

BREVE HISTORIA DE LA ZONA RENTAL DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA

Marco Negrón

Introducción

En la década de los 40, el gobierno de Isaías Medina Angarita adquirió los terrenos de la antigua hacienda Ibarra para levantar en ellos la Ciudad Universitaria de Caracas y reservó una superficie algo superior a las 10 has, “comprendida entre la carretera del Este y el río Guaire”, para desarrollar un conjunto de construcciones rentales que contribuyeran al financiamiento de los programas de la universidad.

Aunque en los 40 y los 50 Carlos Raúl Villanueva formuló en ella sendos proyectos de edificaciones rentales, el área se mantuvo durante décadas como una suerte de agujero negro en el universo de la ciudad, y si en el momento de su adquisición era un área suburbana, hoy, servida por tres líneas del metro (una de ellas en construcción) y con la autopista que la comunica con el aeropuerto internacional, se configura en propiedad como el centro de la metrópoli del siglo XXI. Sin embargo, su prolongado abandono conspira contra ese destino, al igual que la situación del municipio Libertador que la aloja, enfrentado desde hace varios años a un serio proceso de decadencia que ha provocado el desplazamiento de las actividades y las inversiones inmobiliarias más importantes hacia los colindantes municipios Chacao y Baruta.

En su origen los terrenos de la Zona Rental pertenecieron al Instituto de la Ciudad Universitaria (ICU), organismo encargado de la construcción de la Ciudad Universitaria de Caracas; éste sin embargo fue liquidado a finales de los años 50, a la caída de la dictadura, traspasando todos los terrenos a la Uni-

versidad Central de Venezuela (UCV) excepto los de las zonas rentales¹; éstos quedaron en manos del Ejecutivo, que durante años los utilizó como una suerte de reserva para urgencias, localizando en ellos sin plan alguno, con una óptica de provisionalidad y en edificaciones muy precarias, actividades que no encontraban acomodo en el parque inmobiliario convencional. Se indujo de esa manera un proceso de degradación de un área que ya a finales de los años 50 adquiriría, a causa de la expansión de la ciudad hacia el este, las características de un muy importante espacio central de la urbe.

La Fundación Fondo Andrés Bello

Entre 1974 y 1978 se desarrolla un conjunto de iniciativas que culminan en agosto de ese último año con la transferencia de la propiedad de las zonas rentales del Ejecutivo nacional a la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la Universidad Central de Venezuela, la cual había sido decretada por la Presidencia de la República en noviembre de 1974 con la misión de explotar esos terrenos y las edificaciones levantadas sobre ellos para financiar los programas científicos de la universidad. En su decreto de creación y en sus primeros estatutos se repite el esquema con el cual se desarrolló la aldea Ciudad Universitaria, transmitiéndose con mucha claridad la idea de que las edificaciones en cuestión serían levantadas por el Estado y transferidas a la Fundación, cuya responsabilidad se circunscribiría a su administración. Ello no debe sorprender excesivamente pues el período en que todo esto ocurre coincide con la crisis energética mundial de los 70, cuando la súbita escalada de los precios petroleros encendió la imaginación de los gobernantes venezolanos, llevándolos a soñar con los proyectos más descabellados.

La inviabilidad de ese esquema se entendió muy pronto, por lo que en los 80 se formula el Plan Maestro de Diseño y Desarrollo Urbano para la Zona Rental Norte² que sirve a su vez para la redacción de la respectiva Ordenanza de Zonificación, con la cual forma un todo integral³. Tanto el plan, sustentado en un estudio de factibilidad financiera, como la ordenanza reconocen la cen-

¹ Existen en realidad dos zonas rentales, la norte y la sur, con características muy diferentes. Aquí nos referiremos sólo a la primera, que tiene el mayor potencial de impacto urbano.

² Este plan, así como el de la Zona Rental Sur, fue redactado por el Instituto de Urbanismo, C.A. (Insurbeca), la empresa del Instituto de Urbanismo de la UCV.

³ La ordenanza es un instrumento forzosamente rígido, pero dentro de sus parámetros el plan se comporta como un elemento flexible, permitiendo la reubicación de usos, edificaciones y espacios públicos, así como la redistribución de densidades y las revisiones morfológicas.

tralidad del área y establecen un potencial máximo de construcción de 63,5% sobre la superficie bruta con usos mixtos (comercio, oficinas, hotelería, recreación y cultura) a fin de lograr la mayor intensidad de actividad posible las 24 horas del día. La elaboración del plan estuvo enmarcada en una estrategia definida por cinco supuestos fundamentales, a saber:

- a) Si bien no existe una prohibición explícita de vender los terrenos, la orientación predominante es a la conservación y, en lo posible, el fortalecimiento del patrimonio.
- b) Aunque no pueden descartarse intervenciones puntuales del sector público, la viabilidad de ese desarrollo depende fundamentalmente de la posibilidad de formar asociaciones con inversionistas privados, donde éstos pongan el capital y el *know how* y la Fundación los terrenos.
- c) Un desarrollo de esas dimensiones y características sólo es posible a largo plazo y a través de etapas.
- d) Esto último significa la necesaria participación de varios inversionistas distintos y de diferentes proyectistas, por lo que se convierte en objetivo central del plan garantizar que ello ocurra dentro de un marco de coherencia y procurando alcanzar las pautas más altas de calidad urbanística, ambiental y arquitectónica.
- e) Esta última consideración es reforzada por el hecho de que, por su localización, su dimensión y su accesibilidad, la Zona Rental Norte está llamada a convertirse en el centro de la ciudad del siglo XXI.

Apenas hacia finales de los 90 la Fundación logra iniciar la puesta en práctica del esquema de asociación con inversionistas privados, culminando una primera etapa en marzo de 2001 cuando, a través de un proceso de licitación pública, fueron asignadas las primeras 2,8 has⁴. A partir de la entrega de los terrenos, ocurrida en febrero de 2002 y por un período no menor de 30 años ni mayor de 35, la Fundación comenzó a percibir en promedio una renta anual de algo más de 2 millones de dólares americanos (US\$ 6,00/m²/mes), equivalente aproximadamente a 25% del presupuesto de investigación del CDCH de la

⁴ Corresponden a la llamada Unidad Sur de la Zona Rental Norte, integrada además por otras tres unidades identificadas como Norte, Central y Este; la primera está afectada por las obras de la Línea 4 del Metro, por lo cual será imposible desarrollarla antes de 2004.

HUMÁNITAS. Portal temático en Humanidades

UCV⁵. Los proyectos deben adaptarse a la normativa establecida en el plan maestro y su reglamento y son seleccionados por el mecanismo de concurso, revirtiendo las edificaciones a la Fundación a la finalización del contrato.



Zona Rental: Plan Maestro de Diseño y Desarrollo Urbano / Pruebas de diseño

La Zona Rental Norte como potencial centro de la ciudad del siglo XXI

Entre los años 50 y 60 los alrededores de la Zona Rental Norte –la Plaza Venezuela, la Gran Avenida y Sabana Grande– se configuraron como el centro comercial de la ciudad, desplazando en esa función al viejo casco histórico. En ellos no sólo se localizaron las tiendas, cafés, restaurantes y librerías de mayor prestigio de la ciudad, sino que además se levantaron algunos edificios emblemáticos de la modernidad venezolana y aun latinoamericana: además de la Ciudad Universitaria de Villanueva, el Centro Profesional del Este (1953) de

⁵ De acuerdo con los Estatutos, el Consejo Directivo decide al cierre de cada ejercicio cuánto de esos ingresos se destina a la Universidad y cuánto se reserva la propia Fundación para su funcionamiento y eventuales programas de desarrollo.

HUMÁNITAS. Portal temático en Humanidades

Romero Gutiérrez, Bornhorst y Neuberger, la Torre Polar y Teatro del Este (1954) y la sede del Banco Mercantil (1954) de Vegas y Galia, el edificio Gran Avenida (1954), hoy lamentablemente demolido y sustituido por una edificación bastante mediocre, y el Banco Unión (1955) de Vestuti, Guinand y Benacerraf, el Centro Comercial Chacaíto (1968) de Pizani y la torre de Seguros La Previsora (1972) de Borges, Pimentel, Lasala y Koifman, sólo para mencionar algunos entre los más notables. Una dinámica inmobiliaria de altísima calidad que hasta hoy se verá lastrada, induciendo la degradación prematura de su entorno, por el peso muerto del enorme baldío de la Zona Rental Norte.



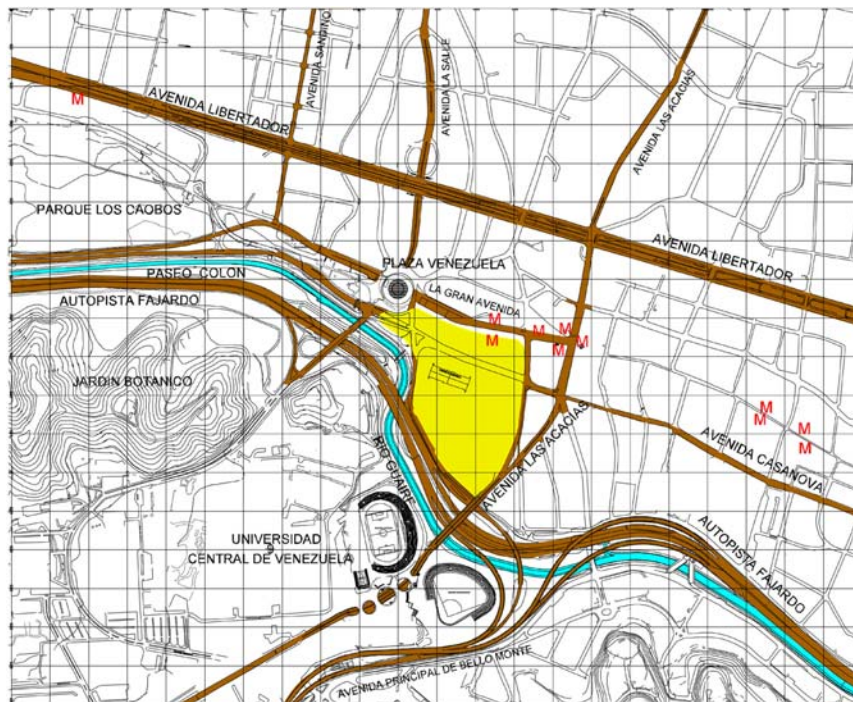
Torre Polar y Teatro del Este, Vegas & Galia (1954)

En 1983 se inaugura el primer tramo –desde Catia, el sector proletario por antonomasia de la ciudad, hasta la Plaza Venezuela y la Zona Rental Norte– de la Línea 1 del Metro de Caracas; en los años sucesivos, atravesando las exclusivas urbanizaciones del Este, ella se extenderá hasta Petare, el otro gran polo popular y proletario. El proyecto del Metro, particularmente en sus primeras etapas, incluyó algunas relevantes operaciones de renovación urbana en superficie, la más importante de las cuales fue tal vez la peatonalización de la avenida Lincoln, el eje de Sabana Grande, en toda su extensión, desde

HUMÁNITAS. Portal temático en Humanidades

la intersección con la avenida Las Acacias al oeste hasta Chacaíto al este. Se creó así, en una ciudad abrumada por el tráfico automotor, el más extendido (2 km) y animado recorrido peatonal de que ella disponga.

El Parque Los Caobos, separado del Jardín Botánico por el río Guaire y la autopista Francisco Fajardo, vincula todo el sector de la Zona Rental, Plaza Venezuela y Ciudad Universitaria con el núcleo cultural más importante de la



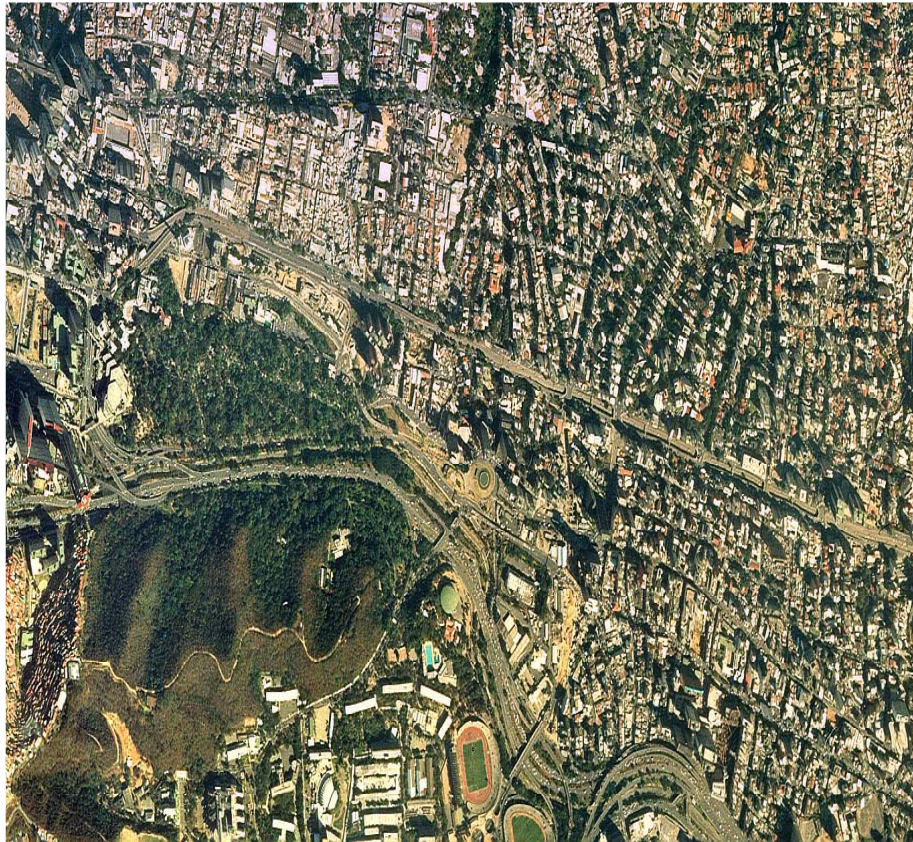
ciudad⁶. Es por supuesto innecesario destacar el enorme valor de la Ciudad

Plano de ubicación de la Zona Rental con la vialidad matriz y estaciones del metro

Universitaria, tanto por su arquitectura como por ser un museo abierto –con seguridad el más importante al menos en América Latina– de lo más notable de las artes plásticas mundiales de mediados del siglo xx.

⁶ Lo conforman la Galería de Arte Nacional, los museos de Ciencias, Bellas Artes y Arte Contemporáneo, la Cinemateca Nacional, el Ateneo de Caracas y el Teatro Teresa Carreño. La distancia entre el punto más lejano de este y la Zona Rental es de 2.500 metros.

En ese contexto la Zona Rental Norte junto con la Plaza Venezuela se convierten en la articulación fundamental del eje de mayor potencial urbanístico de la capital, revistiendo una importancia crucial el logro de la multifuncionalidad que el plan propone para la primera como condición para alcanzar la animación urbana requerida por un verdadero espacio central moderno. En la actualidad ella está servida por las líneas 1 y 3 del Metro de Caracas, la primera de las cuales, como ya se señaló, atraviesa la ciudad de este a oeste, transportando el mayor volumen de pasajeros del sistema (600.000 pasajeros diarios promedio en el año 2000) y conectará en el futuro con el sistema suburbano hacia las ciudades de Guatire y Guarenas; la segunda se conectará con el Ferrocarril de la región central actualmente en construcción. Igualmente está en curso la construcción de la Línea 4, que en el futuro recogerá los viajes generados por el proyectado Sistema del Sureste, el sector con mayor potencial de crecimiento residencial dentro de la ciudad, y, a través de la Línea 2 con la cual se empalma en la estación Capuchinos, los del sistema suburbano hacia la ciudad de Los Teques, actualmente en fase de licitación de las obras preliminares. Adicionalmente ella tiene acceso inmediato a la autopista Francisco Fajardo, la principal arteria vial de la ciudad y conexión con el aeropuerto internacional.



Sin embargo, la construcción de la Línea 1 del Metro y la peatonalización de Sabana Grande indujeron sobre el sector un impacto fácilmente previsible, pero frente al cual no se definió ninguna política: la transformación de esta última en un espacio de gran atractivo para la recreación de la población más pobre y, a la vuelta del tiempo, su transformación en espacio comercial ilegal y de muy baja calidad por la invasión incontrolada y masiva de vendedores ambulantes, con su inevitable secuela de efectos negativos sobre la higiene y la seguridad. Tal dinámica indujo un progresivo éxodo hacia el este de la ciudad de los edificios de oficinas más cotizados y de la actividad comercial más exclusiva, que ha tendido a concentrarse en centros comerciales que, a diferencia del ya mencionado de Chacaíto, privilegian el aislamiento de la trama urbana. Es evidente, sin embargo, que en esa acentuada degradación intervie-

nen factores propiamente urbanísticos entre los cuales no es el menor el abandono en que ha permanecido un área tan extensa y de tan alto valor estratégico como la Zona Rental. Pese a ello es interesante notar que en los años recientes se han producido en todo el sector nuevas inversiones inmobiliarias de elevado valor destinadas a albergar actividades muy exclusivas, tales como la Torre Polar II, el Centro Otassca, el hotel Gran Meliá Caracas, el Centro Comercial El Recreo y el Centro Empresarial Sabana Grande, mientras que otras ya existentes como las torres Polar I y La Previsora han emprendido importantes programas de modernización y remozamiento.

La situación del municipio Libertador

Como se acotó al inicio, la Zona Rental se inscribe en el ámbito del municipio Libertador, el más grande (435 km²) y poblado (1.970.000 habitantes estimados en 2000, 68% del total) de los cinco que integran el recién creado Distrito Metropolitano de Caracas e identificado tradicionalmente con la ciudad de Caracas por albergar su núcleo fundacional. En los años recientes este municipio ha conocido un grave proceso de degradación entre cuyas consecuencias está la fuga de muchas de las actividades más rentables hacia los municipios vecinos. No obstante, como se ha visto, él conserva un notable potencial urbanístico y la más importante extensión de terrenos centrales no construidos –la Zona Rental, precisamente– cuyo adecuado desarrollo es esencial para fortalecer su dinámica económica y recalificar las condiciones de la vida urbana en él⁷.

La estrategia de desarrollo de 1997

Cuando en marzo de 1997 asumimos la conducción de la Fundación, se procedió a hacer un diagnóstico de su situación y a formular una estrategia de desarrollo para la ejecución del plan maestro. Un primer aspecto a destacar es que, no recibiendo subsidios, su presupuesto dependía –y depende– de su capacidad para aprovechar sus propiedades. Para aquella fecha esto se traducía en los ingresos provenientes del arrendamiento –a precios viles, aun considerando su escasa calidad– de una serie de edificaciones dispersas localizadas casi íntegramente en la Zona Rental Norte. Para llevar a cabo el plan

⁷ Más cerca del casco histórico se encuentra el sector de La Hoyada, un área libre más extensa que la Zona Rental, parte del proyecto del Parque Vargas pero cuyo destino es incierto: mientras la ordenanza vigente prevé allí una enorme plaza, totalmente libre de edificaciones, el Plan de Desarrollo Urbano Local del municipio propone una cierta densificación de ese mismo espacio. Ambas alternativas cuentan con defensores y detractores, pero lo concreto es que este último documento aún espera por la aprobación de la Cámara Municipal.



La Zona Rental en el ámbito del Distrito Metropolitano de Caracas (2000)

maestro, sobre todo en el enrevesado marco de la legislación sobre arrendamientos que estuvo vigente hasta la promulgación de la nueva Ley de Alquileres en el año 2000, era preciso garantizar la previa desocupación de los terrenos a desarrollar, pero, como incluso la mínima capacidad operativa de la Fundación dependía de la capacidad de recaudar esos alquileres, ella se encontraba atrapada en un auténtico círculo vicioso.

El marco jurídico: oportunidades y restricciones

La propiedad de los terrenos de la Zona Rental es hoy, como se ha dicho, de la Fundación Fondo Andrés Bello, creada por el Ejecutivo Nacional con la expresa responsabilidad de generar fondos para el desarrollo científico de la UCV. Desde su creación hasta diciembre de 2000 su ente de adscripción fue el Ministerio de Educación, pero a partir de esa fecha éste fue sustituido por la Universidad Central. Ella es gobernada por un Consejo Directivo del cual forma parte el rector de la UCV, un representante designado por el Consejo Universitario y otro por el Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico; los otros cuatro miembros, incluido el presidente de la Fundación, son elegidos por el Consejo Universitario de ternas propuestas por diferentes instituciones. Dicho Consejo Directivo goza de un amplio margen de autonomía en el manejo de la Fundación y de su patrimonio, aunque estatutariamente todos los ac-

tos de disposición de los terrenos de su propiedad están sujetos a la previa aprobación por la Comisión Permanente de Finanzas del Senado o, en su defecto, por la Subcomisión de Finanzas de la Comisión Delegada⁸.

En agosto de 2000 la Comisión Legislativa Nacional⁹ promulgó la Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales de la Fundación Fondo Andrés Bello (LDZR), la cual otorga potestad al Consejo Directivo para ceder el uso de los terrenos hasta por 60 años, bajo cualquier forma lícita que no comporte su enajenación permanente y garantice que, a la finalización del contrato, las edificaciones levantadas sobre ellos reviertan a la Fundación sin compensación alguna. Previamente se contaba con instrumentos mucho más precarios, como eran una autorización para arrendar los terrenos, conjuntamente o por lotes (Comisión Permanente de Finanzas del Senado, mayo de 1980), y otra para transferir el derecho de uso de los terrenos en régimen de usufructo, lo cual, por disposición del Código Civil, establecía un plazo máximo para la reversión de 30 años (Subcomisión de Finanzas de la Comisión Delegada del Congreso de la República, octubre de 1998).

Definición de una estrategia de negocios

Descartada la hipótesis optimista de que el desarrollo de la Zona Rental pudiera ser ejecutado por el Estado, en una primera etapa se planteó la necesidad de generar recursos propios suficientes para contratar los estudios técnicos y de mercado que le permitieran a la Fundación definir autónomamente su estrategia de negocios a fin de poder tratar con los promotores privados disponiendo de un manejo solvente de las variables de la operación. Para ello se comenzó por abordar una actualización y reestructuración de la política de arrendamientos heredada que es irrelevante describir aquí, pero que permitió tanto generar los recursos requeridos¹⁰ como iniciar el proceso de desocupación de un primer lote de terrenos.

⁸ La Constitución vigente, aprobada en 1999, abolió la Cámara del Senado, por lo que la disposición se traslada a las correspondientes comisiones de la Asamblea Nacional.

⁹ Es el órgano legislativo, ya desaparecido, que cubrió la transición entre el antiguo Congreso de la República y la Asamblea Nacional prevista por la Constitución de 1999. En agosto de 2000 ella promulgó la Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales de la Fundación Fondo Andrés Bello, entre cuyas provisiones está la que aquí se comenta.

¹⁰ Esto se acompañó de una decisión bastante delicada pero que pronto se reveló justa, como fue suspender la transferencia de recursos a la Universidad mientras lo requiriera la estrategia y no se alcanzara un monto relevante: de hecho para 1997 se contemplaban transferencias que representaban cerca de 40% del presupuesto de la Fundación, pero que eran menos de 1% del presupuesto de investigación de la Universidad.

Con la nueva disponibilidad de recursos se procedió entonces a contratar, bajo la modalidad de *outsourcing*, dos asesorías fundamentales: una técnico-urbanística y otra financiera y de negocios. Para la primera se seleccionó directamente a la empresa Insurbeca, por su carácter de empresa universitaria, por haber sido ella quien redactó el plan maestro y, desde luego, por su reconocida solvencia profesional. Para la segunda se revisaron las credenciales y propuestas de tres empresas, entre las cuales resultó favorecido el Consorcio Priven; en este caso la decisión fue determinada no sólo por las calificaciones de la empresa sino, además, por el hecho de que su ganancia se determina en función de una suerte de premio por éxito, cuya cancelación la asume la empresa adjudicataria, equivalente a un porcentaje del monto total de la negociación. Esto convierte al grupo asesor en un socio de hecho de la Fundación, interesado en participar a todo lo largo del proceso y ayudarla a obtener los mejores resultados.

Las variables que determinaron el diseño operativo de la primera etapa

Una serie de factores, relacionados fundamentalmente con el proceso de liberación de los terrenos de arrendatarios, determinaron que para implantar la primera etapa de desarrollo se seleccionara la llamada Unidad Sur, con un área como ya se anotó de unas 2,8 has. Ello además se hizo sobre la base de la autorización ya mencionada de la Subcomisión de Finanzas de septiembre de 1998 (usufructo a 30 años), lo cual, si bien era una mejora considerable respecto a los instrumentos de los que hasta entonces se disponía, era evidentemente muy restrictivo para los inversionistas¹¹.

Aunque no existía ninguna obligación legal al respecto, el Consejo Directivo acordó enfrentar esta primera etapa a través de un proceso de licitación pública, donde el ganador se determinaría en función de la oferta monetaria. Esta decisión respondía fundamentalmente a que, tratándose de terrenos que en definitiva son públicos, era conveniente seguir la mecánica que garantizara la máxima transparencia en la selección del desarrollista; por otra parte, además, estaba la dificultad para anticipar con suficiente certeza las posibles reaccio-

¹¹ De hecho algunos grupos que habían manifestado su interés para desarrollos hoteleros y de oficinas se retiraron apenas conocieron el plazo autorizado. En todo caso, para garantizar el real usufructo del bien a 30 años se combinó la autorización de alquiler con la de usufructo, estableciéndose que la fase de construcción se desarrollaría bajo el primer régimen hasta por un plazo de 5 años, de modo que los 30 años del usufructo comenzarían a correr a partir de la terminación de la construcción o en todo caso a partir del quinto año de la ocupación del terreno.

nes del mercado ante una negociación que revestía, al menos en el ámbito venezolano, tantos rasgos de novedad. En esta misma dirección se tomó una decisión adicional, que volvía a abrir los oídos a las voces del mercado: la convocatoria se haría para desarrollar en esa unidad cualquiera de los usos permitidos por la ordenanza. Con el objeto de fortalecer las garantías de calidad morfológica implícitas en el plan maestro, se estableció igualmente que, para el desarrollo de su propuesta, la empresa ganadora debía convocar a sus expensas un concurso privado de arquitectura donde los participantes serían seleccionados por ella y la Fundación.

La determinación del precio base de licitación

Un elemento clave de toda la operación era la definición del precio mínimo a partir del cual se considerarían las ofertas: una subestimación del mismo podía conducir, sobre todo si se presentaban pocos oferentes¹², a una operación desventajosa en función de los intereses de la Universidad; inversamente, una sobrestimación implicaba el riesgo de que la licitación quedara desierta, reforzando las dudas que circulaban acerca de la escasa capacidad de aquella para llevar a buen puerto una operación como ésta y probablemente causando el desmantelamiento de un equipo técnico que no había sido fácil de armar.

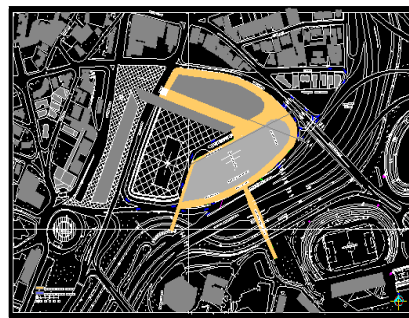
Para avanzar en esa dirección se analizó toda una gama de escenarios, el más elemental de los cuales consistió en estimar el rendimiento de una hipotética venta de los terrenos y la colocación del valor obtenido en un fondo de buen rendimiento pero sin riesgos, lo que permitía definir algo que pudiera llamarse el marcador “moral” de la operación. Luego se procedió a estimar la renta posible a través de varios métodos, unos dirigidos a establecer un valor hipotético de venta del terreno¹³ (análisis de las ventas ocurridas en el sector en fechas recientes, estimación del valor del terreno como porcentaje de una hipotética construcción que respondiera a su más alto y mejor uso, estimación de la renta probable a través de su capitalización directa) y otro a través del análisis de escenarios alternativos de flujos de caja de un inversionista hipotético. Con base en estos análisis se determinó que la renta probable podía ubicarse entre los 5,50 y los 6,00 dólares USA mensuales por metro cuadrado de

¹² Esta era una alternativa muy probable, tanto por las debilidades que el sector presenta hoy en cuanto a su capacidad de atraer inversiones inmobiliarias y a las cuales ya se ha hecho referencia, como por el escaso atractivo para la inversión que inducía la contradictoria coyuntura política que atravesaba el país.

¹³ En todos ellos fue necesario reconocer que no se trataba de una venta propiamente dicha, sino de una transferencia temporal de los derechos de uso con reversión de las edificaciones al término del contrato, por lo que fue necesario corregir los precios hipotéticos obtenidos por un factor que reflejara esa singularidad.

HUMÁNITAS. Portal temático en Humanidades

terreno¹⁴. Al abrirse la licitación se inscribieron y calificaron cinco empresas, de las cuales sólo tres se mantuvieron en el proceso aunque la meta fue alcanzada únicamente por una, que, lógicamente, obtuvo la asignación por el precio mínimo. La empresa ganadora se propone desarrollar en la parcela asignada un complejo comercial y recreativo de 180.000 m² de construcción total, lo que comporta una inversión por el orden de los 80 millones de dólares, con capacidad para generar 2.500 empleos directos y 6.000 indirectos en la fase de construcción y 4.000 directos y 9.000 indirectos en la fase operativa. Entre febrero y marzo de 2002 se celebró el correspondiente concurso de arquitectura, resultando ganadora la propuesta presentada por Mendoza, Dávila y Gómez de Llarena¹⁵.



Mendoza, Dávila, Gómez de Llarena. Anteproyecto ganador del concurso:
Vista de conjunto y ubicación

Los retos de la segunda etapa

Al mismo tiempo que se avanza en el desarrollo de la Unidad Sur con la meta de inaugurar la obra a fines de 2004, la Fundación está definiendo la estrategia para desarrollar la segunda etapa, tentativamente integrada por las unidades Central y Este, cada una de las cuales cuenta con una superficie del orden de las 2,3 has. Además de su relativamente mejor ubicación respecto a la Sur, éstas serán ofrecidas en el marco definido por la ya mencionada LDZR, que, como se vio, permite llevar hasta el doble (60 años) el período durante el cual se ceden los derechos de uso del suelo. Si a ello se le agrega que con la licitación de la unidad Sur se demostró la factibilidad del desarrollo de la Zona

¹⁴ Para la fecha de los cálculos la tasa de cambio era de 700,50 bolívares por dólar.

¹⁵ En el concurso participaron otras dos oficinas de arquitectura venezolanas (Jorge Rigamonti y Díquez, González y Rivas), una española (César Portela y Asociados) y una francesa (Guerin & Pedroza).

Rental, es lógico pensar que ahora se enfrenta un proceso mucho más sencillo. Lamentablemente no es así exactamente.

La renuencia de los inversionistas privados

Pese al éxito alcanzado en la primera etapa, los terrenos de la Zona Rental siguen siendo vistos con reserva por los inversionistas privados: en su perspectiva, ellos están enclavados en la ciudad de los pobres, por lo que resultan inconvenientes las inversiones inmobiliarias dirigidas a usos “nobles”, con períodos prolongados de recuperación. En cambio ven favorablemente aquellas destinadas a actividades comerciales y recreacionales, sobre todo si están destinadas a los estratos de ingresos medios y bajos.

Sin dejar de entender las razones que sustentan esa perspectiva, la Fundación discrepa con el análisis, en primer lugar, por algo que ya se ha dicho: la privilegiada accesibilidad de esos terrenos hace de ellos el indiscutible centro de la metrópoli del siglo que se inicia, por lo que adquiere rango de decisión estratégica el garantizar que en ellos se localicen el tipo y mezcla de usos previstos por el plan maestro. El deterioro del sector y, como se ha subrayado, de todo el municipio es un hecho incontrovertible pero no irreversible; aceptar lo contrario sería negarle a Caracas su viabilidad como ciudad, formalizar los procesos de exclusión en curso y sancionar una sociedad escindida en dos sectores que no sólo se temen mutuamente, sino que, al cancelarse las posibilidades de encuentro, terminarán propiciando la mutua aniquilación así ésta sea metafórica.

Uno de los aspectos más paradójicos de la situación descrita es que las autoridades de la ciudad, particularmente las que tienen competencia sobre el municipio Libertador, dan muy escasas muestras de entenderla, de modo que la estrategia de la Fundación ha tenido que orientarse al establecimiento de una política que haga competitiva la Zona Rental por la vía de aliviar los costos en que deben incurrir los inversionistas. Los análisis teóricos realizados hasta ahora, pero también algunos sondeos de mercado puntuales, indican que ello es posible sin lesionar las expectativas de ganancias de la Fundación, tal vez incluso expandiéndolas. La posibilidad de desarrollar algunos proyectos específicos para los cuales la Zona Rental tiene una evidente vocación –un Museo de Ciencia y Tecnología, un Centro de Eventos, Exposiciones y Convenciones y la Gran Estación Central de Transporte de Caracas, que se analiza actualmente con la C. A. Metro de Caracas– no sólo fortalecerían el atractivo del proyecto para los inversionistas privados sino que le incorporarían un inestimable valor agregado de calidad, en sintonía tanto con su condición de centro metropolitano como de desarrollo propiciado por la principal universidad del país.

Lo que enseña la experiencia de la Zona Rental

Probablemente la enseñanza más importante que se desprende de esta experiencia sea la de que es posible desarrollar tierras públicas a partir de la inversión privada manteniendo la propiedad de aquéllas, recibiendo una renta importante durante el período de explotación por parte de los privados y garantizando la reversión de las edificaciones a la finalización del contrato. En el caso de la Zona Rental cabe destacar que ello se ha logrado en un contexto de extrema conflictividad política y crisis económica, en un clima de indiferencia por parte de las autoridades nacionales y de la ciudad, lo que sin embargo es compensado por las características (dimensiones y localización) absolutamente excepcionales del terreno. Para lograrlo, sin embargo, ha sido igualmente importante el grado de autonomía que sus estatutos le otorgan a la gestión de la Fundación y el elevado profesionalismo de su personal y sus asesores. Pareciera sin embargo que la misma figura jurídica de Fundación, es decir, de institución sin fines de lucro, se convierte en un límite para una acción más flexible y audaz.

Caracas, mayo de 2002