravelo	Obrero	
044	B – (15.000)	Lola Willet	Obrera		Enma Saltron	Obrera	01-06-29
045	B – (15.000)	Sixta Rodríguez	Obrera	Muy pequeña	Emma de Osorio	Obrera	03-06-29
046	B – (15.000)	Lola Willet		No convenirle			01-06-29
047	B – (15.000)	Ana D.deParedes	Obrera		Ana Delgado de Paredes	Obrera	01-06-29
048	B – (15.000)	Bernardita León	Obrera		Bernardita de De León	Obrera	03-06-29
049	B – (15.000)			No puede pagar Cuota I.	Gerardo R. Hurtado		03-06-29
050	B – (15.000)	José R. Rojas	Obrero		José R. Rojas		01-06-29

ANEXO 2

BANCO OBRERO: URB. SAN AGUSTIN DEL SUR: REGISTRO DE SOLICITANTES Y ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS 1928-1929 (Según Libro de Actas de Junta Administradora).



**ANEXO 3.****REGISTRO DE COMPRA-VENTA DEL INMUEBLE N° 133 (transcripción).**

Documento autenticado por ante el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil del Estado Aragua en Maracay el 26 de julio de 1928; para ser luego registrado ante la Oficina Subalterna de Registro del Departamento Libertador del Distrito Federal (hoy Registro Principal del Municipio Libertador del Distrito Capital), el 4 de junio de 1.929, bajo el No. 203, 3er. trimestre, protocolo 1ro., tomo 5; donde el Banco Obrero vende a la Srta. Emilia Ugueto, una vivienda en San Agustín del Sur, Quinto Pasaje, Casa 133, Caracas.

“Yo Doctor Jorge Rivas, procediendo en mi carácter de Director Gerente del Banco Obrero establecido en esta ciudad y suficientemente autorizado para este acto por la Junta Administradora del Instituto, declaro que doy en venta real pura y simple, perfecta e irrevocable a la Señorita Emilia Ugueto, venezolana, mayor de edad, lavandera y domiciliada en Caracas, una casa situada en San Agustín del Sur, Parroquia Santa Rosalía, Departamento Libertador del Distrito federal, distinguida actualmente con el N° 133, que mide 6,60 mts. de frente por 16,50 de fondo, situada en el quinto grupo o manzana de casas construidas a contar de Oeste a Este, siendo la undécima casa de dicho grupo de las que, partiendo de la Avenida Principal, tiene por frente el quinto pasaje, contados en el mismo sentido y alienada así: Norte, la casa marcada con el N° 131; Sur, la casa marcada con el N° 135; Este, que es su fondo, la casa marcada actualmente con el N° 132; y Oeste, que es su frente, el quinto pasaje citado, que la separa de la cuarta agrupación de casas. El precio de esta venta es la cantidad de catorce mil quinientos bolívares que la compradora pagará en la forma que luego se indica. La casa vendida pertenece al Banco según se evidencia de documento registrado en la Oficina Subalterna de Registro del citado Departamento Libertador, el 28 de julio de 1928, bajo el N° 78, folio 86 vto. al 91 del Protocolo 1°; sobre ella no pesa ningún gravamen, y con este otorgamiento transmito a la compradora la posesión del inmueble vendido, quedando el Instituto que represento obligado al saneamiento conforme a la ley. Yo, Emilia Ugueto, venezolana, mayor de edad, lavandera y domiciliada en Caracas, declaro: que acepto la venta anterior y que su precio lo pagaré así: quinientos bolívares que entrego en esta fecha, y el saldo de catorce mil bolívares, me comprometo a cancelar mediante el pago de 241 cuotas iguales y consecutivas de noventa y tres bolívares cada una, que abonaré al Banco, o a su orden en Maracay, en moneda de curso legal, el día 24 de cada mes, debiendo pagar la primera cuota el 24 de junio próximo venidero y una última cuota menor por saldo. Estas cuotas comprenden una cuota inicial de amortización de 3% sobre el capital adeudado y el 5% de interés anual, también sobre dicho capital; pero queda entendido que solamente pagaré intereses sobre el saldo del capital en cada año, y la parte de la cuota anual, que por disminución de los intereses quede libre, acrecerá a la amortización del capital, así como también podré hacer el pago total de la suma adeudada en cualquier momento del plazo estipulado, y en este caso no estaré obligada a pagar suma alguna por intereses no devengado. Si dejare de pagar seis cuotas de las arribas citadas, el Banco tendrá el derecho de considerar vencidas todas las demás y de proceder al cobro judicial sin perjuicio del derecho que se reserva de cobrar judicialmente cualquier cuota vencida aunque sea una sola. Me comprometo a habitar la casa que adquiero por este contrato, la cual podrá hacer visitar e inspeccionar el Banco para cerciorarse de que cumplo esta obligación. Para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones que por este documento me impongo y los gastos de cobranza judicial llegado el caso prudencialmente calculado en un mil quinientos bolívares, constituyo a favor del Banco Obrero, hipoteca especial de primer grado por la cantidad de veinte mil trescientos bolívares, sobre la casa a que se ha hecho referencia, ubicada en Caracas, cuyos linderos y especificaciones ya se han hecho constar; sobre esta no pesa otro gravamen que el que ahora se constituyó, y me comprometo a no gravarla, enajenarla ni arrendarla mientras no haya cumplido las obligaciones que asumo por el presente contrato. Este documento se autenticará por ante un Juez de esta ciudad por lo que respecta a la firma del Doctor Jorge Rivas y será luego remitido para su protocolización en la Oficina de Registro respectiva, en cuyo acto lo firmará la otorgante, Señorita Emilia Ugueto. Maracay, veinticuatro de mayo de mil novecientos veintinueve. Otro si: la casa arriba citada tiene cinco metros de frente por diez y seis metros cincuenta centímetros de fondo y no como antes se expresa. Maracay fecha ret supra. Jorge Rivas. Juzgado Superior del Estado Aragua. Maracay mayo 24 de 1929. 120 y 71. Este documento fue presentado hoy para su autenticación y devolución por sus otorgantes Doctor Jorge Rivas. Acordado de conformidad por el Tribunal y con vista y lectura del instrumento, su otorgante manifestó bajo juramento: su contenido es cierto y mía es la firma que lo autoriza. El Tribunal lo declaró autenticado en presencia de los testigos que suscriben, dejándolo anotado bajo el N° 16, folio 25 vto. y 26 del libro respectivo adicional. Terminó, se leyó y conforme firmas. El Juez Alberto Núñez Tovar. Otorgante Jorge Rivas. Testigo Emilio Ríos Vale y Martínez. El Secretario Juan Arroyo Gómez. Se devuelve Arroyo Gómez (sello)”.

**ANEXO 4.****Plan Maestro San Agustín del Sur, Armando Brons, 1971.****Fuente: Libro "Proyecto de Renovación Urbana: San Agustín del Sur".**