

I  
N  
V  
E  
N  
T  
A  
R  
I  
O

# Villa Eulalia



Javier Suárez Acosta  
Arquitecto, Profesor de la  
Facultad de Arquitectura y Diseño de LUZ  
[jsuarez@luz.edu.ve](mailto:jsuarez@luz.edu.ve)

*Este documento es un avance del proyecto de investigación,  
financiado por Condes: La arquitectura doméstica de Maracaibo 1870-1930*



**Figura 2:** Aspecto externo de la edificación  
Fuente: Fotografía: Br. María Leal. Archivo fotográfico de Javier Suárez

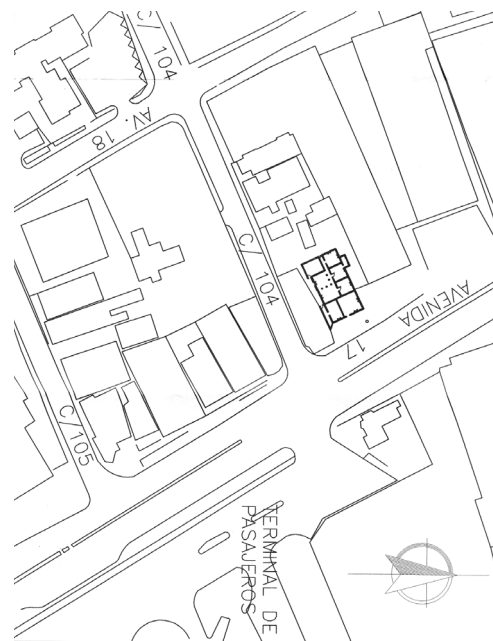
## Introducción

El presente trabajo está enmarcado dentro de una línea de investigación que desarrolla el Laboratorio de Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Regional de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad del Zulia, desde 1989, y cuyo objetivo es el registro de la arquitectura doméstica de la ciudad en sus diferentes períodos. Dentro de ésta se han desarrollado con anterioridad cuatro proyectos sobre la vivienda del centro histórico de Maracaibo, tres de ellos bajo auspicios del Condes. Con este proyecto se inicia una fase subsiguiente de investigación, esta vez dirigida al estudio de la vivienda suburbana.

En este inventario se presenta, a través de esta muestra, el modo en que se organiza el registro de información producto del trabajo de campo del proyecto, cuyo objetivo ha sido la recopilación de datos y datas sobre este modelo de vivienda en la ciudad. Al mismo tiempo se presenta una primera aproximación al método de análisis, que desde una perspectiva histórico-morfológica, aborda los aspectos compositivos relacionados con esta vivienda

## Registro de edificaciones de interés histórico

Denominación: Eulalia  
Fecha de Construcción: 1921 y 1940  
Uso Original: Residencial  
Uso Actual: Residencial  
Propietario: Sr. José Soto y Sra. Nerva de Soto  
Dirección: Av. 17 (Los Haticos)  
con calle 104, N° 103-74  
Maracaibo, estado Zulia, Venezuela



**Figura 1:** Plano de ubicación  
Fuente: Bachilleres María Leal, Joumar Márquez, Idiana Parra, 2005. Dibujo realizado en la asignatura: Conservación del Patrimonio edificado, FAD-LUZ, sobre la base del plano digital de Maracaibo. Alcaldía de Maracaibo, 2001

## Reseña Histórica:

### Algunos antecedentes de interés

Las características del entorno inmediato del inmueble han sufrido importantes modificaciones en el tiempo, por lo que su revisión histórica sirve de referencia para comprender el entorno urbano y la ciudad en el momento de su construcción.

La actual avenida Los Haticos, nombre que recibe en 1882 el punto de Caño El Manglar después de los trabajos de alineamiento llevados a cabo durante el gobierno regional de Tinedo Velasco, era una zona extraurbana que había estado muy vinculada históricamente a la ciudad, debido a la ocupación temprana de su costa y a la presencia del camino real de Perijá. Fue aquí que tuvo lugar el primer fenómeno de suburbanización, impulsado a partir de 1884 por la presencia de la primera línea de tranvías de la ciudad. A partir de ese momento, los hatos de recreo empezaron a convertirse en residencias permanentes, pasando después a ser sustituidos por la nueva tipología de la villa suburbana. Hasta la construcción del ferrocarril de Bella Vista en 1891 y el subsecuente proceso de expansión suburbana en esa dirección, la zona de Los Haticos, junto con la de Santa Lucía en la costa norte, identificaron una imagen de ciudad que se corresponde con aquella Maracaibo de 1888, del Centenario de Rafael Urdaneta. Como punto de referencia, en el ámbito arquitectónico estas edificaciones estuvieron determinadas por la presencia del historicismo y el modernismo imperante en la ciudad a fines del siglo XIX y principios del siglo XX, cuya intención, como ha sido entendido por diversos autores, fue la ruptura con las formas tradicionales heredadas de la colonia (Sempere, 2000:226).

En este contexto debe entenderse la vivienda objeto de este registro, tal como lo establece la revisión histórica que a continuación se presenta. El estudio de sus datas históricas, obtenidas a través de la revisión en el Registro Civil, permitió la construcción de la presente cronología:

\* 22-01-1892: El Sr. Augusto Romero hipoteca al Sr. Domingo Osorio Barroso un “hato con una vivienda cubierta de enea y bahareque, por un costo de Bs. 1.200<sup>1</sup>.”

\* 09-03-1892: En cumplimiento de un “pacto de retracto convencional” firmado por los dos señores anteriormente mencionados, el Sr. Osorio Barroso devuelve el hato al Sr. Augusto Romero<sup>1</sup>.

\* 28-12-1900: El Sr. Augusto Romero hipoteca al Dr. Guillermo Quintero Luzardo su “casa de campo cubierta de enea y construida de bahareque, cercada de madera de curariré”<sup>2</sup>.

\* 14-01-1921: En cumplimiento con el “pacto de retracto convencional” firmado, el Dr. Quintero Luzardo devuelve la propiedad mencionada al Sr. Augusto Romero<sup>2</sup>.

Entre 1921 y 1940 se pierde el registro de información del inmueble. En este período se construye la vivienda que hoy existe.

\* 01-02-1940: Se elabora el documento de sucesión que autoriza a los cinco (5) hijos del Sr. Augusto Romero (Juan Buenaventura, Julio, Gregorio Raúl, Juana Catalina y Eulalia Romero de Soto) a heredar la propiedad, ya que el Sr. Romero había fallecido el 24-05-1939. Sólo el señor Juan Buenaventura Romero y su hermana Eulalia permanecieron como residentes de la vivienda<sup>3</sup>.

\* 28-10-1998: Los actuales propietarios, José Rufo Soto Romero y Nerva Lina Portillo de Soto legalizan ante la Alcaldía de Maracaibo la propiedad sobre el terreno, el cual era ejido<sup>4</sup>.

\* 11-12-2004: Actualmente la propiedad forma parte de la Sucesión Romero, y para los efectos administrativos y legales, la responsable es la Familia Soto, que en la actualidad continúa residiendo en la vivienda.

### Descripción de la edificación:

La edificación se encuentra ubicada en la avenida 17 (Los Haticos) con calle 104, diagonal a la salida posterior de la Terminal de Pasajeros de Maracaibo. La avenida Los Haticos es uno de los principales ejes conectores con la zona sur de la ciudad. En la actualidad es un eje comercial-industrial, cuyas características urbanas son heterogéneas y con alto grado de deterioro ambiental. El área adyacente a Villa Eulalia –inicio de la avenida Los Haticos– donde se ubica la Terminal de Pasajeros, en la actualidad concentra una diversidad de funciones y agrupa parte del comercio informal que se extiende desde el casco central de la ciudad.

La mayoría de las construcciones de la zona fueron originalmente viviendas unifamiliares de uno o dos pisos, las cuales han cambiado hacia nuevos usos, determinados por el intenso intercambio comercial

que se ha generado en torno a la Terminal de Pasajeros de Maracaibo, lo que ha provocado un alto grado de intervención y deterioro de la imagen urbana del sector.

La vivienda, desde el punto de vista funcional, tal como su estudio histórico lo demuestra, pasó de ser una vivienda de origen rural (hato) a una vivienda permanente de tipo suburbano entre 1921 y 1940, período en el que quedó incluida dentro de uno de los primeros suburbios de la ciudad. Ello hace suponer que se trataba, como su nombre lo indica, de una villa rodeada de jardines y patios exteriores. En la actualidad se encuentra altamente intervenida debido a las presiones del medio urbano que la rodea.

Su carácter, ahora urbano, permite el acceso a su interior directamente desde la calle, a través de la portada ubicada

en su fachada principal. El interior de la vivienda estaba presidido por un amplio salón, que en la actualidad fue dividido en dos áreas diferenciadas para incorporar en su extremo suroeste un recinto de uso comercial. En la parte posterior de ambos espacios, encontramos en la crujía suroeste el comedor, el cual es seguido de la galería interna que definía lo que suponemos fue un patio interno. Tras la galería se encuentra un pabellón de dos plantas con una habitación en cada una. En la crujía noreste dos dormitorios contiguos, que se vinculan de modo directo con el comedor y la galería respectivamente. La cocina se ubica en el área posterior de los dor-




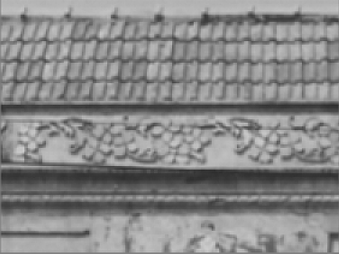

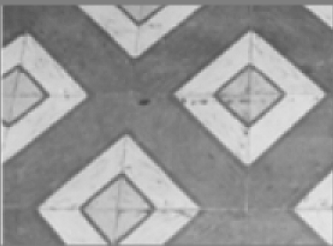
Elementos Estilísticos	El modo Pabellón		
	Decoración Naturalista		
	Decoración Geométrica		
		Pabellón Frontal	Pabellón Posterior
		Arco Modernista en portada	Decoración Frontal en cuerpo ático
		Galería interna	Diseño geométrico en mosaico

Figura 3: Elementos estilísticos

itorios. El baño aparece como un volumen añadido a la fachada noreste y contiguo al segundo dormitorio. Ello hace suponer que esta casa tenía una batería de baños en su patio posterior, como habitualmente ocurría en estas viviendas.

### Aproximación a una caracterización morfológica e influencia estilística de la vivienda

La vivienda puede enmarcarse tipológicamente dentro de lo que Sempere denomina “villa suburbana” (2000:226) y lo que Pirela, morfológicamente, denomina “casa por pabellones” (2004:21-28), es decir, como una construcción definida por el carácter diferenciado de sus techos. Esta tipología residencial se caracterizó por mostrar una fuerte influencia estilística del historicismo y del modernismo de interpretación antillana, que imperó desde finales del siglo XIX y principios del siglo XX en Maracaibo.

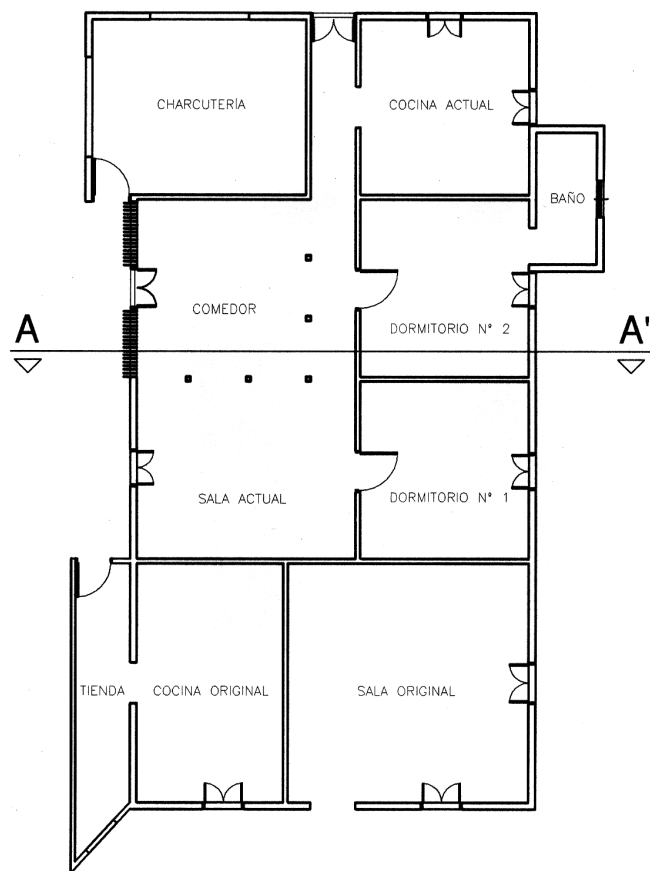


Figura 4: Planta baja de la edificación  
Fuente: Levantamiento y dibujo realizado para la asignatura Conservación del Patrimonio Edificado, FAD-LUZ

La vivienda presenta una planta de forma rectangular, estructurada volumétricamente por sus techos diferenciados. El volumen más resaltante conformado por un paralelepípedo de planta rectangular está ubicado en la parte frontal de la vivienda. Está coronado por dos chapiteles diferenciados de cuatro faldones y generosa altura, cada uno recubierto de teja plana; la presencia de estos dos chapiteles no altera su percepción como volumen único. Adosado perpendicularmente al pabellón frontal se ubica un pabellón con techo inclinado hacia la galería interior y contiguo a él, otro de dos plantas; este último techado por un chapitel de cuatro faldones recubierto de teja plana.

La influencia clásica se observa en la composición de las fachadas a partir del ordenamiento renacentista. La fachada frontal está determinada en la lectura horizontal por una composición simétrica de vanos (ventana, portada, ventana), donde se insertan ventanas de caja de sección redondeada y también la portada. En la lectura vertical, la composición tripartita clásica se expresa en la presencia del zócalo, los paños resaltados y la cornisa sobre la cual descansa el cuerpo ático que oculta el tejado. En las fachadas laterales la composición se limita a la diferenciación de los módulos o pabellones, mediante un altorrelieve que resalta el pórtico en forma de marco, sobre el que descansan la cornisa y el cuerpo ático.

En cuanto al énfasis decorativo, se expresa sólo en las fachadas del volumen frontal de la vivienda. La influencia modernista, en este caso del Art Nouveau, se manifiesta en la sinuosidad orgánica y naturalista del arco de la portada y en el uso de motivos vegetales en los apliques decorativos del cuerpo ático. Sobre ventanas y portada se ubican apliques con forma de follajes de influencia morisca. Interiormente, resalta la galería de madera de influencia Art Déco y los arcos decorados de influencia clásica. Los motivos de los mosaicos de los pisos varían, desde los de composición geométrica a los de composición orgánica.



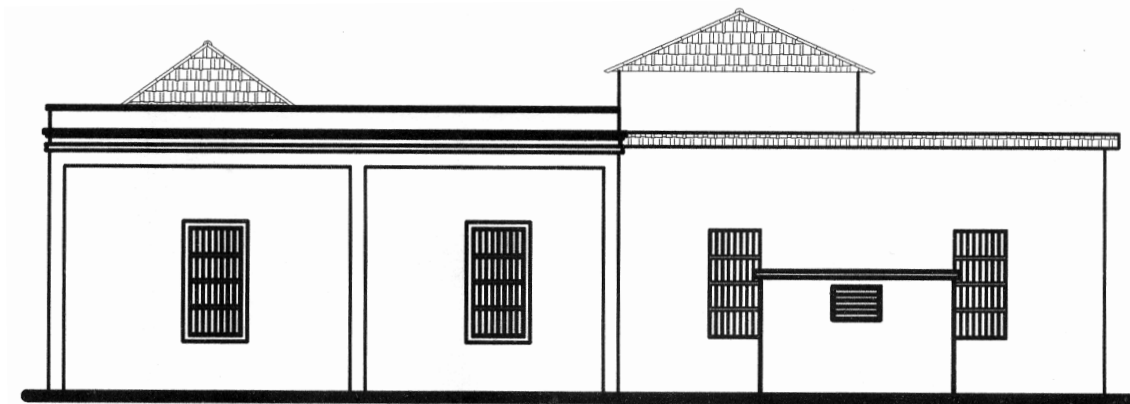


Figura 5: Fachada Lateral

Fuente: Bachilleres Luis Bermúdez, Andy Perdomo, Yetzy Villasmil. Modificaciones: Br. María Leal, 2005. Levantamiento y dibujo realizado para la asignatura Conservación del Patrimonio Edificado, FAD-LUZ

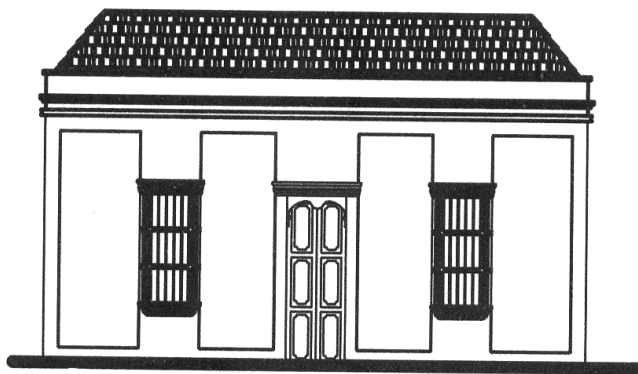


Figura 6: Fachada Frontal

Fuente: Bachilleres Luis Bermúdez, Andy Perdomo, Yetzy Villasmil. Modificaciones: Br. María Leal, 2005. Levantamiento y dibujo realizado para la asignatura Conservación del Patrimonio Edificado, FAD-LUZ

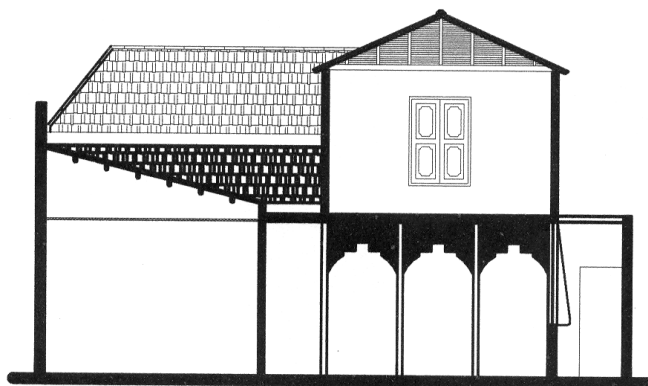


Figura 7: Corte

Fuente: Bachilleres Luis Bermúdez, Andy Perdomo, Yetzy Villasmil. Modificaciones: Br. María Leal, 2005. Levantamiento y dibujo realizado para la asignatura Conservación del Patrimonio Edificado, FAD-LUZ

## Referencias bibliográficas:

Pirela, Alexis (2004). Construcción por pabellones. Vivienda antillana en Maracaibo. Revista Tecnología y Construcción. Vol.II (17), pp. 21-28.

Sempere, Miguel (2000). Maracaibo Ciudad y Arquitectura. Maracaibo: Astro Data.

## Notas

<sup>1</sup> Documento protocolizado en la oficina subalterna, primer circuito del municipio Maracaibo, bajo el número 9, el día 22 de enero de 1891.

<sup>2</sup> Documento protocolizado en la oficina subalterna, primer circuito del municipio Maracaibo, Protocolo Primero, tomo uno, el día 10 de febrero de 1920.

<sup>3</sup> Según consta en documento de sucesión protocolizado en la oficina subalterna, primer circuito del municipio Maracaibo, el 1ro de febrero de 1940. Datos de registro ilegibles.

<sup>4</sup> Según documento protocolizado en la Notaría Pública Sexta de Maracaibo el 5 de abril de 2001, bajo el número 57, tomo quince.