

Rauseo, Newton  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela, Caracas.  
newrau@gmail.com

Esta ponencia parte de mi interés por explorar y valorizar lo que significó y significa la urbanización San Agustín del Sur en el marco de la intervención del Estado en materia de vivienda en la Caracas de inicios del siglo XX; en función de conservar su carácter residencial, deseado por los vecinos, y como patrimonio cultural del centro histórico de la ciudad (Gaceta Extraordinaria 1548 -16/11/95- Municipio Libertador).

El marco amplio de la investigación (en la línea sobre la gestión en el proceso de construcción de la ciudad), aún en curso, tiene como caso estudio la parroquia San Agustín, y ha detectado tres agentes (con sus respectivos actores) como gestores principales en la producción urbano-espacial de dicha parroquia: el Estado, la empresa privada y las comunidades. Se toman datos de etapas realizadas anteriormente donde se atendió la forma de intervención: del Estado en materia de equipamiento (Bulevar de Servicios Leonardo Ruiz Pineda), y de la empresa privada en materia de vivienda (Urb. San Agustín del Norte).

La metodología apuntó al análisis cualitativo y crítico, y a la integración de las tres áreas de acción académica universitaria: la docencia (la Urb. San Agustín del Sur como caso estudio de las asignaturas Metodología de Análisis Urbano y Diseño de Instrumentos de Control Urbano), la investigación (inserta en mis estudios doctorales) y la extensión (trabajando con sus Consejos Comunales); como herramienta para adquirir nuevas experiencias que me ayuden a la comprensión de la misión social de la academia en el nuevo contexto político del país.

## **1. Antecedentes.**

Se reseñan brevemente los acontecimientos políticos, sociales, económicos y culturales más resonantes para el tema que sucedieron en la época en Venezuela y en Caracas, para contextualizar el análisis en el marco capitalista, e introducirnos en aquellos aspectos que están conectados e interrelacionados y que son cruciales para aproximarnos con mayor solidez a una comprensión de la globalidad de los asuntos que condujeron a la materialización de la Urbanización San Agustín del Sur, que hoy conocemos como Los Pasajes, como espacios urbanos receptores de esos acontecimientos. Capel dice que "...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, H. 2002: 20).

### 1.1. Aspectos Políticos y Socioeconómicos.

En el proceso de desarrollo histórico de Venezuela, las primeras décadas del siglo XX significaron momentos de concentración de población en sus áreas urbanas y la polarización creciente en Caracas (que todavía se asentaba en su damero original expandido, excepto El Paraíso) por ser la capital.

Cuando la economía petrolera se asienta en Venezuela (superada la exploración y al inicio de la explotación y exportación del petróleo), el Estado se centraba en el poder presidencial del General Juan Vicente Gómez, que había alcanzado un nivel de estabilidad y consolidación en el dominio militar, político y social del país; en lo cual contribuyeron con su apoyo (condicionado a facilidades de operación y

beneficios) los gobiernos estadounidense y británico-holandés y las empresas petroleras extranjeras que se habían asentado en el país. Gómez avanza en la reorganización de su poder; aunque en todo lo concerniente a justicia social, desarrollo económico, libertades políticas, etc., registraba un atraso descomunal.

La renta que produce la economía petrolera se concentra en la clase dominante, tanto aquella política en funciones dentro del Estado y determinando como y en que canalizar la parte que controla; como aquella empresarial privada que destina su parte a sus conveniencias. Esta clase se asienta mayormente en las áreas urbanas donde, además de las existentes actividades tradicionales terciarias (servicios en general), comienza a localizar aquellas necesarias para el funcionamiento de las actividades petroleras: administración pública y privada, entidades bancarias y financieras, comercios, etc.; determinando que Caracas, por ser capital de un país ya insertado plenamente en el sistema capitalista mundial (por causa del petróleo principalmente) y sede de los poderes y órganos más determinantes del Estado (Ejecutivo, Legislativo y Judicial) y de las empresas privadas más importantes del país (comerciales, servicios), recibiera un porcentaje apreciable de la renta petrolera.

Esta situación contribuyó decididamente a provocar un éxodo de población desde la provincia hacia la ciudad capital. El Estado y el sector civil empresarial comienzan a desarrollar medidas para la distribución de los nuevos ingresos que iban a destinarse a la reproducción del capital mediante acciones como: creación de empleos en ramas terciarias: oficinas públicas y privadas, comercios más especializados, entidades bancarias, 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, edificaciones oficiales, viviendas, etc.), que requería de una fuerza de trabajo que iba a ser conformada por esa masa de provincianos que tuvieron que ser incorporados como obreros de la ciudad.

De esta manera nos aproximamos al papel fundamental que le tocó al Estado cumplir en la época para transferir, como siempre en la sociedad capitalista, la renta económica hacia el sector privado: funciones centrales en dinamizar la economía y la estructuración del sistema de las relaciones sociales en Venezuela, otorgando el control sobre la renta petrolera, y favoreciendo con sus capitales e intervenciones, a los capitales privados extranjeros y nacionales. Los roles entre estos dos entes destinados a conducir los destinos de la Nación, quedan consolidados en la nueva era petrolera: 1) el Estado con sus funciones de establecer, ejecutar y velar por el cumplimiento de las líneas de acción (gasto público) de los dineros que obtiene de las rentas fiscales petroleras a través de proyectos y construcciones puntuales de infraestructura urbana, vialidad interurbana y algunas acciones para el aparato productivo; y 2) la sociedad civil empresarial que se encargaría de producir, con sus aparatos y medios de producción, 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.

“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).

## 1.2. Aspectos Urbanos.

En las primeras décadas del siglo XX, la dinámica de crecimiento poblacional de Caracas se va a caracterizar por una doble acción: el incremento por crecimiento vegetativo que no es considerable respecto a censos anteriores; y el crecimiento por acoger importantes masas migratorias provenientes de la provincia venezolana (y también de Europa), que comienzan a impactar aceleradamente la ciudad desde un punto de vista cuantitativo, pero que repercute cualitativamente.

La aparición del petróleo y su impacto en la economía del país y la fuerte concentración de recursos financieros en la capital, representan 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 vida que, aparentemente, ofrecía la ciudad de Caracas por concentrar los poderes políticos, sociales y económicos de la nación.

Debemos destacar la importancia de Caracas como capital y sede de los poderes públicos, y por tanto, la conjugación de dos variables: centralismo en la toma de decisiones políticas-administrativas (a pesar de Gómez); y capacidad de concentración del Gasto Público, favoreciendo un desarrollo socioeconómico segregativo y excluyente.

El Estado ve aumentar sus ingresos a través del impuesto petrolero y regalías, y en consecuencia tiene la capacidad de emprender obras públicas, como nos dice Di Pasquo (1985: 39-40); que a su vez demandarán de una burocracia en materia de servicios administrativos, financieros, mantenimiento, etc. Por su parte la sociedad civil empresarial requerirá de mano de obra en actividades industriales, que en materia de construcción significa: producción de materia prima de carácter primario extractivo (piedra, cal, madera, hierro, etc.), e industrial (cemento, hornos, acero, encofrados, manufactura, etc.); así como también en servicios terciarios (administrativos, bancarios, comercios, aserraderos, 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.

Otro aspecto importante que antecedió 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 la ciudad de Caracas hasta los comienzos del siglo XX, fue de fragmentación y densificación de las parcelas del damero original extendido de manzanas; que había cruzado muy poco el río Guaire y otras quebradas del casco histórico, excepto El Paraíso. Sin embargo, se continúa la forma socio-política de localización periférica de las clases más bajas de la

sociedad, heredada de la colonia que no se modificaron en la República; obedeciendo a diversas razones: inexistencia de planes y controles urbanos, aparición de asentamientos informales (los barrios populares) por invasión de terrenos baldíos, aunque también formales (las urbanizaciones) de las clases medias, que contribuyeron en la segregación espacial.

“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, A. 2004: 57).

En la idea de expansión territorial de la ciudad, no hubo un pensamiento concreto sobre la necesidad de la 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 (1874), ni la Gobernación del Distrito federal, pensaron en el futuro de la ciudad. En materia de planificación urbana los criterios 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 urbanas. No había una reflexión crítica respecto a la ciudad desde un punto de vista espacial y menos morfológico. “... la agenda urbana de la era gomecista no puede ser considerada todavía como urbanismo propiamente dicho, ya que la ausencia de un plan general para Caracas impidió la cristalización de la disciplina hasta finales de los años 1930;...”. (Almandoz, A. 1997: 201).

### 1.3. Las Urbanizaciones Residenciales.

Las urbanizaciones, como superficies organizadas espacialmente y acondicionadas en cuanto a vialidad y servicios infraestructurales de redes para dar asiento a los usos residenciales, constituyen el fenómeno principal en el siglo XX que canaliza el desarrollo planificado empíricamente para ofertar la demanda cada vez más creciente de viviendas en las ciudades venezolanas, con Caracas como precursora.

“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, C. 1985: 64).

Las urbanizaciones son, además, la respuesta de carácter mercantil que posee la empresa o iniciativa privada para participar en el mercado de la vivienda a escala macro. Tienen en la propiedad de la tierra un 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, H. 1975: 38).

Pero el mercado de vivienda no se presenta en estos tiempos como una cosa homogénea; y las urbanizaciones vienen a ofertar 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 nos 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, H. 1975: 20).

Carlos Di Pasquo (1985: 16) nos apunta que la aparición 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. Nos dice que según Maza Zabala, D. entre 1920 y 1936 la población del Distrito Federal aumenta en 45% por sobre la dirigida a los campos petroleros; y para Quintero, R. el centralismo político de la administración pública (y en consecuencia el sector terciario de la economía) crece de 1,9% en 1920 a 12,2% en 1936 en Caracas, lo que favorece el gasto público y a la formación de una clase media y profesional que requería localizar su residencia cercana al casco central, que recibía el mayor impacto de invasión del uso residencial en la época, sucedido por el uso empleador de tipo terciario: administrativo, comercial y de servicios.

Esto provoca una fuerte inversión en una nueva, eficiente y rentable actividad económica para la ciudad: las transacciones inmobiliarias y la industria de la construcción, que eran llevadas a cabo por la empresa privada y que tenían como producto de "moda" a las urbanizaciones. Además, provoca el rápido incremento del valor de cambio del suelo urbano en y desde el casco central, que se reparte a la periferia del mismo. "...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 solo 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, N. 2006: 194).

## **2. El Agente Estatal Productor: Banco Obrero.**

El Estado se preocupa, desde tiempos decimonónicos, por realizar intervenciones relativas a construcción de viviendas en la ciudad. Di Pasquo (1985: 70) nos dice que en 1874 el gobierno (Guzmán Blanco) contrata 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 Saigne, acota que en 1894 el gobierno (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.

Para identificar a los agentes y actores que llevaron a cabo la gestión política que concretó la producción física-espacial de la Urbanización San Agustín del Sur, parto de mi primera aproximación al respecto, en la entrevista realizada a un vecino:

"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. Algunos estaban ubicados al borde del Guaire, del lado del norte, en la esquina de O' Leary que ya desapareció para dar paso a la autopista, 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 considerándooos 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.” (Cardozo, D. 2003).

Desde el primer momento comienza una relación estrecha con los antecedentes de la hermana apenas mayor: la Urbanización San Agustín (que pasa a ser San Agustín del Norte cuando se inaugura la del Sur, para diferenciar una de la otra); comenzada a construir en el año 1926, y que se inaugura en 1928, el mismo año en que aparece la Ley de Banco Obrero.

La exposición de Cardozo fue comentada a la Sra. Lilian Roche quien nos dice: “...cuando Gómez llamó a papá a Maracay, nosotros nos quedamos temblando como una hoja, porque era la época, nosotros todo el día rezando porque creíamos que iba a pasar algo... Cuando regresó: que 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, L. 2005).

Estas citas contribuyen a aproximarnos a algunos hechos que pudieron aportar su grano en la hipótesis de la creación del Banco Obrero como agente 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.

El éxodo provincia-ciudad, experimentado como consecuencia de la naciente economía petrolera, estaba ocasionando sus primeras presiones en Caracas: respecto a la necesidad de trabajo y vivienda para la clase media; pero también de las mismas necesidades para la clase baja, que ya tenía cierta presencia como masa humana en la ciudad, y la industria de la construcción se presta para ello por su capacidad de absorción de mano de obra barata y poco calificada.

El sistema político (bajo la dictadura de Juan Vicente Gómez quien en su primer período -1908 a 1913- había liquidado los caudillos regionales y desterrado o puesto presos a todos los jefes de la oposición, puesto que no podía permitir rarezas en la “paz social” establecida por las fuerzas represivas de su régimen que, por efectos del terror, había silenciado toda forma de expresión política disidente para comienzos de la década de 1920) y la clase empresarial urbana (dedicada a actividades terciarias y de la construcción), no podían permitir que la naciente fuerza laboral de la industria de la construcción pudiera alterar y complicar la vida tranquila de Caracas y otras ciudades, y a crear problemas para sus intereses.

“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 [políticos] 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..... El Banco Obrero será reglamentado como anexo al Banco Agrícola y Mercantil –creado en las mismas fechas- y dependiente ambos al Ministerio de Fomento” (Martín, J. 1989: 77).

Gómez reconoce la existencia de una masa de población trabajadora que posee experticia en sus labores. Igualmente reconoce las carencias sociales de esa población, expresada mayormente en necesidades habitacionales en sus nuevos territorios de asentamiento: las ciudades; en la falta de condiciones para acceder a la vivienda. Esta conciente que la clase dominante necesita de ella para poder llevar a cabo sus proyectos de reproducción del capital; no hay que olvidar que, como nos dice Capel (1975: 137), la vivienda es un elemento indispensable para la reproducción de la fuerza de trabajo.

De ahí que Gómez toma la decisión: un Banco, es decir, un organismo financiero del sector público (dependiendo de otro de carácter mercantil) que facilite créditos. ¿A quien? Ya la clase media asalariada (como lo demuestra la experiencia de San Agustín del Norte) estaba siendo atendida por la Banca privada e individualidades. Conocemos, de la investigación pasada, que 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 la renta que se venía acumulando como consecuencia de la actividad petrolera en el país. Las capacidades de estas actividades 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 medianas 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, N. 2006: 194).

Estimulado por el éxito empresarial del sector privado en las nacientes actividades inmobiliarias y constructivas, y presionado por la necesidad de drenar el capital (que se concentra en manos de la clase de funcionarios del Estado y en la clase empresarial: las clases dominantes) por un lado, y no dar motivos para movilizaciones de protestas obreras por el otro; probablemente fueron premisas que contribuyeron a que Juan Vicente Gómez tomara la decisión de crear un *Banco* que facilite la circulación del capital estatal y privado, y contribuya a callar las quejas de *Obreros*, de esas masas que podrían enrarecer la aparente paz social de la época.

"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, N y López, M: 1989: 72).

Seguramente que detrás de esa decisión, en el fondo ideológico de la misma, esta el conocimiento de que las actividades inmobiliarias y de la construcción 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 en 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 bajo recursos económicos; pero reservando a la empresa privada la exclusividad de la industria de la construcción, como nos dice las interpretaciones de Martín y García-López.

El Banco Obrero como agente gestor del gobierno nacional se inicia el 1º de julio de 1928, teniendo como sede la ciudad de Maracay, capital del estado Aragua (asiento de despacho del General Juan Vicente Gómez como presidente de la República); e inaugura las sesiones de su Junta Administradora (Directiva) el día 2º 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 tramites, se estableció una sucursal del Banco en la capital de la República, regida por José Lorenzo Llamozas como Inspector Recaudador. Estos conforman el cuerpo de actores que ejecutará los lineamientos de la nueva institución.

Su creación -con un presupuesto generoso para la época de Bs. 6.000.000,00- demuestra la primera acción por parte del Estado nacional venezolano, respecto a asumir responsabilidad material sobre los problemas de carencia de vivienda para la clase trabajadora, los obreros pobres. De la revisión del Libro de Actas de la Junta Administradora, quedó claro que la acción del Banco Obrero era destinada para aquellos trabajadores con empleo e ingresos económicos comprobadamente estables; y no a personas empleadas a destajo o solo por temporadas.

### 2.1. Funcionamiento.

De la lectura de Blay se deduce que las operaciones iniciales del Banco no fueron muy alentadoras. En sintonía con 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 la misma; 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, M. 1959: 3-4).

El Libro de Actas, constata que las acciones iniciales del Banco Obrero estaban dirigidas a la compra de casas para luego de acondicionarlas, venderlas a solicitantes obreros que reunieran las condiciones exigidas a través de créditos. No escaparía el Banco Obrero como primera experiencia en materia de entidad financiera en el campo de la vivienda, a las vicisitudes de la burocracia estatal.

"Este, inicialmente, estaba dirigido a emprender un proceso de adquisición y construcción..... 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, A. 1989: 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 administradora” (Camacho, O., Martínez, L. y otros. 1993: 36). Como podemos apreciar, 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. Por otra parte, hacemos resaltar una cita de Leopoldo Martínez Olavarria (Caracas, agosto, 1989): “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 solución más efectiva al acceso a la vivienda” (tomado de Orellana, A. 1989: 10).

En relación a la compra (que fue de las primeras operaciones realizadas, como las veinte casas ubicadas en la Parroquia San Juan, que luego fueron subastadas porque los usuarios asignados se negaron a ocuparlas debido a su deterioro, significando pérdidas para la institución), arrendamiento y construcción de viviendas, así como de asignación de viviendas y concesión de préstamos financieros para viviendas, las primeras acciones del Banco Obrero se realizaron en las ciudades de Maracay, Caracas, Valencia, Barquisimeto y Puerto Cabello.

Según Blay (1959: 4-5), además de las 200 viviendas en San Agustín del Sur, 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 quien ni el costo).

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

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. En el caso de las urbanizaciones, 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 adquiría: en su totalidad como es el caso de San Agustín del Sur, o algunos lotes de casas como en el caso de Los Jardines del Valle.

Como podemos ver, el Banco Obrero en esta época, siempre contrató a empresas privadas para cumplir sus funciones como facilitador de viviendas a la clase trabajadora. No realizaba directamente, con personal propio, las tareas relacionadas

con: la adquisición de tierras, los proyectos de urbanismo y arquitectura, la ejecución de obras de urbanismo y la construcción de viviendas. Esto asuntos principalísimos para su funcionamiento lo realizaba la iniciativa privada y luego se lo ofertaba a la institución; o ésta contrataba a las 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 urbana global.

“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; - 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; - una escogencia tipológica y de uso del lote parcelario cuyo modelo se liga a la tradición de la casa con patio local y a la construcción especulativa europea de densidad media, pero con alta ocupación del terreno y total ausencia de áreas verdes o servicios colectivos” (García, N y López, M: 1989: 72).

Desde el comienzo las relaciones de negocios entre el Banco Obrero y la sociedad civil empresarial va a generar transacciones con otros bancos nacionales, y hasta extranjeros; como lo demuestra las notas registradas por la Junta Administradora para este caso de estudio 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 la Junta Administradora 1928: 53).

Así 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 Cº New York; y esta junta acordó escribir al Banco de Venezuela que sitúe por cable en The Guaranty Trust Cº of New York Dil. 8.000 que deben ser entregados contra conocimientos de embarque a The Ruberord Cº y dan dicha participación a dichos Sres. Roche y Nucete Sardi” (Libro de Actas Sesiones de la Junta Administradora 1928: 148-149).

Las solicitudes que recibía el Banco Obrero provenían principalmente de personas residenciadas en Caracas, Maracay, Valencia y Puerto Cabello. “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..... La adjudicación de casas y el crédito hipotecario cuentan con una numerosa lista de beneficiarios, funciones estas que imparte el Instituto el carácter de una agencia inmobiliaria....” (Blay, M. 1959: 3-6).

Dentro de los funcionarios mencionados, el Jefe de Servicio desempeñaba un papel crucial para la labor social del Banco, puesto que, además de elaborar la tabla que determinaba la cantidad de bolívares destinada a conceder en crédito a los beneficiados, e igualmente la cantidad que estos debían depositar para obtener el mencionado crédito; era quien, ante las solicitudes que hacían los interesados en las viviendas, elaboraba los informes que acreditaban a los solicitantes (casi siempre respecto al cumplimiento del Art. 2 de la Ley del Banco Obrero) como aptos para acceder o no a la asignación de las viviendas, es decir, era quien daba el aval para

que la Junta Administradora tomara las decisiones de adjudicación de las viviendas, en especial aquellas solicitudes que tenían alguna consideración particular.

Respecto a los montos de los préstamos a que podían tener acceso los obreros, el estudio de Blay (1959: 3) arrojó que los préstamos a entregar iban: desde Bs. 500,00 hasta Bs. 5.000, con Bs. 25,00 de depósito por parte de los candidatos; desde Bs. 5.500,00 a Bs. 10.000,00 con Bs. 50,00 de depósito; desde Bs. 10.500,00 a Bs. 15.000,00 con Bs. 75,00 de depósito. Es decir, se facilitaba una gama variada de préstamos para un universo variado de posibles clientes al mercado ofrecido.

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 solo puede ser a plazos.
- La Nación Venezolana tiene privilegio respecto a cualquier acreedor del Banco sobre las casas y los créditos hipotecario de éste, y el valor del terreno se considera como parte de la suma a que se tiene derecho; con ello el Banco puede arrogarse la propiedad eterna de los bienes: inmueble y tierra.
- El Banco solo puede invertir el capital en préstamos a obreros pobres para adquisición de casas, garantizados con hipotecas de primer grado sobre estas.
- Las condiciones del mercado fijan el tipo de interés a plazos no mayor del 5%.

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 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 impacto económico no solo en Caracas, sino en todo el país.

### **3. La Acción Inmobiliaria del Banco Obrero en la Urbanización San Agustín del Sur (Los Pasajes).**

El primer Libro de Actas de la Junta Administradora del Banco Obrero proporcionó la mayoría de los datos que analizamos a continuación. En el mismo se pudo constatar la prioridad del caso, ya que el 4 de julio de 1928, solo dos días después de la primera reunión de dicha Junta, consta en Acta: “Se consideró una proposición 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: 3). A penas pasó una semana cuando el 11 de julio entra en agenda de la Junta 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: 11).

El Banco Obrero entra en contratación con Luís Roche y Diego Nucete Sardi como inversionistas de primer orden para construir la urbanización en un lote de terreno denominado Vegas del Guaire. Este lote pertenecía al Sindicato Prolongación de Caracas (1926) –del cual Luís Roche era socio-, según consta en su documento constitutivo donde queda expreso que esta sociedad es propietaria de los inmuebles

“La Yerbera” (donde se construyó la Urb. San Agustín del Norte) y “Vegas del Guaire” al sur del río. Se presume que, a igual que en la construcción de la urbanización del Norte, también en San Agustín del Sur hubo la intervención de inversionistas de segundo orden representado en los hermanos Dres. Hernán y José Antonio Ayala, quienes tenían libertad de acción directa con el agente estatal como pudimos constatar en el capítulo anterior.

San Agustín del Sur fue la primera propuesta materializada de urbanización y viviendas para obreros que aprobó en sus inicios y financió durante un año (aunque construida en su totalidad por iniciativa privada), el primer agente del Estado en la acción de intervención en materia de vivienda en Venezuela: el Banco Obrero.

La urbanización fue proyectada en función de ofrecer solo vivienda (ningún servicio) en dos tipos, y la Junta Administradora asignó los precios que regirían para la venta (no se oferta alquiler): las de Tipo “A” (101 unidades) costarían Bs. 14.500,00; y las de Tipo “B” (99 unidades) costarían Bs. 15.000,00; iniciando el proceso de apertura de solicitudes para la asignación de las mismas (que fueron considerablemente mayor a las 200 ofertadas), correspondiendo 88,6% solicitudes de obreros y obreras y 11,4% de personas sin indicar oficio. Las viviendas de San Agustín del Sur fueron de las más caras que ofertó el Banco Obrero en Caracas para la época.

En el proceso entre las 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 los requisitos, la asignación oficial de la vivienda y la adjudicación de las mismas; se sucedió un fenómeno importante por su magnitud: muchos de los beneficiarios con viviendas asignadas, pedían al Banco retirara su solicitud, a lo cual la agencia estatal accedía en la mayoría de los casos; por ejemplo, una vivienda pudo haber tenido hasta 4 asignatarios, ya que estos se iban retirando o la cambiaban por razones diversas. En algunos casos, los cambios se hacían para adjudicar viviendas en otras urbanizaciones que el Banco Obrero estaba construyendo en Caracas, principalmente en Los Jardines de El Valle y en Agua Salud, Catia. La Junta Administrativa no ponía mayor obstáculo para estos acuerdos, y en sus sesiones accedía sin mayor dificultad a dichas solicitudes. Esto representó 45 casos de un total de 186 revisados (24%); por las siguientes razones:

- Las casas al ser vistas eran rechazadas por ser muy pequeñas, no tener condiciones, para los requisitos espaciales del número de miembros de la familia.
- Porque los adjudicados querían una vivienda situada en la avenida principal u otro pasaje que le “convenía” u otra urbanización.
- Los adjudicados no pudieron cumplir con las exigencias o reunir el dinero para amortizar la cuota inicial, para acceder al financiamiento del Banco Obrero.
- Porque las viviendas en sus espacios internos no se correspondían con las aspiraciones de confort y comodidad de los aspirantes.
- En muchos casos “no les convenía” sin dar razones para retirar la solicitud o asignación.

A pesar de que la Junta Administradora consideró que los proyectos de viviendas ofrecidas por los promotores privados cumplían “las condiciones de casas para obreros”, la inconformidad con las viviendas obligó a muchos de sus residentes a realizar desde el inicio modificaciones en su interior para adaptarlas a sus

requerimientos; como pudo ser constatado en el trabajo de campo realizado con los estudiantes y en las entrevistas efectuadas en esta investigación.

En San Agustín del Sur las asignaciones se hacían a individualidades y a personas vinculadas por parentesco (matrimonios, hermanos) que garantizaran solo empleo. La Junta Administradora -en no pocos casos- accedió a las peticiones de los asignatarios de pagar menor cantidad de dinero de la exigida como cuota inicial para adjudicar las viviendas; como es el caso registrado en Acta del 21 de mayo de 1929 (Pág. 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 (Pág. 231), igual que Carmen Landaeta por la N° 57 (Pág. 238). También 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. Se recibió numerosos casos de solicitudes de cambios de casas por otras; la mayoría fueron aceptadas, pero en algunos casos no, porque las mismas ya habían sido adjudicadas. Algunos casos de las solicitudes, al agotarse las viviendas en San Agustín del Sur, la Junta Administradora acuerda adjudicarles casas 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 casas.

En otros casos, la Junta Administradora informaba a los solicitantes que no podía concederles el crédito solicitado porque se había agotado el dinero destinado a cubrir las peticiones. Por otros documentos leídos, se deduce que la negación de muchos créditos era por el abultado monto solicitado; ya que a otras solicitudes menores (Bs. 2.000 por ejemplo) fueron concedidas por dicha autoridad.

Por otra parte, 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. Con ello queda comprobado que los propietarios no tenían libertad para realizar transacciones legales de compra-venta sobre la propiedad del inmueble; antes tenían que solicitar y ser aprobado el permiso por parte de la Junta Administradora del ente bancario. El Banco Obrero se arroga por reglamento ser primer comprador de los inmuebles.

A pesar de haber sido otorgadas todas las adjudicaciones, completando las 200 viviendas de que constaba la urbanización; la Junta Administradora continuó procesando (adjudicando, negando, o reasignando) las solicitudes que continuaron llegando al Banco Obrero por parte de obreros y otros solicitantes. En los casos que las viviendas fueron cambiadas por sus asignatarios, el Banco Obrero las reasignaba a otros solicitantes; así, se pudo procesar que muchas viviendas de la urbanización San Agustín del Sur estuvieron asignadas en forma rotatoria a varios solicitantes antes de que se concretara finalmente la adjudicación a un determinado asignatario.

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 solo a las registradas en los Libros de Actas de la Junta Administradora entre 1928 y 1929.

De todo 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. "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, H. 1975: 132).

Otra característica que poseía como requisito el Banco Obrero para procesar una solicitud, era la comprobación de la nacionalidad venezolana a aquellos que no incluían esa información. Con ello se podría deducir, que muchos de los obrero solicitantes eran proveniente de migraciones extranjera, principalmente europea por los apellidos constatados. También se le hacía comprobar a los solicitantes su oficio de artesanos y otras disciplinas obreras como oficio que resguarde su capacidad de empleo, aval indispensable para optar al financiamiento de cualquier banco.

Queda demostrado que Luís Roche y Diego Nucete Sardi, y los contratistas menores Dres. Hernán y José Antonio Ayala, no realizaron operaciones de venta de las unidades; solo realizaron las gestiones del proyecto, construcción del urbanismo y edificación de viviendas en la urbanización San Agustín del Sur (Ver Foto 1 y 2).



Foto 1: Construcción de la Urb. San Agustín del Sur. 1928.

Fuente: Libro "La sonrisa de Luís Roche". Marcel Roche.

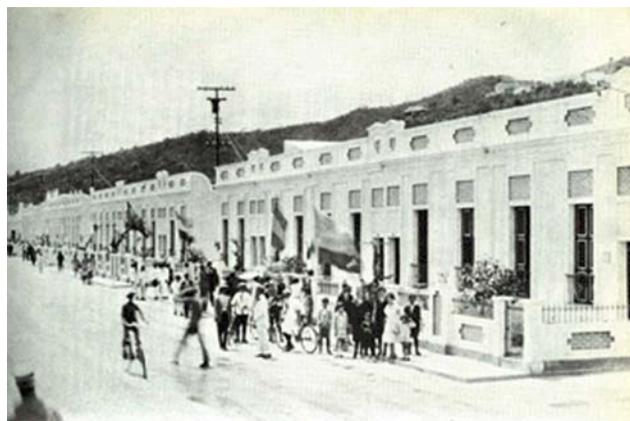


Foto 2: Urb. San Agustín del Sur. 1929.

Fuente: cortesía Agapito Hernández.

Todas las operaciones inmobiliarias fueron realizadas por el agente estatal Banco Obrero que realizó la acción de gestión para la producción de la urbanización y de las viviendas y su comercialización, en cuanto al financiamiento de las operaciones, tanto a los entes productores (iniciativas privadas), como a los consumidores (obreros de bajos ingresos económicos).

Se piensa que para el mes de abril de 1929, ya la urbanización estaba construida o muy adelantada su construcción, porque en el Libro de Actas consta que los adjudicatarios estaban solicitando fecha de entrega de sus viviendas pues constataban que algunas de éstas ya estaban finalizadas.



Foto 3: Inauguración de Urbanización San Agustín del Sur. 1929.

Fuente: cortesía Prof. David Vilorio.

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 luego de haber sido recibida de Luís Roche y Diego Nucete Sardi; y materializada el 24 de julio de 1929, celebrando el onomástico del Libertador Simón Bolívar y también del benemérito Juan Vicente Gómez (Ver Foto 3).

El 28 de noviembre de 1929, hubo una reunión extraordinaria de la Junta Administradora, y por disposición del presidente Gómez, se nombra a los doctores Bartolomé Liendo, Santiago Rodríguez R. y Marcelo Contreras, para sustituir a la primera Junta en los cargos de Director Gerente, Subdirector Cajero y Secretario Corresponsal respectivamente, y continuar las políticas de viviendas. Luego de estos cambios, los movimientos registrados en Actas sobre San Agustín del Sur fueron disminuyendo, lo que pudiera ser indicativo de que, después de año y medio de movimiento, de transacciones diversas entre el Banco Obrero y los destinatarios de las viviendas; a finales de 1929, se va consolidando el asentamiento de las familias en sus respectivas casas, por lo que los registros en Actas solo se refieren a solicitudes de traspasos de derechos de los residentes a otros pretendientes.



Foto 4: foto aérea de la Urb. San Agustín del Sur. 1936.

Fuente: Instituto Nacional Geográfico Simón Bolívar, facilitada por Infodoc, SEU, EACRV, FAU, UCV.

#### 4. A Manera de Reflexión.

En esta etapa de la investigación, se puede hacer un toque evaluativo para constatar si algunos de sus productos responden, en términos productivos, a las premisas que fueron formuladas en cuanto a la aproximación teórica urbana sobre, por una parte, los procesos de producción de la ciudad: en este caso de la urbanización San Agustín del Sur; y por la otra: los agentes gestores que intervienen en los mismos, en este caso el Banco Obrero en sus inicios.

Partimos de que 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 materialmente en función de las relaciones sociales que la caracterizan.

El proceso de concentración y polarización de población y poderes (políticos, sociales, económicos) en Caracas a comienzos del siglo XX, 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. Fue consecuencia, entre otras cosas, de migraciones por la crisis del modo de producción agro-exportador de la etapa pre-petrolera y de las condiciones socioeconómicas paupérrimas del país (principalmente en la provincia), así como del autoritarismo político y cultural imperante en la época, en sintonía con la economía de explotación petrolera por empresas extranjeras; y también de las ventajas comparativas que poseía las nacientes actividades inmobiliaria 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 socioeconómicas más relevantes, aún a pesar del maltrato de la indiferencia que quería imponer Juan Vicente Gómez en el poder político-militar.

La renta producida por la economía petrolera concentrada en la clase dominante (en posiciones en el Estado y la sociedad civil empresarial), requiere de su circulación para su reproducción. El capitalismo internacional participa activamente en los mecanismos de circulación del capital imponiendo sus reglas, no solo en la industria petrolera, sino también en actividades terciarias (bajo la figura de exportaciones de productos “modernos” para la estructura espacial urbana a través de bancos propios, como en el caso estudiado); y el Estado esta dispuesto a participar desde el comienzo del “boom” en estas nuevas actividades económicas urbanas. Caracas va a contribuir en las actividades inmobiliarias y de construcción, produciendo un nuevo producto “moderno”: las urbanizaciones, para canalizar el rápido crecimiento poblacional en materia de vivienda. Las demandas de la clase alta y media son abastecidas con la intervención de la empresa privada (El Paraíso, San Agustín del Norte); las demandas de las clases bajas se manifiestan bajo presiones, por lo que la sociedad asigna al Estado las tareas de aliviar las mismas, siempre inserto con un papel histórico en el sistema de producción social del modo capitalista, como superestructura que le da sentido a las cosas. El poder político dictatorial del momento (Gral. Juan Vicente Gómez) decide participar “socialmente” facilitando a los obreros pobres (como dice la Ley del Banco Obrero) con uno de los mejores recursos del capital: un banco financiero, que imponía vender la edificación, pero no

la tierra que la asienta. 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.

El impacto de la nueva economía petrolera va a establecer las igualmente nuevas condiciones socioeconómicas y culturales de la sociedad caraqueña para el desarrollo de las urbanizaciones:

- Presiones de crecimiento como consecuencia del aumento de población de las capas sociales medias y bajas.
- El enriquecimiento comienza a favorecer a un, ahora, más amplio espectro de población; aunque para acceder a ello es crucial alguna filiación con los nuevos propietarios de la renta económica (ahora petrolera); es decir, los poderes públicos ejercidos desde una vinculación política-militar.
- Nuevas actividades económicas, que aparecen atractivas para la iniciativa privada de carácter capitalista: las operaciones inmobiliarias, la industria de la construcción y las actividades financieras relacionadas con estas.
- Un mayor capital circulante a manera de dinero, que significó un aumento acelerado del consumo de espacios urbanos, provistos por la “moda” y el “gusto” que impactó el crecimiento de la ciudad “moderna”: las urbanizaciones.
- Un Estado (nacional y local) que no solo 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 subyugo a Venezuela.
- Estas nuevas actividades impactan directamente la economía de la ciudad de Caracas en la década de 1920, haciéndose muy competitivas en relación con las agrícolas que todavía se realizaban, con poca productividad, en las haciendas aledañas al casco histórico y zonas más rezagadas.
- La disponibilidad de mano de obra barata, proveniente de la provincia, para las labores que requerían las nuevas actividades económicas mencionadas.
- Las condiciones para un mercado inmobiliario urbano nunca habían tenido mejores condiciones para su materialización exitosa.

Si Gómez llamó a Roche para construir una urbanización obrera, seguramente no lo motivaba su sensibilidad ante las quejas por los problemas habitacionales de los obreros pobres. Roche y Nucete ven, principalmente, en este problema social una oportunidad para expandir sus negocios en la industria de la construcción sobre una propiedad periférica y sobrante de otro mayor: San Agustín del Norte; y aceptando la invitación, proponen al Estado ingresar al negocio inmobiliario, reservándose la exclusividad de aquel de la construcción, que producía más plusvalía en la época.

El Banco Obrero (con un actor principal: Gómez, y actores secundarios: los miembros de la Junta Administradora) como agente estatal, 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; es un ejemplo de como el sistema pudo funcionar convenientemente para los intereses de ambos, 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. Esta intervención (hito histórico por el tiempo transcurrido) fue realizada con doble función: favorecer a los inversionistas privados financiando y comprando sus productos urbanos espaciales; y financiando y vendiendo a plazo viviendas a los obreros pobres. Esto se hizo sin hacer estudio alguno sobre sus ingresos económicos ni su capacidad de pago, que pudiera haber influido, por ejemplo, en la asignación de los precios, los más altos del producto vivienda ofrecido; 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 solo los asalariados permanentes tuvieron opción, excluyendo a los más pobres que no se les dió alternativas, contribuyendo en la segregación y la división de la clase obrera en términos de aquellos quienes podían acceder a una vivienda en urbanización de las que ofrecía el mercado oficial, de esta vez estatal; y los que, no pudiendo ingresar en el mismo, tenían que auto producir su hábitat en esa otra forma de ciudad: los barrios, que pronto fueron apareciendo en los cerros aledaños a la urbanización. La acción inicial del dúo productor se concentró en el negocio; no hubo intención planificadora urbana, ni siquiera algún servicio (educacional, asistencial, recreacional, comercial) fue proyectado o ejecutado para contribuir en la calidad de vida de los obreros; estos se construyeron después improvisadamente.

La identificación de las formas de producción de la ciudad como espacio social, es crucial para identificar con mayor solidez la forma del espacio físico que materializa las relaciones de producción respecto a: los medios de producción, al rol que desempeñan en la organización social del trabajo y a la distribución de las riquezas producidas. 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); y dejando en las manos de este el rol de la comercialización, a través de un modo conveniente para los intereses privados: un Banco, que cumplía parcialmente una labor social. El capitalismo de Estado bajo la figura de un banco financiero: 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, ya que no tiene capacidad de ingreso para la compra al contado, y 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 (asignaciones y reasignaciones, cambios de viviendas, cuotas iniciales, rebajas de las mismas, varios tipos de viviendas, varias urbanizaciones, diversas localizaciones, compra o alquiler, mensualidades, etc.), acumula capital bajo la forma de intereses a largo plazo y cuotas de amortización, se reserva la propiedad de la tierra que no entra en la venta del inmueble vivienda para, en caso de que el sujeto del Banco: los obreros, no puedan cumplir sus compromisos financieros, volver a capitalizar ambas propiedades: la tierra y la vivienda. En todo caso, no poseer la propiedad de la tierra donde se asienta su vivienda, se convierte para el obrero en una limitación, una manipulación y represión disimulada, capaz de coartar su libertad, entre otras cosas.

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 del Banco Obrero y la Urbanización San Agustín del Sur, contuvieron y contienen aún hoy la marca de las relaciones sociales que la hicieron posible, conformándolo como un espacio social urbano diferenciado: una urbanización de los obreros asalariados, la primera en Caracas y en Venezuela. 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 pobres, industrias (hornos de cal) y comercio-industrial (aserraderos, herrerías, etc.).

## **5. Conclusiones.**

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 y arquitectónica 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 sin casas, evoluciona hasta la consecución de las mismas, aunque en condiciones de comprobada injusticia; expresada no solo 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. Los resignados que habitaron las viviendas fueron haciéndole intervenciones físicas bajo el modo que sus condiciones socioeconómicas les permitía hacer, modificaciones internas para adaptarlas a sus formas de vida.

Luego de 80 años de aparición del agente estatal y de 79 años de la urbanización que hizo realidad la utopía de la vivienda obrera, se ha iniciado una evaluación del proceso que busca llegar hasta la realidad actual. Queda por indagar en esta investigación, detalles de las características físicas morfológicas materializadas como urbanización y viviendas que resultaron de estas acciones Estado-empresa privada, para constatar hasta que punto materializaron las necesidades, inquietudes, aspiraciones de sus promotores y (lo que es más importante para la investigación) de la clase trabajadora; y posteriormente constatar como fueron superadas las carencias de los habitantes del sector, hasta llegar hoy en día en que el nivel de deterioro es tal que debe implicar medidas de restauración para devolver su carácter histórico, implementando el decreto patrimonial municipal, y adaptándose a las exigencias actuales de sus usuarios para contribuir en el mejoramiento de su calidad de vida urbana.

## REFERENCIAS.

- Acosta Saigne, Miguel. “La vivienda de los pobres” en “Estudio de Caracas” Vol. II, Tomo II. Imprenta Universitaria U.C.V. Caracas. 1967.
- Almandoz, Arturo; “Urbanismo Europeo en Caracas (1870-1940)”. Equinoccio, Ediciones de la Universidad Simón Bolívar. Caracas. 1997.
- Almandoz, Arturo; Caraballo Perichi, Ciro-Silva Contreras, Mónica; Vicente, Henry; Hernández de Lasala, Silvia y otros autores. “Santiago de León de Caracas: 1567-2030”. Edición: Exxon-Mobil de Venezuela. Caracas. 2004.
- Blay, María Luisa de. “Treinta Años del Banco Obrero. 1928-1958”. Ediciones Banco Obrero. Caracas. 1959.
- Camacho, Oscar; Martínez O., Leopoldo; Cilento, Alfredo; Quintana, Leandro; Guevara, Teresa; Orellana, Angelina; Pérez, Enma; Schuarz, Saul. “La Vivienda Social y Urbana en Venezuela”. INAVI. Caracas. 1993.
- Capel Sáez, Horacio. “La Morfología de las ciudades” Vol. I. Ediciones del Serbal, Barcelona, España. 2002.
- Capel Sáez, Horacio. “Capitalismo y Morfología Urbana en España”. Editorial Los Libros de la Frontera. Barcelona, España. 1975.
- Cardozo, David; vecino de la comunidad, presidente de la Asociación de Vecinos de la Urb. Los Pasajes (década 1980), actual activista del grupo Centro Integral de Apoyo Comunitario. Entrevista en fecha 10-11-2003.
- De Sola, Irma. “Contribución al estudio de los Planos de Caracas”. Ediciones del Comité de Obras Culturales del Cuatricentenario de Caracas. Caracas. 1967.
- Di Pasquo, Carlos. “Caracas 1925-1935: Iniciativa Privada y Crecimiento Urbano”. Trabajo de Ascenso. FAU-UCV. Caracas. 1985.
- García, Noris; López, Manuel. “La Arquitectura de la Vivienda Obrera”. Revista Colegio de Arquitectura de Venezuela –CAV- Nº 52. 1989.
- Ley de Banco Obrero. Gaceta Oficial de los Estados Unidos de Venezuela. Número Extraordinario. Caracas. 30 de junio de 1928.
- Libro de Actas Junta Administradora. Banco Obrero. Caracas. 1928-1929.
- Martín Frechilla, Juan José, y otros autores. “El Plan Rotival: la Caracas que no fue”. Ediciones Instituto de Urbanismo-FAU-UCV. Caracas. 1989.
- Orellana de García, Angelina. “60 años de experiencia en desarrollos urbanísticos de bajo costo en Venezuela”. INAVI. Caracas. 1989.
- Quintero, Rodolfo; Carrera Damas, German; Maza Zabala, Domingo F.; Graffe, Nieve; Martínez, Mercedes. “Estudio de Caracas”. Imprenta Universitaria U.C.V. Caracas. 1967.
- Rauseo, Newton. “Contribución al Análisis Morfológico de una Urbanización Caraqueña: San Agustín del Norte”. Trabajo de Ascenso. FAU-UCV. Caracas. 2006.
- Roche de López Bello, Lilian. Hija del empresario y promotor urbano Luís Roche. Entrevista en fecha 02-10-2005
- Roche, Marcel. (Hijo del empresario y promotor urbano Luís Roche) “La Sonrisa de Luís Roche”. Editorial Arte. Caracas. 1967.