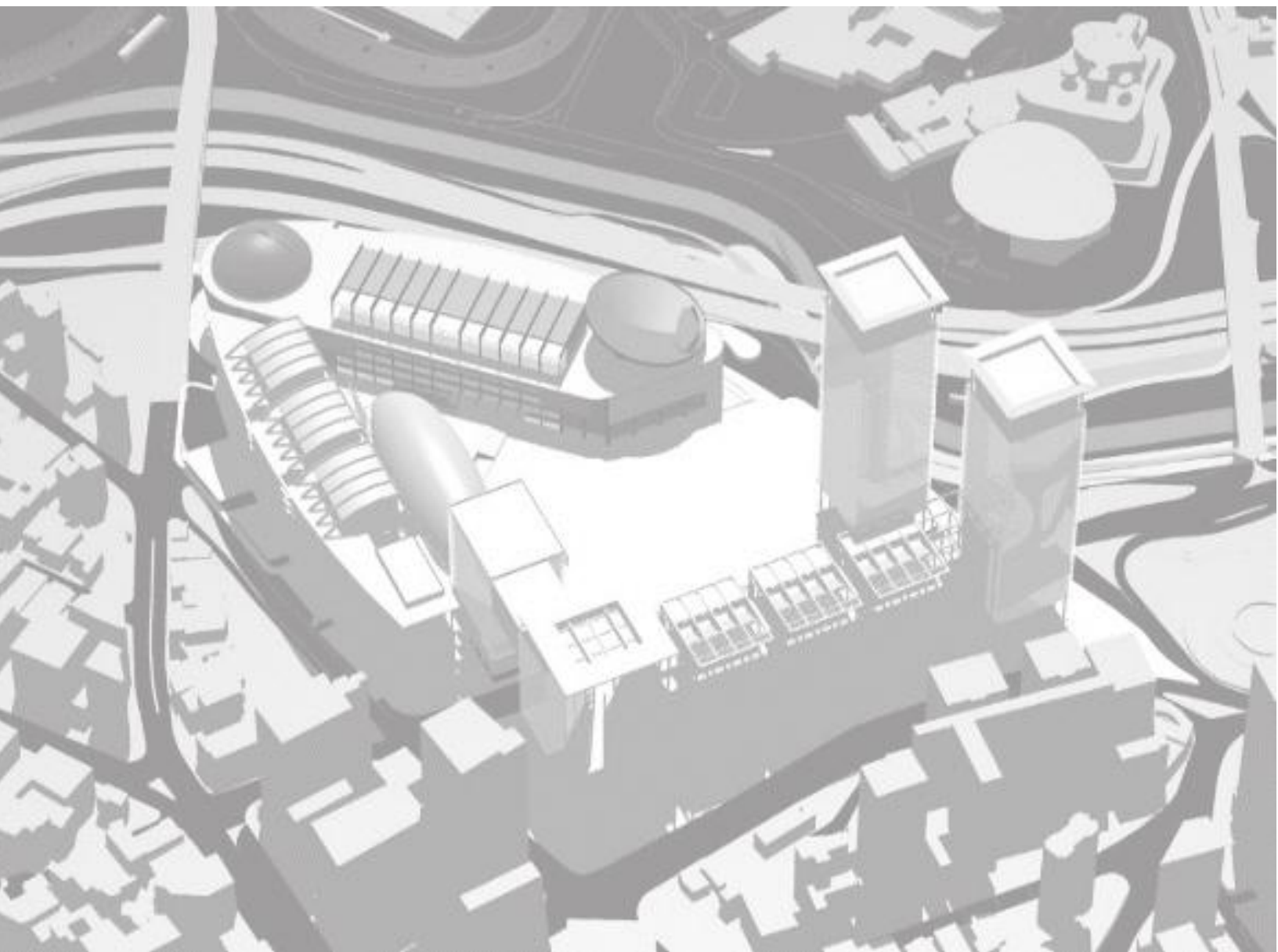


FUNDACIÓN FONDO ANDRÉS BELLO

Zona Rental Plaza Venezuela de la UCV



PLAN MAESTRO (2000) - ZONA RENTAL PLAZA VENEZUELA

PUBLICACIONES

1994-2023



Fundación Fondo Andrés Bello
Torre Centro Solano Plaza
Piso 9, Oficina PH-B
Calle La Iglesia
Sabana Grande
Caracas, 1050
Rif.: J-00017292-7
Teléfono: +58 212 7616515
E-mail: info@ffabucv.org
www.ffabucv.org



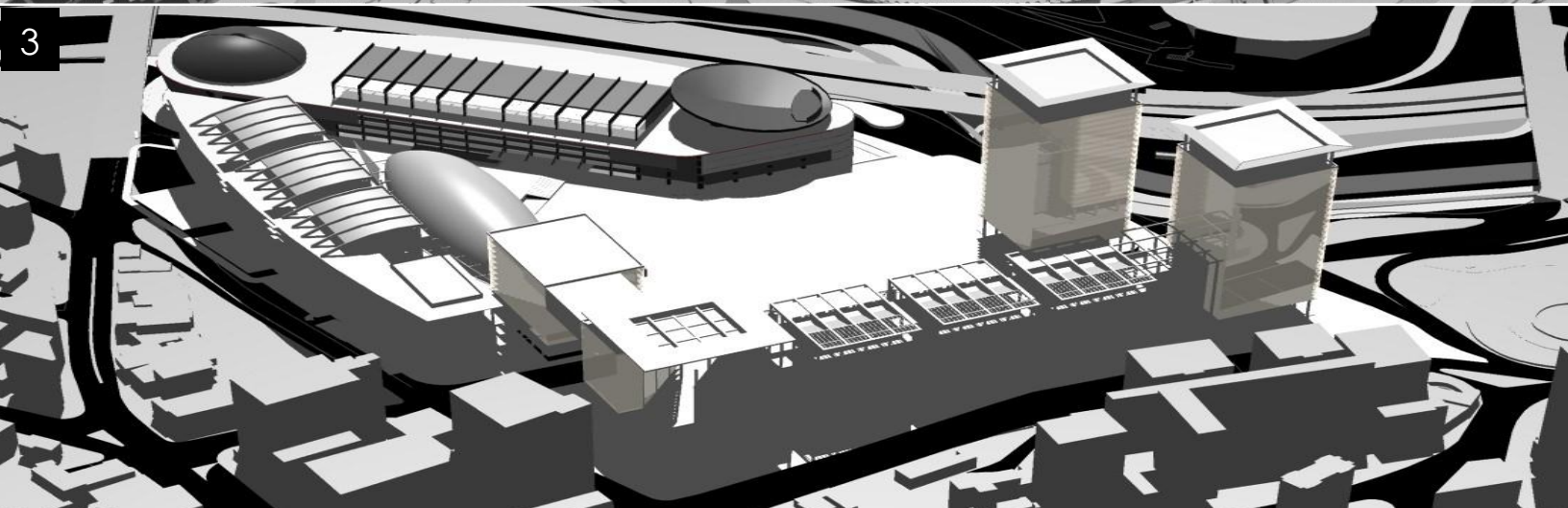
FUNDACIÓN FONDO ANDRÉS BELLO

UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA



La Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la Universidad Central de Venezuela (FFAB – UCV) es una institución de derecho privado sin fines de lucro, creada por el Estado venezolano el 26 de noviembre de 1974, con el objeto de promover la investigación en los diferentes campos del conocimiento dentro del ámbito de la Universidad Central de Venezuela (UCV).

De acuerdo con su Decreto de Creación (N° 581 del 26/11/1974, G.O. N° 30.616) y sus Estatutos (última modificación de fecha 23 de febrero 2017), la FFAB - UCV tiene por objeto, promover la investigación en los diferentes campos del conocimiento dentro del ámbito de la UCV. Su misión se centra en la valorización y aprovechamiento económico de las Zonas Rentales, con el único fin de que los beneficios obtenidos sean invertidos en programas de investigación humanística, social, científica y tecnológica en la UCV.



Render 1, 2, 3 y 4: Plan Maestro de Desarrollo
Zona Rental Plaza Venezuela de la UCV

- 08** **Prólogo**
Marco Negrón
- 10** **Introducción**
Zulma Bolívar, Ariana Tarhan, 2023
- 15** **Autores**
- 17** **La Zona Rental De La UCV: ¿Una ocasión pérdida?**
Marco Negrón, 1994.
- 19** **La Zona Rental de la Universidad Central de Venezuela: un potencial para la modernización de la universidad y de la ciudad**
Marco Negrón, 1999.
- 27** **Breve historia de la Zona Rental de la Universidad Central de Venezuela**
Marco Negrón, 2002.
- 39** **Fundación Fondo Andrés Bello: Concurso Plaza Central**
Abner J. Colmenares, 2005.
- 51** **Concurso Zona Rental Norte, Sector Sur Centro Comercial**
Hugo Dávila y Carlos Gómez de Llanera, 2002.
- 54** **Urban and Real Estate Development of the Central University of Venezuela's Rental Zone**
Abner J. Colmenares, 2008.
- 74** **La Zona Rental Plaza Venezuela: el Gran Proyecto Urbano de Caracas**
Frank Marcano, 2010.

- 78** **Concurso El Hotel 4 y 5 Estrellas: proyecto ganador**
Francisco Pimentel y Oscar Capiello, 2010.
- 89** **Concurso El Hotel 4 y 5 Estrellas: proyecto participante**
Hélène De Garay, 2010.
- 98** **Concurso El Hotel 4 y 5 Estrellas: proyecto participante**
Dietrich & Bela Kunckle, 2010.
- 107** **El Gran Proyecto Urbano de Caracas: La Zona Rental Plaza Venezuela**
Noain Ginzo, Frank Marcano, 2011
- 126** **Las Zonas Rentales de la Universidad Central de Venezuela: un laboratorio de sostenibilidad**
Frank Marcano, 2015.
- 133** **FFAB comprometida con la Investigación y Desarrollo de Proyectos Urbanos**
Vicente Martínez, 2016.
- 135** **La UCV y el muro de Berlín en Caracas**
Fernando Gonzalo, 2021.
- 137** **Fundación Fondo Andrés Bello vence las sombras a través de la resiliencia**
Zulma Bolívar, 2021.
- 139** **Berlín, La Habana, Caracas y sus crímenes de lesa ciudad**
Fernando Gonzalo, 2022.
- 142** **La Zona Rental y el socialismo atorrante**
Marco Negrón, 2022.
- 144** **Evaluación de sostenibilidad del gran proyecto de la Zona Rental Plaza Venezuela**
Celina Millán A., 2022.

- 150** **La Fundación Fondo Andrés Bello no ha tirado la toalla**
Zulma Bolívar, 2022
- 155** **48 Años de la Fundación Fondo Andrés Bello:**
Transformamos los retos en grandes oportunidades
Zulma Bolívar, 2022
- 160** **El Gran Proyecto Urbano para la Zona Rental Plaza Venezuela**
Zulma Bolívar, 2023
- 166** **En imágenes – Actualidad**
- 167** **Referencias**

PRÓLOGO

Marco Negrón

Pocas semanas después de haber asumido la presidencia de la Fundación Fondo Andrés Bello, un amigo y, más que eso, un maestro al que quise incorporar al Consejo Directivo, me contó que se había encontrado con un antiguo miembro del mismo que, sin saber de nuestra relación, le comentó que habían puesto a la cabeza de la Fundación a un loco que tenía la pretensión de desarrollar la Zona Rental.

Creo que esta anécdota, los nombres de cuyos protagonistas me reservo porque ambos ya han fallecido, expresa bien la visión entonces predominante, incluso entre los principales interesados, respecto al potencial de esas doce hectáreas plantadas en pleno centro de la ciudad; y diría más: respecto al potencial de la misma capital, incluidas sus autoridades.

No era distinta la visión predominante entre los inversionistas privados: de los primeros contactos con las Cámaras Inmobiliaria y de la Construcción, lo que se desprendía era una sustancial incompreensión de la ciudad, según la cual la Zona Rental Plaza Venezuela era parte de una suerte de ciudad de los pobres y que el desorden y la precariedad de las construcciones entonces existentes en ella eran consustanciales con dicha condición; en cambio, la "ciudad radiante", la del futuro, se estaba levantando a lo largo de "la milla de oro", la que abarcaba desde Los Palos Grandes hasta El Rosal, reafirmando así la concepción de la ciudad excluyente, fragmentada.

Los textos que siguen describen cómo esa suerte de maleficio pudo romperse a partir de replantear el enfoque de su desarrollo desde una visión integral, no excluyente, de la ciudad, donde la mezcla de usos y el espacio público de calidad operan como los grandes detonantes y, a la vez, impulsores de cultura urbana y conciencia ciudadana: de hecho, aunque muchos no lo entendieron así, lo que subyace en el Plan de Desarrollo y Diseño Urbano de la Zona Rental es una operación de renovación urbana de escala metropolitana, no una simple suma de proyectos inmobiliarios puntuales; para lograrlo, la Fundación debió abordar un proceso de *aggiornamento* intelectual, organizativo y técnico que le permitiera asumir el rol de agente de una operación tan vasta, compleja e incluso, en nuestro medio, inédita en algunos aspectos esenciales. Aunque ni estatutaria ni legalmente existía ninguna obligación, planteada la cuestión en esos términos parecía fundamental que los terrenos se pudieran asignar mediante licitación pública y los proyectos arquitectónicos mediante concursos, lo que le añadía complejidad.

Los esfuerzos por implantar ese reenfoque se iniciaron en 1997 y sus resultados no tardaron en verse: en 2001 se logra despejar un área suficientemente grande (la Unidad Sur de la ZRPV) y se convoca una oferta pública que es ganada por la empresa Desarrollos CATIVEN S.A. interesada en la construcción de un centro comercial e hipermercado de 180.000 m²; en 2002 se realiza el correspondiente concurso para seleccionar el proyecto, aunque, a causa de la fuerte inestabilidad político-económica de la época, el inicio de las obras se retrasa hasta 2007, inaugurándose la primera etapa en 2009.

A partir de ese primer logro, se desencadenó una dinámica positiva: en 2004 se realizó el concurso de diseño para la Gran Plaza Central o Plaza de la Ciudadanía, el articulador fundamental del conjunto de la ZRPV, al tiempo que se concretó un acuerdo entre la Fundación y la C. A. Metro de Caracas para levantar en la parcela Este de la Unidad Norte

el Edificio Sede y la Sala de Control Operativo de la empresa (Torre CAMETRO), cuya construcción se terminó en 2007; en este último año, además, se celebró el concurso para seleccionar el proyecto del Terminal Intermodal de Transporte y Galerías Comerciales (Unidad Central) y en 2009, en la Unidad Este, se asignaron los terrenos para la construcción de un hotel 5 estrellas y otro 4 estrellas, celebrándose ese mismo año el correspondiente concurso de arquitectura.

Para entonces el camino parecía despejado: finalmente la ZRPV había despegado, pronosticando un auspicioso futuro no sólo para la UCV sino además para nuestra maltratada capital. Sin embargo, apenas terminada la construcción del centro comercial, una serie de decisiones gubernamentales tan atropelladas como arbitrarias, que comenzaron con la amenaza de expropiarlo para terminar en la compra del 85% de las acciones de CATIVEN, provocaron, asustados, el retiro de los inversionistas ya comprometidos; en 2017 el broche de oro lo puso el propio gobierno, cuando, con argumentaciones inaceptables, propias de un régimen que ha liquidado cualquier vestigio de institucionalidad, dejó de cumplir con los compromisos contractuales adquiridos con la Fundación a raíz de la primera decisión.

Veinte años después parecía cumplirse la afirmación de aquel antiguo miembro del Consejo Directivo de la Fundación: únicamente a un loco podía ocurrírsele la idea de desarrollar la Zona Rental. Sólo que esta historia no ha terminado.

INTRODUCCIÓN

Zulma Bolívar, Ariana Tarhan

A continuación, se presenta una serie de artículos relacionados con la Zona Rental Plaza Venezuela (ZRPV), proyecto emblemático de la gestión de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la Universidad Central de Venezuela (FFAB), durante el período 1994- 2023.

Un total de veintiún artículos abordan la historia y el devenir de este gran proyecto urbano, poco apreciado y precariamente implementado en dos décadas de gestión.

Ya desde el año 1994, Marco Negrón planteaba la necesidad de impulsar el desarrollo de ese espacio debido a su potencial para mejorar la calidad urbana de la ciudad de Caracas, haciendo énfasis en el trabajo realizado desde el Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UCV, con miras de lograr la consolidación de la ZRPV.

En el año 1999, el mismo Negrón publica un breve resumen de la ZRPV que describe sus orígenes, los problemas que enfrentó y los lineamientos de acción que podrían servir de impulso para cambiar su dinámica de desarrollo, negativa hasta la fecha. Seguidamente, en el año 2002, Negrón realiza una nueva publicación en donde resalta la importancia de la participación de la inversión privada en el desarrollo de terrenos públicos, a través de diversas figuras jurídicas que permitan la explotación del suelo por parte de particulares, pero sin ceder la propiedad, garantizando la reversión de las edificaciones a la UCV, una vez culminado el contrato.

Por su parte, Abner Colmenares en el año 2008 describe el desarrollo de la Ciudad Universitaria de Caracas (CUC), dirigida por el maestro Carlos Raúl Villanueva, y el de la ZRPV, identificando las diferencias entre ambos, desde el punto de vista del impacto que tienen sobre la ciudad y su desarrollo urbano, además hace énfasis en el equilibrio que debe existir en la ZRPV para satisfacer las necesidades de los inversores privados, las de la ciudad de Caracas y las de la UCV.

En el año 2011, Noain Ginzo y Frank Marciano escriben sobre los grandes proyectos urbanos y sistematizan el proceso metodológico del gran proyecto urbano de Caracas: la Zona Rental de Plaza Venezuela.

Posteriormente, Marciano, en el año 2015, en una publicación resalta el potencial del proyecto de la ZRPV como "laboratorio de sostenibilidad", esto debido a sus características únicas, como su ubicación y su relación estrecha con la UCV.

Para finalizar, en los artículos de opinión de los arquitectos Fernando Gonzalo y Marco Negrón, publicados en años recientes, se pone de manifiesto el rol que el gobierno nacional ha tomado frente al desarrollo del Plan Maestro de la ZRPV, siendo el principal obstáculo para conseguir los objetivos planteados desde la FFAB.

A continuación, se describe la misión y objetivo de la FFAB, la Zona Rental Plaza Venezuela como parte de su patrimonio, nuestro planteamiento para abordar su recuperación, objetivos a corto plazo y plan de actuaciones propuesto.

La Fundación

La Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la Universidad Central de Venezuela es una institución de derecho privado sin fines de lucro, creada por el Estado venezolano, el 26 de noviembre de 1974, con el objeto de promover la investigación en los diferentes campos del conocimiento dentro del ámbito de la UCV.

De acuerdo con su Decreto de creación (N° 581 del 26/11/1974, G.O. N° 30.616) y sus Estatutos (última modificación de fecha 23 de febrero 2017), la FFAB tiene por objeto, promover la investigación en los diferentes campos del conocimiento dentro del ámbito de la Universidad Central de Venezuela. Su misión se centra en la valorización y aprovechamiento económico de las Zonas Rentales, con el único fin de que los beneficios obtenidos sean invertidos en programas de investigación humanística, social, científica y tecnológica en la UCV.

Su objetivo principal es procurar el desarrollo y usufructo de su patrimonio, inicialmente conformado por estos tres lotes de terreno, que conforman la denominada Zona Rental de la Ciudad Universitaria: Plaza Venezuela (10,3 ha), ubicada al norte del campus universitario; Plaza Las Tres Gracias (1,3 ha), localizada al sureste del campus universitario; y Zona Rental Maracay (21,4 ha) adyacente al campus universitario.

Los dos primeros fueron entregados a título de donación pura y simple por el Estado venezolano en 1978, mientras que el terreno de 214.000 m² ubicado en la ciudad de Maracay, fue cedido por el Consejo Universitario de la UCV, según lo establece el acuerdo 947 de 2005.

Adicionalmente desde el año 2015, en atención al Convenio Interinstitucional FFAB-UCV, promovido por el Consejo Universitario de la UCV, se asume la gestión y administración de 2,4 ha ubicadas en Sebucán, espacio donde funciona la sede de la Escuela de Enfermería y el Instituto de Biotecnología (INABIO), junto al Proyecto Ciudad de las Artes Sebucán. Desde su creación, la FFAB ha procurado asegurar la máxima productividad en el desarrollo inmobiliario de sus terrenos, en el marco de los lineamientos aportados por un Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano, que regula y ordena los proyectos y estrategias de desarrollo previstos en una Ordenanza Municipal que norma y protege su desarrollo inmobiliario.

Cada una de las zonas rentales cuenta con planes de desarrollo que no se han podido ejecutar por diversas razones relacionadas con las dificultades de gestión y administración, producto de la crisis multidimensional que ha afectado al país en los últimos 25 años.

La Zona Rental Plaza Venezuela

La Zona Rental de Plaza Venezuela, ubicada en la parroquia El Recreo del municipio Libertador, tiene un inmenso valor estratégico dentro de la ciudad de Caracas y la Región Capital, siendo un activo inmobiliario por su potencial constructivo y diversidad de usos permitidos.

Tiene una excelente accesibilidad y se constituye como pieza fundamental del posible sistema de espacios públicos de la ciudad. Sobre ella concurren tres líneas del sistema masivo de pasajeros Metro de Caracas y diversas rutas de transporte público superficial. Se ubica en una zona empleadora por excelencia (Plaza Venezuela y su entorno

inmediato) y colinda con el principal centro educativo y deportivo del país, como lo es la UCV y sus estadios de fútbol y béisbol.

La ZRPV cuenta con un Plan Maestro de Desarrollo Urbano, el cual presenta una gran flexibilidad de usos y una amplia adaptabilidad a las dinámicas del mercado; así mismo, existen diversos instrumentos legales que la regulan, como lo es la Ordenanza de Zonificación del Sector Espacios Rentales (G.M. 720-C de 6/11/87); la Ley para el Desarrollo de Las Zonas Rentales de la Fundación Fondo Andrés Bello (G.O. 37.022 de 25/08/2000); y el Decreto N° 142 de la Alcaldía del Municipio Libertador, mediante el cual es declarada como Proyecto de Interés Municipal (G.M. 2606-1 de 23/03/2005); todos ellos reconocen su rol e importancia dentro de la ciudad.

Su archivo histórico tiene un portafolio de anteproyectos y proyectos de reconocidos arquitectos y urbanistas quienes desarrollaron propuestas para iniciar un proceso de renovación urbana sin precedentes. Entre los que destacan: Gómez de Llerena, Pedro Mendoza, Oswaldo Molina, Oscar Capiello, Francisco Pimentel, Hugo Dávila López, entre muchos otros.

La implementación se basaba en el desarrollo de alianzas público-privadas de manera de garantizar su vigencia en el largo plazo y propiciar la participación de la iniciativa privada para el beneficio colectivo, lo cual se ha postergado en espera de las condiciones adecuadas para la inversión de terceros.

Casi 20 años después del inicio de las obras en la ZRPV, solo tiene construido la mitad del hipermercado Bicentenario y las bases del edificio Villanueva, donde funciona desde sus inicios la Corporación de Servicios y otras dependencias de la Alcaldía del municipio Libertador. El resto del terreno se encuentra ocupado con estructuras livianas como la sede de los Bomberos del Distrito Capital, una cancha de fútbol no acondicionada y otras pequeñas estructuras, y buena parte no tiene ningún uso, desaprovechándose la oportunidad de contar con un espacio con usos y actividades de mayor impacto, y generador de ingresos para la universidad.

Planteamiento de la FFAB para activar La Zona

Las décadas de los ochenta, noventa y primera de 2000, Plaza Venezuela estaba destinada a convertirse en el nuevo centro financiero de la ciudad, pero la dinámica socio económica hizo que el mercado inmobiliario desplazara sus inversiones hacia el este y sureste de la ciudad.

La oferta de centros comerciales y de oficinas se trasladó al este (Las Mercedes, en el municipio Baruta y avenida Francisco de Miranda, en el municipio Chacao), captando el interés de posibles grandes inversores. Con esta situación, la propuesta del Plan Maestro dejó de ser factible y debe ser revisada para actualizarla al nuevo contexto.

Conscientes de la coyuntura macroeconómica del país, la posibilidad de hacer grandes inversiones en el sector luce remota y compleja. La ejecución de los proyectos planteados podría pensarse para un largo plazo, en la medida de que la economía del país se recupere y resurja el interés por desarrollar grandes proyectos urbanos.

Mientras se alcanza una situación económica favorable, la ZRPV debe tener un propósito real y de beneficio colectivo. Se podrían considerar actividades temporales que la reactiven de la mano de emprendedores y en alianza con las autoridades locales, cumpliendo las siguientes premisas:

- a) Promover actividades que generen renta a la UCV y empleo a las comunidades del entorno, utilizando el espacio público como conector y la ubicación estratégica de la ZRPV como fortaleza.
- b) Lograr alianzas público-privadas que promuevan construcciones ligeras de calidad, adaptables para diferentes usos y temporales.
- c) Generar actividades lúdicas, amables con el ambiente, el arte y la cultura que conviertan a la ZRPV en un atractivo para el ciudadano de paso, el residente y el turista.
- d) Construir un espacio accesible, donde el ciudadano encuentra una mejora sustantiva a su cotidianidad, eventos recreativos y culturales, comercios, espacios gastronómicos y asistencia institucional del gobierno local, quien en ejercicio de sus competencias podrá promover la organización del transporte público de la zona, construyendo ciudad y ciudadanía.

Resumen del planteamiento de la FFAB

Se considera que una alianza estratégica entre el municipio y la FFAB, lograría desarrollar un verdadero proceso de renovación urbana con actividades de tipo recreativo, cultural, deportivo, comercial sobre instalaciones livianas, pero de calidad. Esto redundaría en un eventual mejoramiento de todo el sector, a la vez que abriría la posibilidad de un gran lugar de esparcimiento que interconecte la UCV con Plaza Venezuela, el bulevar de Sabana Grande y el Parque Los Caobos.

Se incluye la rehabilitación del entorno inmediato y la posibilidad de recuperar plusvalías urbanas con la propuesta de cambio de uso y aumento de la intensidad de desarrollo.

Objetivo para el desarrollo en el corto plazo

Considerando la necesidad de activar la ZRPV en el corto plazo, debemos adaptarnos al contexto macroeconómico actual, las necesidades de los ciudadanos y la disposición de los entes directamente involucrados (UCV y municipio).

En este sentido, nos proponemos activar la Zona Rental Plaza Venezuela como centro geográfico de la ciudad, a través del desarrollo de usos temporales en edificaciones desmontables, ligeras y de calidad, que generen impacto en la vida cotidiana del ciudadano que vive y transita por el municipio, tal y como en la década de los 80' y 90' funcionaba la Zona de Exposiciones itinerantes de Plaza Venezuela.

La programación de actividades, planificadas y con diseño de calidad de los espacios disponibles y en desuso, permitiría su activación inmediata generando recursos extraordinarios para su reinversión en educación e investigación (UCV), así como beneficios sociales a sus ciudadanos y visibilidad al municipio y los servicios públicos que debe prestar la ciudad.

Luego de analizadas diferentes opciones de desarrollo, la FFAB plantea para ocupar la ZRPV, actividades provisionales con urbanismo táctico (placemaking¹), planteando además acondicionar parte de las edificaciones existentes y las parcelas desocupadas con cafés, espacios recreativos y contemplativos, áreas expositivas, comercio local, caminerías. Esto permitiría activarla progresivamente, generando recursos económicos para la UCV.

¹ Placemaking es un enfoque multifacético para la planificación, diseño y gestión de los espacios públicos. En pocas palabras, se trata de mirar, escuchar y hacer preguntas a las personas que viven, trabajan y juegan en un espacio determinado, para descubrir sus necesidades y aspiraciones.

Estaría implícito el mantenimiento y organización del edificio Villanueva y del C.C Bicentenario.

La factibilidad de ejecución está basada en los siguientes planteamientos:

- a) Posibilidad de consolidar una alianza con las autoridades locales y empresas del Estado (Metro CA y Alcaldía del municipio Libertador)
- b) Mayor posibilidad de conseguir inversionistas para estas construcciones que requieren menos financiamiento.
- c) Se generaría una oferta de espacios rentables económicos, que serían para actividades más accesibles para el público que atrae la zona (estudiantes, usuarios cotidianos).
- d) Existe una propuesta de un inversionista de conectar peatonalmente la Gran Avenida con la azotea del edificio Villanueva para crear un espacio recreativo al aire libre (cafés, restaurantes, espacios para el ocio, etc).

Sabemos que se corre el riesgo de que los usos y actividades se conviertan en permanentes, por lo cual se sugiere implementar modalidades de administración que favorezcan a la UCV y que sean atractivas para el municipio; así como acciones, por parte de la alcaldía, en el entorno que actualmente se encuentra muy deteriorado.

Plan de actuación

En 2022, la Fundación se propuso posicionar el concepto de Zona Rental en el debate público, evaluar el rol de la ZRPV en el rescate de la UCV (financiamiento con recursos extraordinarios), potenciar las fortalezas de su ubicación estratégica y vincular la propuesta de activación con la ciudadanía (residentes, transportistas, emprendedores, comunidad universitaria y usuarios del transporte público).

Como alternativa de gestión, se pensó en implementar Concursos Públicos de Ideas que nos permitirían abrir el espacio a la innovación y la creatividad.

Para lograrlo, se buscó el apoyo y aval de la academia (FAU - UCV y USB) las autoridades locales y los empresarios (cámara inmobiliaria, Fedecámaras, etc), para juntos organizar, difundir y gestionar una serie de actividades que dieran a conocer las fortalezas de los cien mil metros cuadrados que tiene la Zona Rental Plaza Venezuela.

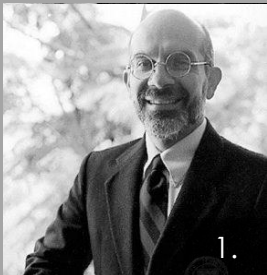
Se organizaría una actividad junto a estudiantes y profesores de arquitectura, urbanismo, paisajismo e ingeniería, en el marco de la tendencia mundial que posiciona al placemaking¹ y el urbanismo táctico, como instrumento de gestión y construcción de ciudad.

La FFAB buscaba incentivar la participación de grupos de estudiantes y profesores en el diseño de propuestas factibles de ser implementadas en el corto plazo. Como se señaló, con estructuras temporales, ligeras y funcionales para activar el espacio, generar renta, con la aprobación y acompañamiento de las autoridades locales.

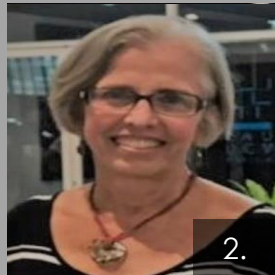
Esta actividad se pospuso hasta tener un panorama más claro del apoyo de la alcaldía hacia la ZRPV.

Es importante resaltar que actualmente, julio de 2023, la Fundación Fondo Andrés Bello se encuentra a la espera de las líneas estratégicas que emanarán de las nuevas autoridades electas, para continuar impulsando el desarrollo de todas las Zonas Rentales con miras a cumplir con su rol, el de apoyar y financiar la investigación científica de la UCV.

AUTORES



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



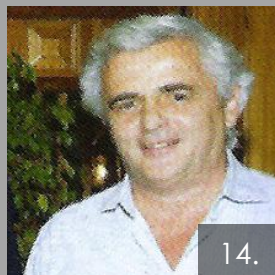
11.



12.



13.



14.



15.



16.

1. Arq. Abner J. Colmenares

2. Urb. Ariana Tarhan

3. Arq. Bela Kunckle

4. Arq. Carlos Gómez de Llanera

5. Arq. Celina Millán

6. Arq. Dietrich Kuncle

7. Arq. Fernando Gonzalo (+)

8. Arq. Francisco Pimentel

9. Arq. Frank Marcano

10. Arq. Hélène de Garay

11. Arq. Hugo Dávila

12. Arq. Marco Negrón

13. Arq. Noain Ginzo

14. Arq. Oscar Capiello

15. Arq. Vicente Martínez

16. Urb. Zulma Bolívar

PUBLICACIONES
1994 - 2023

LA ZONA RENTAL DE LA UCV: ¿UNA OCASIÓN PERDIDA?

Marco Negrón
El Universal, 1994

Por su ubicación, dimensiones y usos permitidos los terrenos de la Zona Rental de la UCV le ofrecen hoy a Caracas la mejor oportunidad (de hecho, la última que le queda) para establecer un hito definitivo en la elevación de la calidad y dignidad del ambiente urbano que, como centro político y cultural de la nación, le corresponde.

Comprendida entre la plaza Venezuela y Sabana Grande, sobre la principal estación del Metro y colindante por el sur-oeste con la magnífica Ciudad Universitaria, recientemente decretada Monumento Histórico Nacional, ella ocupa una posición francamente estratégica sobre el más importante eje urbano de la ciudad.

Para la UCV, especialmente en la coyuntura actual, el desarrollo de esos terrenos constituye una necesidad vital para compensar la inevitable merma del aporte del Ejecutivo a su presupuesto. Pero a la vez ella tiene la responsabilidad de que ese proceso ocurra en condiciones tales que, arquitectónica y urbanísticamente, el resultado se traduzca en un aporte a la dignificación de un espacio tan importante para la valorización de la imagen de la capital. En este sentido la preocupación por asegurar su más adecuado desarrollo trasciende el mundo de la UCV y se convierte en tema de interés ciudadano prioritario.

Pero vale la pena acotar que en este caso el interés pragmático no es contradictorio con la aspiración a alcanzar soluciones de alto valor formal y estético. Por el contrario, un proyecto de elevada calidad arquitectónica incorporará valor agregado al ya alto valor intrínseco de esos terrenos, mientras que otro de mala calidad o aun simplemente mediocre los desvalorizará.

Contrario a lo que suele creerse, sin embargo, el manejo de esos terrenos escapa en lo esencial a las decisiones de la Universidad. Hace unos veinte años, durante el primer gobierno Pérez, su administración fue confiada a una fundación creada expresamente -la Fundación Fondo Andrés Bello - cuyo Presidente es designado directamente por el Presidente de la República y en cuya Junta Directiva la UCV tiene una representación minoritaria. Como misión se le asignó el desarrollo de los terrenos en cuestión, cuyos beneficios se destinarían a apoyar los programas de investigación de la UCV.

Aunque la Fundación misma se ha mostrado más bien pasiva en el cumplimiento de su cometido, gracias al empeño de los rectores Moros Gherzi y Chirinos, el Instituto de Urbanismo emprendió en 1984, la elaboración del Plan Rector y la Ordenanza de Diseño Urbano de la Zona Rental, aprobada en 1987 por la Comisión Metropolitana de Urbanismo. Quedaron así establecidos los criterios urbanísticos para su desarrollo, a los que se

acompañó un estudio financiero que permite a la Fundación seleccionar las estrategias más convenientes en función de la dinámica del mercado inmobiliario.

Lamentablemente esos esfuerzos -emprendidos, insistimos, gracias al empeño de la UCV más que de la Fundación- no han dado en los años sucesivos los frutos que era de esperar. Mientras se desaprovechaban oportunidades muy atractivas, se siguió dando autorizaciones para usos "provisionales" (como el caso de la Fuente de Soda Plaza, sobre la misma plaza Venezuela) que pagan rentas ridículas e introducen elementos graves de deterioro ambiental y visual. Tal como podía imaginarlo hasta el más lerdo, sus usufructuarios han terminado apelando a todos los recursos para conservar tan ventajosa localización, bloqueando el desarrollo de los proyectos realmente relevantes en términos financieros y urbanísticos.

Desde hace dos años los nuevos representantes de la UCV en la Directiva de la Fundación, encabezados por el Rector, han impulsado una serie de iniciativas que vuelven a despertar esperanzas en la posibilidad de desbloquear tan incomprensible parálisis. Sin embargo, ahora es preciso comenzar a cuidarse de otro peligro: la precipitación y la improvisación. Habiéndose perdido tanto tiempo y siendo evidente que a cortísimo plazo la UCV deberá encontrar nuevas fuentes de financiamiento, se corre el riesgo de subestimar el valor urbanístico de ese emplazamiento, avalando la construcción de cualquier adefesio con tal de que se lo haga rápidamente.

El valor que tienen esos terrenos para la dignidad de la capital recomienda que los correspondientes proyectos arquitectónicos sean seleccionados a través de mecanismos de concurso; en el peor de los casos, ellos deberían ser asignados a arquitectos que, por su trayectoria, ofrezcan garantías suficientes en cuanto a la calidad técnica y arquitectónica de sus proposiciones. El mayor tiempo que esto pudiera eventualmente comportar será compensado con creces tanto por el valor de decoro urbanístico que se incorporaría a la ciudad como por el mayor valor económico agregado a los terrenos mismos.

Considerando la experiencia pasada y teniendo además en cuenta que lo extenso del área probablemente demandará varios años para su total desarrollo, conviene pensar en una pronta reestructuración de la Fundación, de modo que los intereses de la UCV como beneficiaria estén representados de manera más decisiva, su estructura se adecúe a la complejidad de la gestión y se garantice que las competencias profesionales de los integrantes de la Junta Directiva sean compatibles con el tipo de problemas que ella debe manejar.

LA ZONA RENTAL DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA: UN POTENCIAL PARA LA MODERNIZACIÓN DE LA UNIVERSIDAD Y DE LA CIUDAD

Marco Negrón
Gaceta Médica de Caracas, 1999

Los orígenes de una idea

La idea relativa a la asignación de un patrimonio en grado de proveerlas de rentas para su funcionamiento no es nueva en la historia de las universidades. La misma fundación de nuestra universidad republicana estuvo acompañada de la asignación de una serie de propiedades territoriales destinadas a ese fin.

Tal idea es retomada modernamente cuando hacia mediados de los años cincuenta, en terrenos entonces propiedad del desaparecido Instituto de la Ciudad Universitaria (ICU), se encarga a Carlos Raúl Villanueva el proyecto del llamado "edificio rental" de la Universidad Central de Venezuela (UCV). Los acontecimientos de enero de 1958 frustran ese proyecto, el ICU es liquidado y los terrenos pasan a manos del Ejecutivo; dieciséis años más tarde, en 1974, la idea es retomada¹.

Aquel año, por decreto del Presidente de la República, se crea la Fundación Fondo Andrés Bello, asignándole como misión la generación de recursos para el desarrollo científico de la UCV; para posibilitarle el cumplimiento de la misma se le donan, con las edificaciones parcialmente construidas sobre ellos y las que en un hipotético futuro "construya el Ejecutivo Nacional", los terrenos que habían sido propiedad del ICU y que se conocían como "zonas rentales de la Ciudad Universitaria". Estas están integradas por dos bloques separados, uno de los cuales constituye la llamada Zona Rental Norte, que conforma un terreno aproximadamente triangular de 10,8 hectáreas comprendido entre la Gran Avenida de Sabana Grande, la calle Olimpo y la autopista Francisco Fajardo y en la que están enclavados los únicos cuatro de los más de cincuenta pisos del

¹ Presentado en la sesión de la Academia Nacional de Medicina el día 04 de marzo de 1999.

edificio proyectado por Villanueva. El otro es la Zona Rental Sur, tendencialmente rectangular, con una superficie de 1,3 hectáreas y ubicado en Los Chaguaramos, entre la plaza de las Tres Gracias, la avenida Roosevelt y la parroquia Universitaria y que incluye la antigua sede del Colegio de Médicos.

El rol de la Zona Rental en la Dinámica Metropolitana

La constitución de la Fundación se hace realmente efectiva apenas en 1977, cuando son designadas sus primeras autoridades. Diez años más tarde, en 1987, se logra que, fundamentándose en el Plan Maestro de Planificación y Diseño Urbano redactado por la empresa INSURBECA, la Cámara Municipal apruebe la Ordenanza de Zonificación específica que rige esos terrenos. Ya en aquel momento los proyectistas de INSURBECA percibieron la magnitud y complejidad de la operación planteada, lo que los condujo a diseñar un plan abierto. Dentro de ese enfoque, éste se concibió con una flexibilidad suficiente como para permitir la adaptación a los cambios que previsiblemente ocurrirían en un período de puesta en ejecución inevitablemente largo. Ello ha sido vital para garantizar la vigencia que en la actualidad mantiene el plan, al cual sólo ha sido necesario incorporar rectificaciones parciales que no coliden con la ordenanza vigente.

El plan —y consecuentemente la Ordenanza— reconoce un hecho capital, como es que los terrenos de la Zona Rental Norte tienen un valor inestimable determinado por configurarse como el centro de la metrópoli caraqueña, hoy, y en su proyección hacia el futuro.

La expresión más clara de eso puede verse en la circunstancia de que en ella se localizan dos estaciones del Metro y se inicia la construcción de una tercera, las cuales se constituyen como las tres principales estaciones de transferencia de ese sistema, convirtiendo a la Zona Rental Norte en el punto focal incluso del futuro sistema —ya en construcción— que integra a Caracas con todo el complejo sistema de sus ciudades satélites. Consecuentemente con ello, en tales terrenos la Ordenanza permite desarrollar más de 600 mil metros cuadrados de construcción de unos mixtos, que van desde oficinas, comercios, hoteles y aparthoteles hasta centros de convenciones, recreativos y culturales apoyados además en 170 mil metros cuadrados de estacionamientos, lo que potencialmente hace de ella uno de los complejos urbanísticos más importantes del mundo actual. La Zona Rental Sur, que está servida por la estación Ciudad Universitaria de la Línea 3 del Metro, tiene un potencial constructivo menor y los usos permitidos —culturales y asociados a la educación superior— son más limitados, pero no menos importantes. De hecho en ella están listos para iniciar su construcción los proyectos de las sedes del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Tecnológicas (CONICIT) y de los posgrados de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, a la vez que se comienza a trabajar en el proyecto de la nueva sede del Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico de la UCV (CDCH), todo lo cual potencia extraordinariamente el conjunto de la Ciudad Universitaria y le otorga a dicha universidad una proyección hacia el resto de la comunidad científica y académica nacional que no encuentra paralelo en ninguna otra. Los proyectos ya concluidos fueron encomendados a Jesús Tenreiro Degwitz, uno de los más brillantes arquitectos venezolanos contemporáneos y no casualmente distinguido con el Premio Nacional de Arquitectura en 1990.

El círculo vicioso de la Zona Rental

Quien suscribe asumió la Presidencia de la Fundación en marzo de 1997, encontrándose con que, a excepción de los sótanos del proyecto de Villanueva, ni el Ejecutivo ni nadie había construido nada que valiera la pena sobre esos terrenos o que, así fuera vagamente, se aproximara a lo que la Ordenanza permitía. En lugar de ello, lo que existía era una multitud de construcciones más o menos precarias, cuyo arrendamiento —que en promedio era de unos 350 bolívares por metro cuadrado— generaba el 83 por ciento del escuálido presupuesto— 158 millones de bolívares para aquel año— de la Fundación.

La impresión era que esta última se encontraba encerrada en un círculo vicioso: como sus finanzas dependían de esos arrendamientos, se tendía a no prescindir de los mismos e incluso, apenas un arrendatario se retiraba, se procuraba rápidamente sustituirlo; pero esto a su vez bloqueaba la posibilidad de aprovechar el potencial de la Ordenanza, ya que era imposible comprometer ninguna inversión sobre terrenos ocupados cuyos arrendatarios —como lo ha demostrado exhaustivamente la misma experiencia de la Zona Rental— se encontraban además protegidos por los incontables vicios del sistema judicial venezolano. En buena medida esa situación era inducida por la ya destacada escasez del presupuesto de la Fundación y su excesiva dependencia de aquellos arrendamientos. Si se toma en cuenta que además de magro, una cuarta parte del mismo se asignaba —al menos así se había presupuestado para 1997— a programas de investigación de la UCV² se entiende que escasamente la Fundación pudiera mantener una plantilla de personal reducida y muy mal pagada e incluso tuviera dificultades para el mantenimiento mínimo de los terrenos y de las precarias edificaciones de que disponía.

La definición de una estrategia para el desarrollo de la Zona Rental

El que en veinte años de existencia la Fundación no hubiera podido avanzar mínimamente en el desarrollo de la Zona Rental³ —y que por lo demás su situación no fuera demasiado diferente a las de otras zonas rentales universitarias en el continente —recomendaba a la nueva administración una pausa de reflexión para formular una estrategia adecuada a las circunstancias.

En cualquier caso, el punto de partida era evidente: la sola ubicación de esos terrenos los convierte en una pieza clave de la evolución de Caracas que, sin temor a exagerar, se corresponde con la de centro principal de la metrópoli del siglo que está por comenzar; ahora bien, como demuestra su propia historia, ello no basta para afirmar que el aprovechamiento de su extraordinario potencial sea una cuestión sencilla⁴.

² Se trataba, evidentemente, de una manera puramente formal de dar cumplimiento al mandato estatutario de la Fundación: ella se desprendía de una porción considerable de su presupuesto para asignarle un aporte francamente desdeñable a la Universidad que no alcanzaba a representar ni siquiera el uno por ciento del presupuesto anual de CDCH.

³ En rigor debe reconocerse que en una fase inicial se cumplió una ardua e ingrata tarea, como fue la toma de posesión real de esos terrenos, invadidos por las más variadas dependencias de organismos públicos.

⁴ Recientemente hemos tenido ocasión de revisar el borrador de una investigación realizada sobre una experiencia similar en una importante universidad de Estados Unidos, y la conclusión es que solamente una paciente y coherente búsqueda de un objetivo muy preciso y un riguroso profesionalismo de los promotores del proyecto permitieron el éxito al cabo de casi veinte años!

La afirmación anterior sería muy probablemente falsa si nos encontráramos frente a un desarrollo inmobiliario convencional de tipo privado o de carácter público como los que se conocieron en Venezuela en el pasado, desde El Silencio hasta el Parque Central, pero ninguno de estos es el caso. Con relación a lo último es evidente que esas operaciones carecen de cualquier viabilidad en el contexto de la Venezuela actual, por lo que, como se explica más adelante, se impone necesariamente la asociación con el sector privado; ahora bien, es evidente que la misma misión asignada a la Fundación recomienda que tales asociaciones se adelanten sin alienar el patrimonio, es decir cediendo a los privados los derechos de uso de los terrenos, pero no los de propiedad. En un caso como el venezolano esto introduce algunos problemas complejos de negociación, el más evidente de los cuales es uno que pudiéramos definir como cultural y que se refiere a que se trata de una modalidad no usual en la práctica inmobiliaria venezolana —sobre todo tratándose de edificaciones que deben ser construidas *ex-novo*—, por lo que resulta evidente que la operación debe estar revestida de garantías institucionales y económicas suficientes si se quiere despejar las reservas y asegurar su éxito. A ello deben añadirse los problemas que derivan de algunos de los rasgos de la actual coyuntura venezolana y que serán analizados hacia el final de ese documento.

Los lineamientos estructurales de la estrategia

El conjunto de la estrategia se construyó sobre tres elementos importantes fundamentales, a saber:

- a) La ya señalada decisión de recurrir a la asociación con inversionistas privados para el desarrollo de los terrenos: la forma en la cual había sido concebida la Fundación y se redactó su estatuto —recuérdese que ella se crea durante el primer gobierno de Carlos Andrés Pérez, en plena euforia de la escalada de los precios petroleros— suponía que, al igual que se había planteado en la década de los cincuenta, el desarrollo de la Zona Rental sería una operación adelantada con recursos del Ejecutivo. A estas alturas de nuestra experiencia parece innecesario demostrar la inviabilidad de una alternativa semejante. Teóricamente no podía descartarse una segunda opción, como sería la de que la propia Fundación asumiera ese desarrollo. Sin embargo, más allá de las consideraciones relativas a la complejidad de una operación de ese tipo — para la cual se requeriría una experticia técnica y una estructura organizativa que no se pueden improvisar— estaba la magnitud de la inversión requerida, estimada (a precios de junio de 1998) en el orden de los 200 millardos de bolívars. Descartadas esas dos opciones resultaba clara la necesidad de buscar la asociación con terceros, fuesen privados o públicos, en grado de aportar tanto la experticia como los capitales requeridos por la operación.
- b) La voluntad de no desprenderse del patrimonio, aspecto en el cual se ha encontrado un extra-ordinario consenso entre todos los actores involucrados⁵ esto además significa que al vencimiento de las asociaciones las edificaciones revertirían a la Fundación.
- c) La disposición de seleccionar los socios privados a través del mecanismo de

⁵ Vale la pena anotar que la misma Ordenanza municipal vigente establece su validez solamente en tanto y en cuanto la propiedad no sea transferida

oferta pública, según la metodología establecida por la Ley de Licitaciones. Con esto se trata de garantizar simultáneamente la transparencia de la operación y obtener para la Fundación, y por ende para la Universidad, la más alta participación de los beneficios.

Los lineamientos para la acción específica

Un primer punto con relación a estos lineamientos consistía en identificar una porción lo suficientemente extensa de la Zona Rental Norte que pudiera ser liberada de arrendatarios en un plazo breve y sin generar excesivos problemas, especialmente en materia legal, de modo de poder abrir un primer frente de desarrollo en grado de desbloquear la larga parálisis; se trataba de hecho de romper lo que antes definimos como el “círculo vicioso de la Zona Rental”. La llamada Unidad Este, un bloque de más de 30 mil metros cuadrados de superficie que corre a lo largo de la avenida Olimpo, era la que mejor parecía cumplir con esas condiciones y, en efecto, a esta fecha se ha logrado liberarla casi en su totalidad.

Un segundo punto consistía en dotar a la Fundación de la capacidad técnica y de negociación necesaria para encarar con éxito una operación tan delicada y compleja, lo que a su vez planteaba el requisito de incrementar significativamente los recursos presupuestarios, objetivo complicado por la decisión —voluntaria pero indispensable— de prescindir de los arrendatarios de la Unidad Este. Sin embargo, la elevación del canon de arrendamiento mínimo a un monto que triplicaba el promedio que se encontró en 1997 permitió duplicar en términos nominales el presupuesto de 1998. Lejos todavía de una situación cómoda pues el nivel de los alquileres de 1997 era extraordinariamente bajo, esto sin embargo permitió contratar tres empresas asesoras muy calificadas para atender lo relativo al diseño de la operación financiera, a los aspectos técnico-urbanísticos del Plan y a las relaciones con los medios y la preparación del material de promoción requerido por los potenciales inversionistas. Todo, por supuesto, orientado a converger en los ya descritos lineamientos estructurales de la estrategia.

Aspectos complementarios de la estrategia

Aunque no se planteó formalmente como parte de la estrategia, una acción de gran importancia, fue dirigida a la reforma del estatuto de la Fundación, que en la versión que encontramos al asumir la Presidencia reflejaban, sobre todo, algunas insuficiencias que hacían difícil la implantación de la estrategia que se acaba de resumir y una relación ambigua y a veces confusa con la universidad a la que se proponía servir. Por una parte, la designación del Presidente, así como su eventual remoción, era potestad absoluta del Ejecutivo —más exactamente, del Ministro de Educación—, lo que no contribuía precisamente a dar garantía de continuidad en las políticas de la Fundación. Este vicio se veía potenciado por el hecho de que ni al cargo de Presidente, ni a los de Directores, se les establecía plazos para su ejercicio. El nuevo estatuto, aprobado en junio de 1998, corrige esos vicios y en particular establece que el Presidente, que sigue siendo designado por el Ministro de Educación, debe ser seleccionado de una terna propuesta por las autoridades rectorales de la UCV y el propio Consejo Directivo de la Fundación.

Aquel estatuto asignaba, además, a la Fundación todo un conjunto de

responsabilidades en la definición de políticas para el desarrollo científico de la UCV en extremo problemáticas, tanto porque ella carece de la infraestructura necesaria para tomarse tipo de decisiones como porque, de hecho, la colocaban en la frontera de la interferencia con la autonomía académica de la Universidad⁶. Ahora la responsabilidad de la Fundación consiste en la asignación de un monto anual de recursos al CDCH, el cual, a posteriori, rendirá cuentas a la primera de su ejecución. En cambio, se enfatizan las responsabilidades de la Fundación en el desarrollo de su patrimonio.

Acciones sobre el entorno urbano

Si se quiere obtener el máximo aprovechamiento de la Zona Rental es preciso comenzar por reconocer el serio deterioro que registra su entorno, desde Plaza Venezuela hasta Chacaíto, y la necesidad de revertirlo. Esta realidad ha sido confirmada por algunos de los inversionistas inmobiliarios de la zona, quienes identificaban causas como los problemas de tráfico especialmente en Plaza Venezuela, el caos causado por los frecuentes conflictos alrededor de la Universidad, el deterioro físico y social de Sabana Grande y la inseguridad prevaleciente.

En esos aspectos se ha procurado asumir un liderazgo, en todo compatible con el carácter de la Fundación, dirigiendo un primer esfuerzo a la Plaza Venezuela. En este caso se presentó un proyecto a la Alcaldía, que ya estaba licitando la construcción de una vía subterránea como alternativa al “elevado” existente. Se logró demostrarles que la única ventaja de esa solución era estética, pues en términos funcionales equivalía al “elevado” y económicamente resultaba mucho más costosa. La proposición presentada por la Fundación y ejecutada por la Alcaldía consiste en un sistema de semáforos sincronizados y un tratamiento adecuado y generoso para la movilización de los peatones. El mismo opera desde hace ya más de seis meses de manera totalmente exitosa. También ha habido, por supuesto, una mejoría notoria en materia estética aun cuando será necesario esperar la conclusión de las obras del Metro para ejecutar las obras de urbanismo y paisajismo también previstas por el proyecto de la Fundación.

Con menos éxito se ha intentado promover una asociación entre los grandes inversionistas inmobiliarios de Sabana Grande, destinada a motorizar acciones dirigidas al mejoramiento del entorno, en el entendido de que ello redundaría en beneficios concretos para ellos. Dichas acciones pudieran ser del tipo de la adelantada por la Fundación en Plaza Venezuela, financiando proyectos para ser ejecutados por la Alcaldía. Es evidente que existe interés en el asunto, pero se requerirá seguramente más tiempo y dedicación para llegar a resultados concretos.

La situación actual

La estructura legal que rige a la Fundación obliga a que la modalidad de disposición de los terrenos que se vayan a adoptar cuente con la previa aprobación de la Comisión Permanente de Finanzas del Senado. La tramitación correspondiente se inició

⁶ El artículo N° 15 del viejo estatuto ponía en manos del Consejo Directivo de la Fundación responsabilidades tales como otorgar becas y estímulos a la investigación, financiar publicaciones e incluso decidir cuáles de los proyectos de investigación sometidos a su consideración merecían ser financiados.

en marzo del año pasado y culminó en noviembre autorizando a la Fundación, una vez conocida la estrategia propuesta, para negociar los terrenos bajo la ya mencionada modalidad del usufructo.

Paralelamente, se fue trabajando en la puesta en condiciones de las unidades Este y Norte de la Zona Rental Norte para su desarrollo conforme a lo establecido en el Plan Maestro⁷. De la primera se ha logrado reubicar a la mayoría de sus antiguos ocupantes, se han ganado dos juicios de desalojo y solamente permanecen tres ocupantes todos bajo juicio, uno de los cuales ya se resolvió en primera instancia a favor de la Fundación; simultáneamente, en la medida en que los locales se han ido desocupando y las posibilidades lo han permitido, se ha procedido a la demolición de los mismos. En cuanto a la segunda, que por un tiempo limitado será afectada por las obras del Metro, se trabaja con los técnicos de CAMETRO para definir los cronogramas precisos de su intervención; en esto se espera establecer un cronograma propio de la Fundación que permita definir las fechas más tempranas en las cuales cada una de las parcelas que la integran pueda ser sacada a la oferta pública y en el entendido de que, concluida la construcción de la Línea 4, dicha Unidad estará en condiciones para ser desarrollada en su integridad de conformidad a lo establecido en el Plan Maestro.

Igualmente se establecieron contactos con varios grupos de potenciales inversionistas nacionales y extranjeros interesados en proyectos como el de la Zona Rental. Estos contactos, sin embargo, no podían avanzar demasiado hasta tanto la Comisión de Finanzas del Senado no se pronunciara, lo que, como ya se dijo, ocurrió apenas en noviembre pasado.

Es necesario reconocer sin embargo que 1999 se inicia con augurios poco favorables y que, contrariamente a lo que eran las expectativas, tal vez sea necesario esperar varios meses antes de convocar la primera oferta pública.

Las razones que sustentan esta posición cautelosa al menos en el corto plazo son dos, una de orden económico y otra de orden institucional. La primera se asocia a la excepcional y persistente caída de los precios del petróleo y sus notoriamente perversos efectos sobre el conjunto de la economía venezolana; la segunda tiene que ver con la elevada incertidumbre generada por el propio Gobierno Nacional a causa de la forma en que ha venido manejando lo relativo a la anunciada Asamblea Constituyente y sus alcances. Ambos factores, evidentemente, no pueden sino recomendar cautela en la realización de inversiones de magnitud tan significativa y de relativa lenta recuperación como las programadas para la Zona Rental⁸.

⁷ Por su ubicación se trata de las dos porciones de mayor valor comercial; siendo imposible por los momentos prescindir de las formas de arrendamiento que habían sido tradicionales —debe tenerse presente que la Fundación no percibe ningún tipo de subsidios— ellas han sido confinadas a las unidades Sur y Central.

⁸ Aquí no se está hablando de supuestos sino de hechos concretos. En efecto, como se ha señalado, mientras se gestionaba la autorización de la Comisión de Finanzas del Senado, se había entrado en relación con un significativo número de empresas venezolanas y extranjeras que habían manifestado interés en el proyecto de la Zona Rental. Esas relaciones se han mantenido y, concluyendo el año, se les comunicó a todos que se había obtenido la autorización y se estaba en condiciones de iniciar el proceso; la reacción general fue de cautela, siendo la respuesta más favorable la de una gran empresa francesa que manifestó su disposición a volver sobre el tema, pero apenas en septiembre de 1999. Las razones aducidas para abrir ese compás de espera son justamente las señaladas: debilitamiento sin precedentes del principal motor de la economía venezolana e incertidumbre institucional.

Como quiera que esa situación pudiera resultar relativamente prolongada, se ha resuelto abrir un debate interno referido a la oportunidad de definir una estrategia alternativa, en grado de mejorar los ingresos provenientes de los usos temporales de la Zona Rental, garantizando a la vez una ocupación más ordenada que la actual.

El proyecto de la sede del CONICIT, listo desde 1997 y dotado de recursos para iniciar la construcción, también ha confrontado dificultades que, sin embargo, deberían superarse en los próximos meses del año en curso. De hecho, allí ha ocurrido un enorme retardo motivado por la dificultad de la UCV para reubicar la sede del Departamento de Transporte, localizado “transitoriamente” desde principios de los años ochenta en los terrenos destinados a aquella institución; además, como ello impedía firmar el contrato definitivo con la Fundación y vista la cercanía de la fecha en que se debería instalar uno nuevo, su Directorio acordó sensatamente dejar esa decisión en manos del sucesor. Como la nueva sede del Departamento de Transporte de la UCV debe estar terminada en el próximo mes de marzo, tiene sentido pensar que la obra del CONICIT pueda iniciarse este mismo semestre. La situación de los posgrados de Ciencias Jurídicas y Políticas es más precaria: aunque el proyecto estuvo listo incluso antes que el del CONICIT, la realidad es que la Facultad no ha podido conseguir los recursos para su construcción.

Conclusiones

En el corto plazo el esfuerzo por desarrollar el Plan Maestro tiene una importancia que no puede ser desdeñada, menos aún en el contexto de la deprimida economía nacional. Partiendo de un esquema de desarrollo en tres etapas de toda la Zona Rental Norte, nuestros cálculos indican que la construcción de ese complejo podría llegar a generar desde un mínimo de 1.100 hasta un máximo de 2.600 empleos directos, cada uno de los cuales induciría a su vez tres empleos indirectos, consecuencia de los notorios encadenamientos de la industria de la construcción con otras actividades productivas. Igualmente tendrían un impacto no desdeñable en el Producto Interno Bruto, llegando a superar en sus mejores años el uno por ciento del PIB sectorial.

Con todo, lo más trascendente es el rol que puede tener el desarrollo de la Zona Rental desde el punto de vista tanto de la implantación de formas alternativas de financiamiento de la educación superior como de su contribución a transformar a Caracas en una metrópoli a la altura de los tiempos, una responsabilidad asumida en su momento por Villanueva con la Ciudad Universitaria, hoy universalmente reconocida como uno de los vértices más altos alcanzados por la arquitectura contemporánea. En los dos aspectos el reto es extraordinario, pero la posibilidad de darle respuesta tiene que ver, por una parte, con una continuidad de gestión capaz de infundir confianza entre los potenciales inversionistas en el marco de la atipicidad de la operación inmobiliaria propuesta y, por otra, con la claridad en el objetivo perseguido —en términos tanto universitarios como urbanísticos— y la paciencia y coherencia en su búsqueda que sean capaces de demostrar quienes liderizan la operación.

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

Marco Negrón

Revista venezolana de Economía y Ciencias Sociales, 2002

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 ha, "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 Universidad 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 adquiría, 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

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.

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 aledaña 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 centralidad 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 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.

2,8 ha⁴. 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 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.

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 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.

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 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 (2km) y animado recorrido peatonal de que ella disponga.

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.

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.

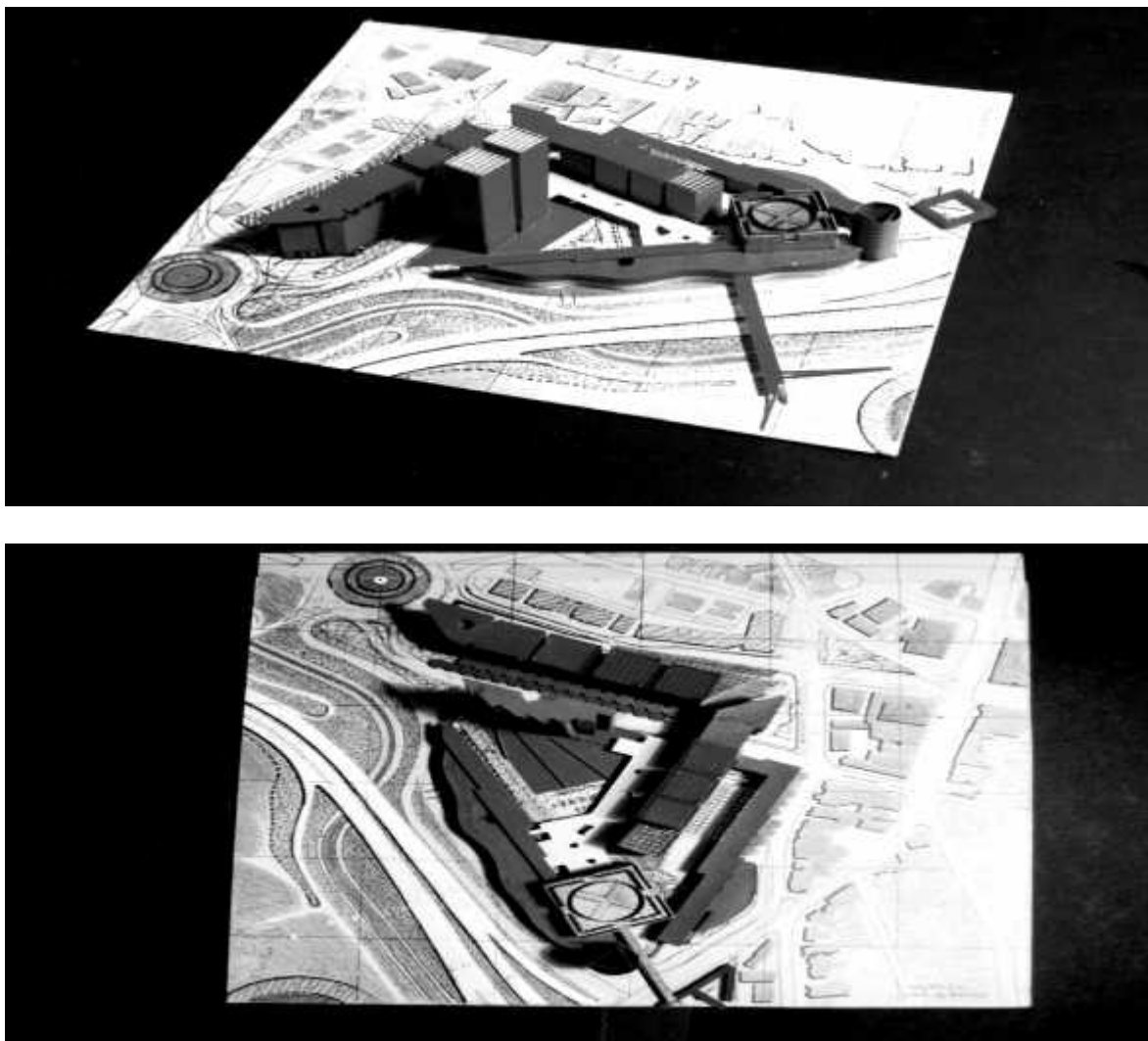


Figura 1. Zona Rental: Plan Maestro de Diseño y Desarrollo Urbano/Pruebas de diseño.

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 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.

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

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.

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.



Figura 2. Torre Polar y Teatro del Este, Vegas & Galia (1954).

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 intervienen 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.



Figura 3. Plano de ubicación de la Zona Rental con la vialidad matriz y estaciones del metro.

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 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 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.

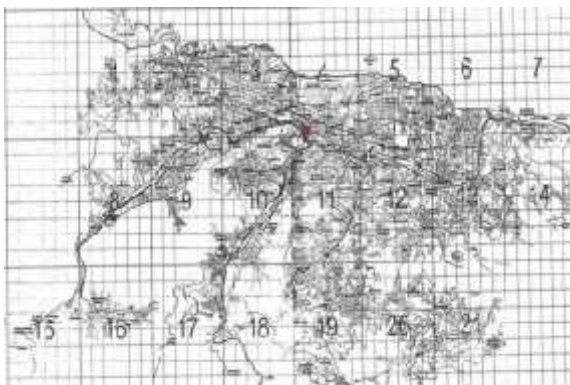


Figura 4. La Zona Rental en el ámbito del Distrito Metropolitano de Caracas (2000).

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 actos 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

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

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.

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 ha. 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

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.

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 reacciones 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

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.

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.

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 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 Larena¹⁵.

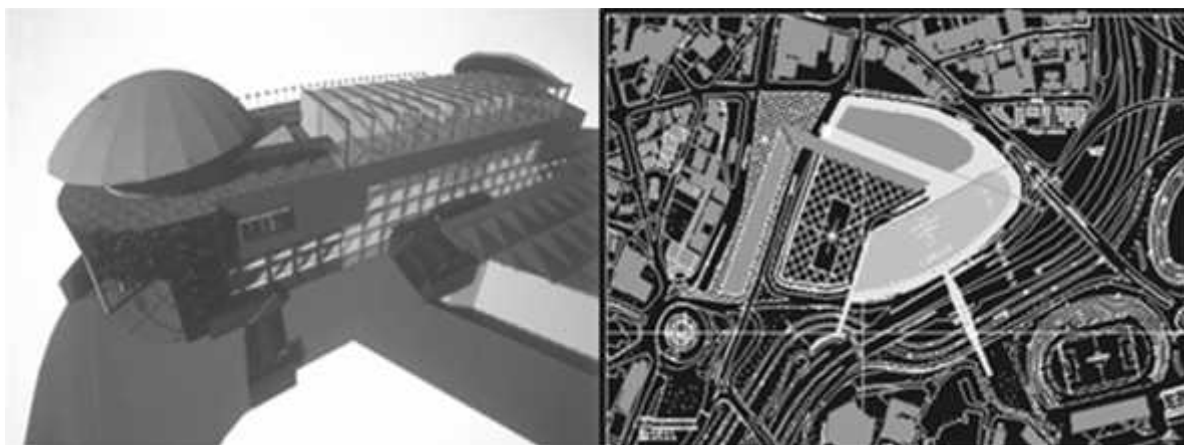


Figura 5. Mendoza, Dávila, Gómez de Larena. Anteproyecto ganador del concurso: Vista de conjunto y ubicación.

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

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).

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 éstasea 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 ocasión más flexible y audaz.

FUNDACIÓN FONDO ANDRÉS BELLO: CONCURSO GRAN PLAZA CENTRAL

Abner J. Colmenares
Revista Entre Rayas, 2005

La Fundación Fondo Andrés Bello es una institución de derecho privado sin fines de lucro, creada por el Estado venezolano en 1974 y cuyo ente de adscripción tutelar es la UCV, Fue dotada por el Estado venezolano con el patrimonio inmobiliario de las Zonas Rentales de la Plaza Venezuela y de la Plaza de las Tres Gracias en la ciudad de Caracas, con el objeto de promover la investigación científica de la UCV, para lo cual, y de acuerdo a sus Estatutos, pondrá un empeño especial en su valorización y aprovechamiento económico mediante el desarrollo y usufructo inmobiliario de los terrenos.

Presidente

Arq. Abner J. Colmenares Directores

Directores

Dr. Antonio Paris, Rector UCV

Arq. Octavio De Lamo, Representante Rector

Dr. Azier Calvo, Representante del Consejo Universitario-UCV

Dr. Bernardo Méndez, Representante CDCH-UCV

Dr. Egidio Romano, Representante del IVIC

Ing. Gladis Maggi, Representante FONACIT

Dr. Elías Pino Iturrieta, Representante del Consejo Interacadémico de las Academias Nacionales

Justificación

La estrategia emprendida por la Fundación Fondo Andrés Bello (FFAB) para el desarrollo de los niveles sótanos para estacionamiento y la estación de cambio intermodal de transporte a través de la constitución de una alianza estratégica con la CA. Metro de Caracas, exige igualmente definir la imagen y características del nivel superficial de los sótanos. Ese nivel está constituido por la Gran Plaza Central que será el elemento relacionador de todos los espacios y edificios del conjunto Zona Rental Plaza Venezuela.

En este sentido la FFAB consideró oportuno realizar una consulta abierta a profesionales de la arquitectura y el diseño urbano a fin de intercambiar ideas que ayuden a definir los aspectos más relevantes para la concreción de ese importante elemento para la ciudad, razón por la cual orientó su búsqueda a través de un concurso abierto e internacional, lo cual además de conducir al logro del objetivo planteado, resulta una estrategia efectiva para promover el proyecto de la Zona Rental y atraer el interés de inversionistas locales e internacionales.



El concurso

El proyecto Gran Plaza Central se concibe como una gran área pública de encuentro con la ciudad, en un espacio de 2,3 Ha, el cual al ser la plaza más grande de Caracas se convertirá en el nuevo corazón cívico del área metropolitana. Para su conceptualización y desarrollo se convocó un concurso público internacional de ideas para generar propuestas e imágenes paisajísticas y de diseño urbano. El concurso estuvo auspiciado por el Colegio de Arquitectos de Venezuela (CAV), la Federación Panamericana de Asociaciones de Arquitectos (FPAA), la Regional de Arquitectos del Grupo Andino y la UCV. Asimismo fue patrocinado por la Alcaldía Metropolitana de Caracas, la Alcaldía del Municipio Libertador, la C.A. Metro de Caracas y la Galería de Arte Nacional.

Las instituciones continentales delegaron en el CAV en su calidad de miembro y como representante de Venezuela ante las mismas, la responsabilidad de apoyo en el manejo y seguimiento del concurso. Por otra parte apoyaron en lo atinente a su difusión entre las diversas organizaciones de arquitectos en ellas representadas y en todo aquello necesario para el cumplimiento de las normas internacionales para concursos de arquitectura.

Las bases

Se preparó el texto en español y en inglés sobre las bases que rigieron al concurso internacional de ideas. Fue una competencia abierta y anónima, de una sola etapa, en búsqueda de los mejores conceptos de diseño que podrían considerarse en el momento de realizar el proyecto definitivo de la plaza pública.

Calendario (año 2004)

Lanzamiento: 03/6. Fecha límite para registro: 13/8. Fecha límite para preguntas: 03/9. Fecha límite para respuestas: 20/9. Fecha límite para entrega personal o mensajería: 15/10. Instalación y deliberación del jurado: el 25 a 28/10. Veredicto: 29/10. Exhibición: 29 a 31/10 en el Centro Cultural Corp Banca. 15/11 a 05/12 en la ón Sala de Exposiciones FAU-UCV.

Admisión

Fueron admitidos arquitectos del mundo entero, inscritos en las organizaciones profesionales de sus respectivos países, con licencia o certificado de ejercicio profesional válido en sus países de práctica. En los equipos se podían incorporar profesionales de otras disciplinas, tales como urbanistas, paisajistas, artistas plásticos, planificadores. El líder debía ser un arquitecto.

Organización

La FFAB fue el ente responsable de la elaboración del programa, términos y regulaciones y del desarrollo del concurso en todas sus etapas, desde los trabajos preliminares para su organización hasta su conclusión con el veredicto final y la publicación del catálogo. Para ello la FFAB estuvo apoyada por un Comité Técnico que la asistió al jurado durante su desarrollo y un Comité Asesor que colaboró en la elaboración de las bases.

El Comité Técnico estuvo integrado por los siguientes profesionales: Román Herrera, Arquitecto Planificador Urbano, Coordinador del Comité; Adriana Guzmán, Arquitecto; Frank Marcano, Arquitecto Planificador Urbano; María Isabel Peña, Arquitecto Diseñador Urbano; Augusto Márquez, Arquitecto Diseñador Urbano; Coral Daverson, Arquitecto, por el CAV. El Comité Asesor fue conformado por las siguientes instituciones y sus representantes: *Fundación Fondo Andrés Bello*: Arq. Abner Colmenares (Presidente), Prof. Fulvia Nieves (Directora), Arq. Oscar Olinto Camacho (Asesor); *Universidad Central de Venezuela*: Arq. Azier Calvo (Decano de la FAU), Ing. Gaspare Lavegas (Director de Relaciones Interinstitucionales), Lic. Josefina Puncelles (Directora de Cultura), Arq. Ana Loreto (Directora del Consejo de Preservación y Desarrollo), Lic. Adolfo Herrera (Director de Información y Comunicación); *Alcaldía del Distrito Metropolitano de Caracas*: Arq. Leopoldo Provenzali (Secretario de Planificación y Ordenación Urbanística); *Alcaldía del Municipio Libertador*: Dra. Marta Benavides (Directora de la Oficina de Desarrollo Estratégico Urbano); *Colegio de Arquitectos de Venezuela*: Arq. Aurora Zapata (Presidente); *C.A. Metro de Caracas*: Arq. María Calzadilla; *Galería de Arte Nacional*: Lic. Francisco D'Antonio (Director); *Asociación Internacional de Críticos de Arte*: Ing. Beatriz Sogbe (Expresidenta).

Anonimato

Todas las propuestas fueron anónimas. A tal efecto, cada participante escogió dos letras del alfabeto y cinco números dígitos, que serían colocados en todos los planos y documentos que formen parte y acompañen la propuesta, como única identificación para los mismos. El Comité Técnico reemplazó los códigos de identificación por números seriados, que fue la única referencia para el Jurado. Los códigos de identificación con sus correspondientes números seriados, conjuntamente con los sobres que contenían la verdadera identidad de los participantes, fueron guardados en lugar seguro bajo la presencia de un notario público hasta que concluyeron las deliberaciones del Jurado, cuando se dieron a conocer los galardonados en un acto público.

El Jurado

Fue un Jurado Internacional que estuvo integrado por cinco miembros: *Rodrigo Pérez de Arce*, Arquitecto (Chile); *Manuel de Solá-Morales*, Arquitecto (España); *John Godfrey Stoddart*, Arquitecto Paisajista (Venezuela); *Jimmy Alcock*, Arquitecto (Venezuela); *Daniel Bermúdez*, Arquitecto (Colombia, representante de la FPAA). Suplente: *Fernando Gonzalo*, Arquitecto (Venezuela).

Los premios

1er. premio: US\$ 20.000. *2do. premio*: US\$ 12.000. *3er. premio*: US\$ 5.000. El jurado también otorgó menciones honoríficas.

Criterios de diseño

Las propuestas debieron responder adecuadamente a los parámetros establecidos en el Reglamento del Plan Maestro de Diseño y Desarrollo Urbano y a los siguientes aspectos particulares:

-) La cota referencial que corresponde a la superficie de la Gran Plaza Central.
-) La presencia de la estructura del antiguo Edificio Rental.
-) Los usos previstos en los Lineamientos de Diseño del conjunto de la Zona Rental.
-) La incorporación de vegetación en el diseño de la plaza, valorizando el carácter tropical de la ciudad de Caracas. Se dejó a criterio de los participantes el manejo de un pequeño grupo de árboles de gran tamaño presente en el área.
-) La planta baja libre y transparente del edificio propuesto en la esquina noroeste de la plaza, para permitir su vinculación física y visual con el entorno inmediato.
-) Tres plantas de sótanos inmediatamente por debajo de la Gran Plaza Central, para estacionamiento público de vehículos y la Gran Estación Central (estación de transferencia intermodal de transporte con servicios conexos) que enlazará al sistema Metro con las principales vías urbanas e interurbanas, además de contar con servicio de predespacho para viajeros nacionales e internacionales de líneas aéreas, navieras y de autobuses de lujo. Estos espacios con salidas peatonales directas sobre la Gran Plaza.



Se esperaba un diseño urbano y paisajístico que, a partir del adecuado manejo del clima, la vegetación, el paisaje -natural y construido- y la arquitectura, constituya en sí mismo un elemento que mejore la calidad de vida del ciudadano.

Como equipamiento recreacional asociado a la plaza se debieron considerar zonas para diversión y entretenimiento, de reconocible delimitación y con posibilidades de cubiertas estacionales como extensión del Escenario Metropolitano (centro de espectáculos y eventos).

La neurálgica ubicación de este conjunto urbano obliga a que la propuesta contemple, además de su óptimo funcionamiento interno, una estudiada integración a la trama de la ciudad, buscando un adecuado equilibrio con los diferentes componentes que conforman la Gran Plaza.

Las propuestas podían considerar la incorporación de obras de arte a fin de crear un conjunto integrado que constituya un espacio vital urbano donde el ciudadano pueda recuperar su sensibilidad y respeto por lo estético.



Los resultados

Se cerró el proceso de inscripciones en fecha 13/8, con un total de 84 inscritos. 55 inscritos formalizaron su inscripción cancelando la respectiva cuota en Venezuela. 29 formalizaron su inscripción cancelando la respectiva cuota en

el exterior. El total preliminar de interesados en participar vía página web fue de 123. Se recibieron un total de 50 propuestas participantes para ser evaluadas.

En acto público realizado el día 29/10 y cumpliendo con el cronograma previsto, el Jurado Internacional, conformado por los arquitectos Manuel de Solá-Morales (España), Rodrigo Pérez de Arce (Chile), Daniel Bermúdez (Colombia) y los venezolanos Jimmy Alcock, John Stoddart y Fernando Gonzalo (suplente), dio lectura al Acta del Jurado de Concurso. El Jurado no encontró ningún proyecto que a su juicio tuviera las condiciones necesarias para ser seleccionado para el primer premio y en consecuencia, dada la complejidad del proceso que debe seguirse para el desarrollo de ese sector de la ciudad decidió por unanimidad como la opción más pertinente otorgar los tres premios establecidos en las bases y sus cuantías en forma conjunta para las propuestas con los números 21, 43 y 49; las cuales se identifican a continuación:

- **Propuesta No. 21**

Código: AM31509

Procedencia: Caracas, Venezuela

Integrantes: Arq. Franco Micucci y Asociados

- **Propuesta No. 43**

Código: UP19104

Procedencia: Philadelphia, USA

Integrantes: Arq. Kate John-Alder, Arq. Kira Appelhans, Arq. Scott Bishop, Arq. Claire Fellman, Arq. Iise Frank

- **Propuesta No. 49**

Código: GF14113

Procedencia: Roma, Italia

Integrantes: Arq. Fabrizio Arrigoni

Así mismo, el Jurado decidió otorgar Menciones Honoríficas a las propuestas números 01, 31, 38, 40, 45 y 50; las cuales se identifican a continuación:

- **Propuesta No. 01**

Código: XY23456

Procedencia: Santiago, Chile

Integrantes: Arq. Ricardo Abuauad, Arq. David Assael Carrasco, Arq. Pablo Allard, Arq. Javier Vergara

• Propuesta No. 31

Código: LV26378

Procedencia: Newtonville, USA / Venezuela Integrantes: Arq. Michele Adrian, Arq. Mariana Antelo,

Arq. Paula Meijerink

• Propuesta No. 38

Código: TP30500

Procedencia: Las Palmas de Gran Canaria, España Integrantes: Arq. Felix Juan Bordes Caballero,

Arq. Felix Juan Bordes de Santa Ana

• Propuesta No. 40

Código: CG21437

Procedencia: Londres, UK / Venezuela

Integrantes: Arq. Alfredo Caraballo, Arq. Yesenia Di Sabatino, Arq. Roberto Puchetti

• Propuesta No. 45

Código: LA19104

Procedencia: Philadelphia, USA / Chile / Venezuela

Integrantes: Arq. Danilo Martić, Arq. Anita Berrizbeitia, Arq. Maura Rockcastle, Arq. Elias González Sanavia, Arq. Elizabeth Campbell Kelly

• Propuesta No. 50

Código: PM12104

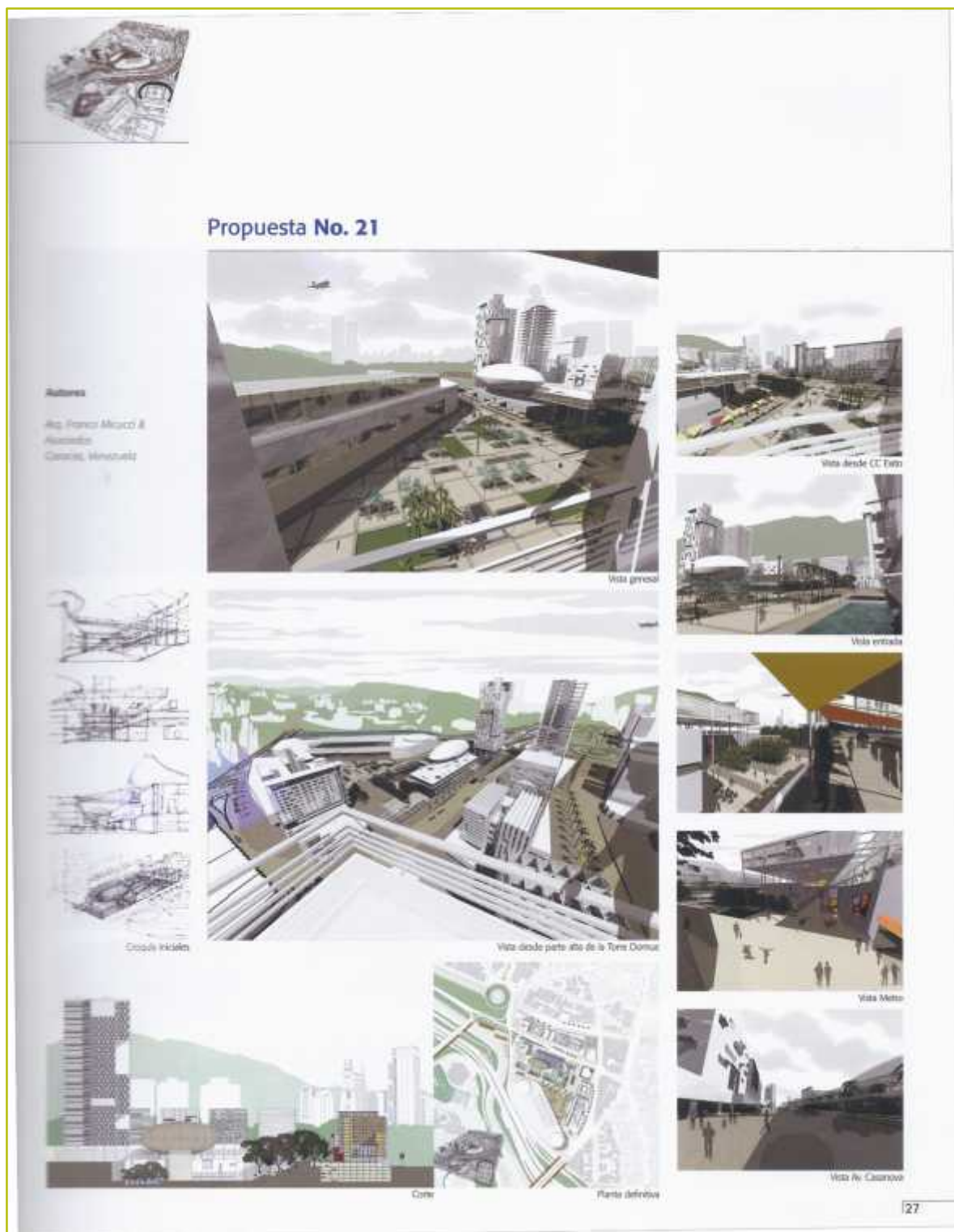
Procedencia: Barcelona, España

Integrantes: Arq. Pedro Ondoño, ONA Arquitectos

El Consejo Directivo de la Fundación Fondo Andrés Bello, una vez conocido el veredicto del Jurado, así como las recomendaciones del Comité Asesor y del Comité Técnico del Concurso, acordó invitar a los tres equipos premiados a participar en un concurso privado para el desarrollo del proyecto de la Gran Estación Central, el cual está estrechamente vinculado con el diseño definitivo de la Gran Plaza Central y será convocado al momento de concretarse el proceso de licitación para su construcción.

El contenido del Acta del Jurado de Concurso se encuentra publicado en la página web de la Fundación Fondo Andrés Bello: www.zonarentalucv.com¹

¹ www.ffabucv.org

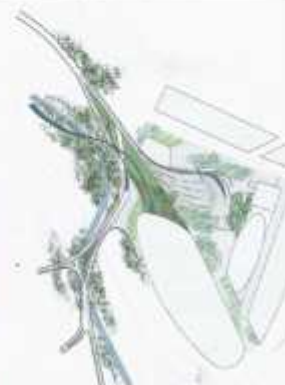


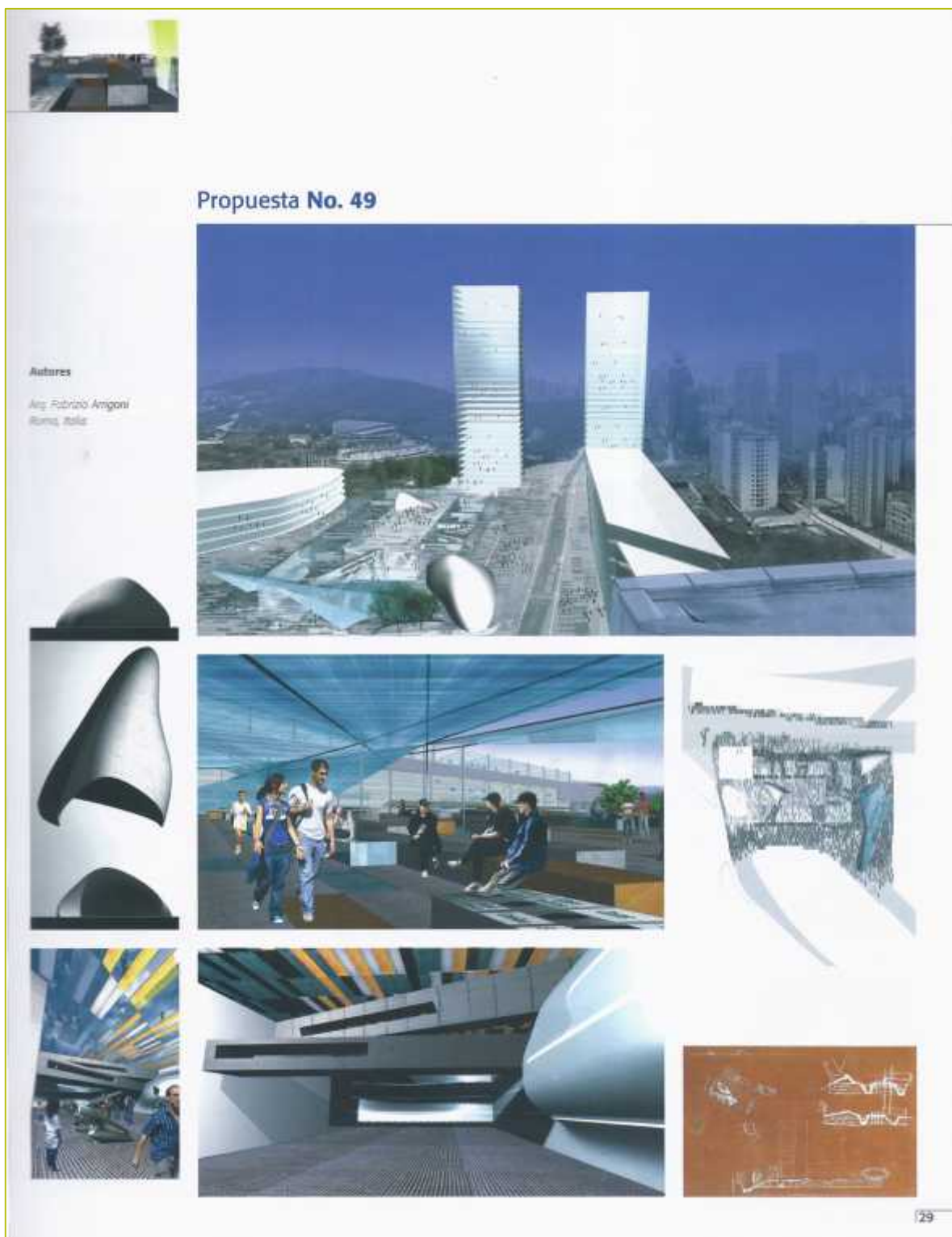


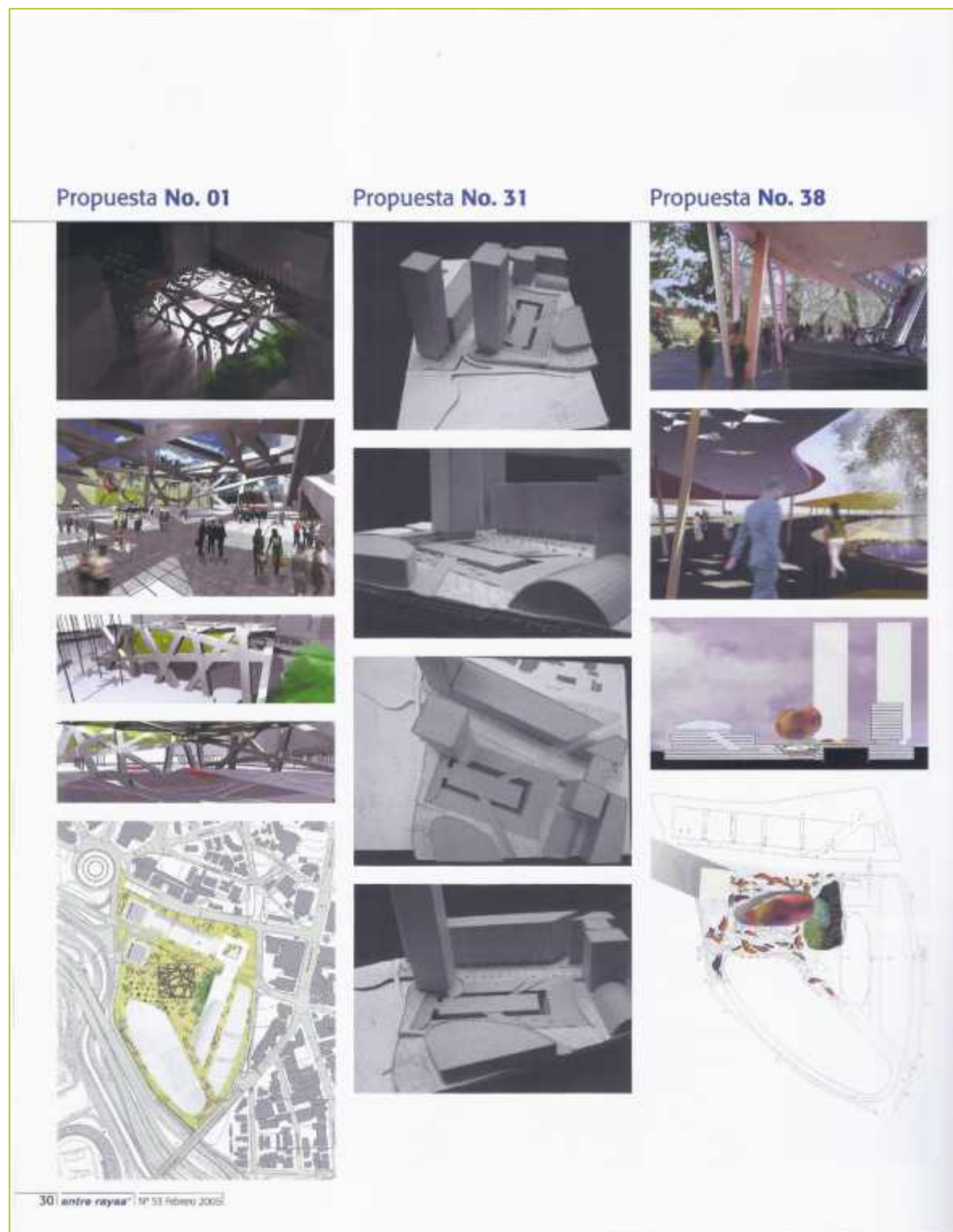
Propuesta No. 43

Autores

Arq. Kate John-Alder
Arq. Kira Appelham
Arq. Scott Bishop
Arq. Claire Fellman
Arq. Ise Frank
Philadelphia, USA







Propuesta No. 40



Propuesta No. 45



Autores

Propuesta No. 01

Arq. Ricardo Abusaud
Arq. David Assael Carrasco
Arq. Pablo Alard
Arq. Javier Vergara
Santiago, Chile

Propuesta No. 31

Arq. Michele Adrian
Arq. Mariana Antelo
Arq. Paula Mejerink
Newtonville, USA / Venezuela

Propuesta No. 38

Arq. Félix Juan Bordes Caballero
Arq. Félix Juan Bordes de Santa Ana
Las Palmas de Gran Canaria, España

Propuesta No. 40

Arq. Alfredo Caraballa
Arq. Yessenia Di Sabatino
Arq. Roberto Puchetti
Londres, UK / Venezuela

Propuesta No. 45

Arq. Danilo Martí
Arq. Anita Benítez
Arq. Mauro Rockcastle
Arq. Elias González Sanavia
Arq. Elizabeth Campbell Kelly
Philadelphia, USA / Chile / Venezuela

Nota: por problemas técnicos en la lectura de los archivos enviados,
la Propuesta No. 50 no pudo publicarse.

Gerentes

Arg. Roman Herrera, Planificación y Promoción.
Ing. Dick Meléndez, Desarrollo y Control de Obras.
Arq. Roberto Cao, Mantenimiento y Seguridad.
Lic. Ivonne Marín, Administración y Recursos Humanos.

Asistente al Presidente

Arq. Adriano Guzmán

Asesores del Consejo Directivo

Dr. Giuseppe Giannetto
Dr. Nijad Hamdan

Asesores de la Mesa de Estrategia

Dr. Oscar Olinto Camacho
Arq. Fernando Gonzalo
Ing. Gaspare Lavegas Antrop. Fulvia Nieves

Asesores Jurídicos

Abog. Clara Lodi
Abog. Brigitte Di Natale
Abog. Irma Isabel Lovera

Asesores Técnicos

- Instituto de Urbanismo de la UCV (Insurbeca). Propuestas y evaluaciones de urbanismo y arquitectura.
Coordinador:
Arq. Frank Marcano
- Consorcio Priven, S.A. Desarrollo de licitaciones y análisis financiero.
Coordinador:
Ing. Getulio Tirado
- Grupo Color Plus
Grupo 357 CA.
Imagen corporativa y medios de comunicación.
Coordinador:
Lic. Adolfo Herrera

CONCURSO ZONA RENTAL NORTE, SECTOR SUR CENTRO COMERCIAL

Arq. Hugo Dávila
Arq. Carlos Gómez de Llanera
Revista Entre Rayas, 2005

La propuesta enfatiza el que la arquitectura es un cuerpo sensible por los cuatro costados al contexto urbano. La misma puede definirse así como un *Edificio Conector del Tejido Urbano*, que une y recalifica la ciudad, en un sector de ella que ha permanecido destruido hasta ahora.

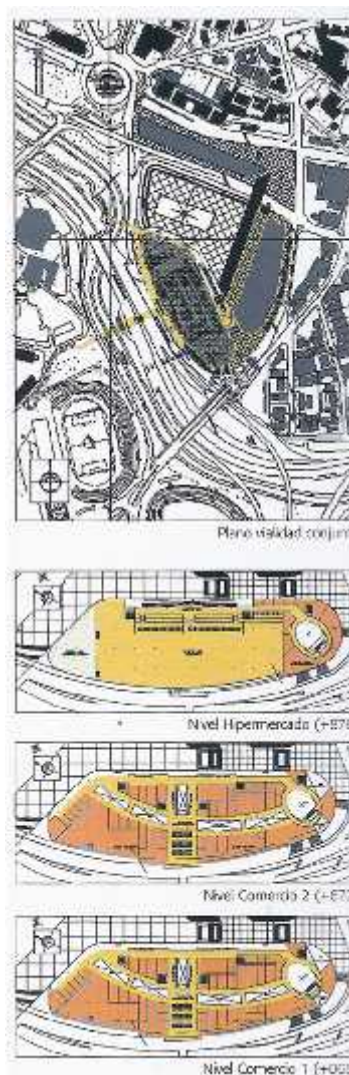
El diseño del edificio busca insertarse con un lenguaje que esté emparentado preferentemente con las familias de formas y materiales de la Ciudad Universitaria pero en clave contemporánea.

Las galerías comerciales se desarrollan dibujando una suave curvatura que crea un énfasis, en el *Atrio Central* donde se desarrolla el corazón del edificio y desde donde parte hacia la UCV el *Paseo de María Lionza* creando un eje transversal que impone una interesante tensión a las galerías comerciales.

El techo del edificio funciona como un gran *Techo Jardín* a la manera como se entendía este concepto en la época que Carlos Raúl Villanueva hiciera la universidad, albergando las actividades propias de un Nivel Diversión.

Ubicado en el sector superior de la edificación, el hipermercado se resuelve de acuerdo a los estándares espaciales y dimensionales que se manejan para esta tipología comercial: una gran nave de grandes luces y mayor altura.

En cuatro sótanos que funcionan como niveles independientes pero interconectados dos subterráneos (niveles 855-858), uno de ingreso a Nivel Autopista (861) y uno Nivel Planta Baja (864), se alojan todos los puestos necesarios



de estacionamientos, a los cuales se accede desde el sur por la calle de servicios perimetral.

Todas las decisiones de diseño en nuestra propuesta de un *Edificio Conector del Tejido Urbano* apuntan hacia su completación y prolongación en las etapas sucesivas de desarrollo de la Zona Rental Norte.

Ficha Técnica

Arquitectura

Oficina de Arquitectura Mendoza-Dávila Arquitectos & Asociados.

Arq. Hugo Dávila López

Arq. Carlos Gómez de Llanera

Colaboradores

Arq. Francisco Villarrubia

Arq. Hannia Gómez de Gómez

Arq. Diamora González (MDA)

Arq. María Elena Guedez (MDA)

Arelys Méndez (Pasante MDA)

Hugo Federico Dávila Lara (Estudiante de Arquitectura)

Proyecto

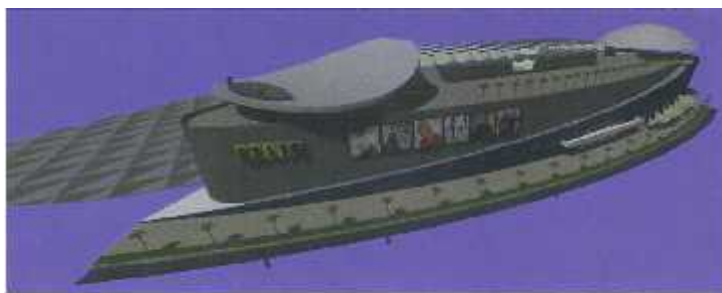
Por concurso. Febrero 2002

Área de construcción

28.583,63 m²

Ubicación

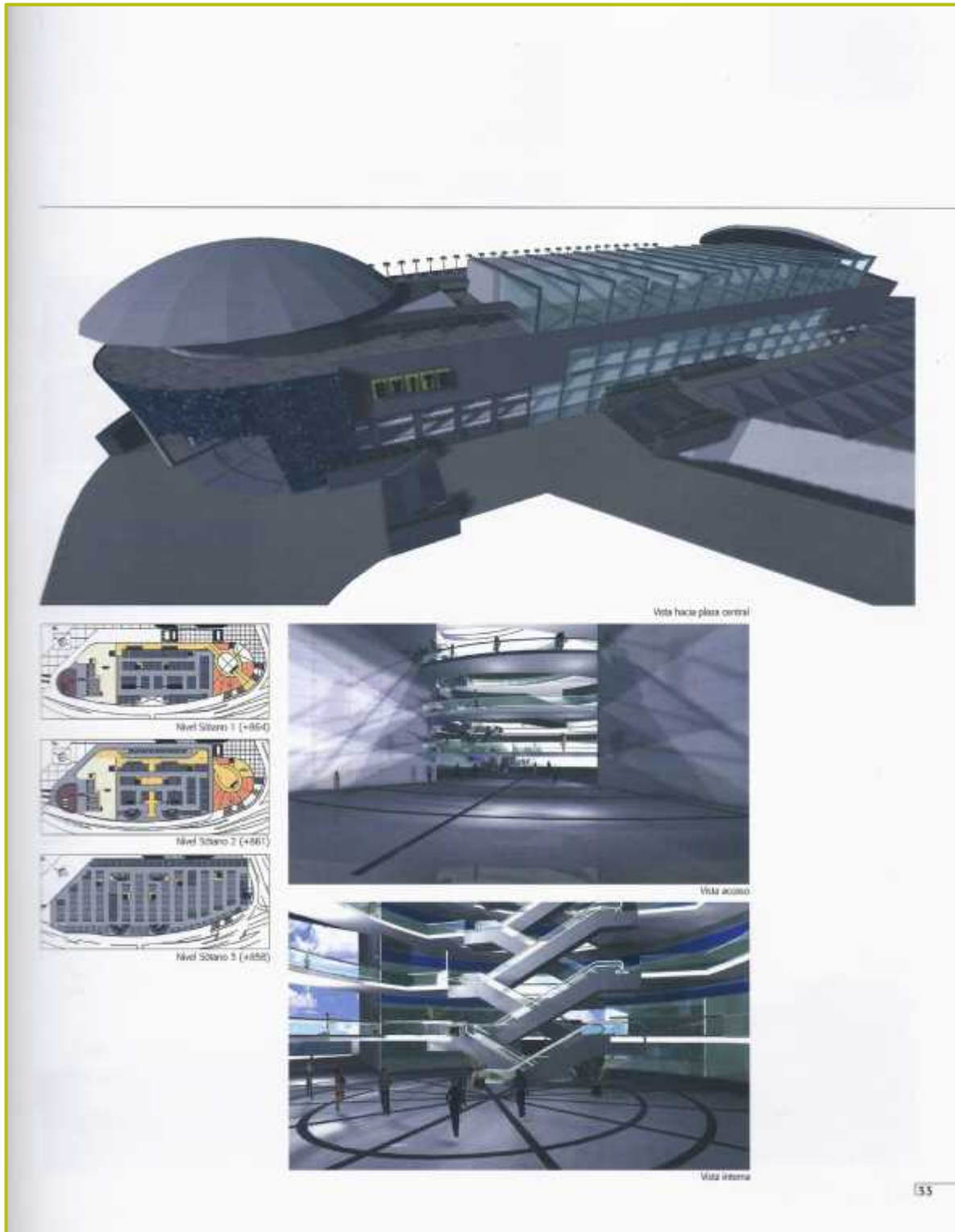
Zona Rental, Plaza Venezuela, Unidad Sur.



Mendoza Dávila Asociados

La oficina de arquitectura Mendoza Dávila Asociados, fue fundada en el año 1976, por los arquitectos Pedro Mendoza y Hugo Dávila. Entre los trabajos proyectados por MDA destacan: el Museo de La Rinconada, adjudicado por concurso público, Premio Nacional de

Construcción 1987; Torre Sud-América; Edificio BanCaracas Fivenez, entre muchos otros. Se asociaron con el Arq. Carlos Gómez de Llanera (Torre Europa, Premio Nacional de Arquitectura), y participaron en el Concurso de la Zona Rental Norte en febrero del 2002, siendo seleccionados como el equipo ganador.



URBAN AND REAL ESTATE DEVELOPMENT OF THE CENTRAL UNIVERSITY OF VENEZUELA'S RENTAL ZONE

Abner J. Colmenares

Global Universities and Urban Development, Case Studies and Analysis, 2008

Since its foundation in 1721, the Central University of Venezuela (UCV) has been a public institution that has contributed not only to the scientific, technological, and cultural development of Venezuela, but also to the urban growth of the city of Caracas. The development of the Caracas University City (CUC), university campus of the UCV, has been a key factor in the city's urban structural and morphological shaping. In fact, the construction of the CUC carried out in the 1940s had a positive impact on the development of the city's Plaza Venezuela–Sabana Grande sector, subsequently fostering the real estate appreciation of that part of the city during the 1950s and 1960s.

The CUC master plan, designed by architect Carlos Raúl Villanueva in 1947, allowed for the creation of a campus with an area of over two hundred hectares and included the creation of the Plaza Venezuela Rental Zone (ZRPV), an extra ten-hectare area for real estate development that would generate resources to financially support the scientific activities carried out by the UCV. To this end, in 1974 the Venezuelan government created the Andrés Bello Fund Foundation for the Scientific Development of the Central University of Venezuela (FFABUCV), which is aimed at developing the ZRPV into a great city-scale business, commercial, and recreational center. This chapter outlines the work of the FFABUCV as it has set out to realize the development goals of the city and the university in the ZRPV. In so doing, the chapter will set the stage for the ZRPV with a description of the development of Caracas University City, followed by a historical overview of the ZRPV and the nature of urban development there, especially planned large-scale development beginning in 1984. The chapter will focus on how well such activity can foster new planning and design processes with which to transform the city conditions and meet the needs of the UCV. The chapter concludes with a consideration of how well the ZRPV can achieve a balance between the need to create public spaces for a capital city and the particular interests of investors, in order to ensure a place with a high quality of life. In the strategic attempt to meet such a balance, can the ZRPV's development be a successful real estate venture, so that the FFABUCV can meet its objectives and accomplish its mission by generating resources for UCV's research funding?

The Plaza Venezuela Rental Zone

The Plaza Venezuela Rental Zone is a large-scale urban project located at the heart of the metropolitan area of the city of Caracas, Venezuela, in the vicinity of the Caracas University City headquarters and campus of the Central University of Venezuela.¹ As to the plot, it is an exceptional portion of land, located at the geographical center of the city and bordering on the main entrance to the CUC. It joins the downtown area with the east and south of the city valley. It enjoys outstanding vehicle and pedestrian accessibility through the city's vehicular and subway systems, including direct connections with one main expressway and three nearby subway stations. This project will foster cutting-edge technology in business, commercial, lodging, and recreational facilities, as well as fully equipped services. It will be built on the land of the rental zone, property of the FFABUCV.

The FFABUCV has been planning the urban and real estate development of the ZRPV since 1984. For this purpose, its board of directors has drafted a set of strategies and actions in line with the Master Plan for the Urban Development and Design of the Rental Zone of the UCV,² elaborated by Insurbeca, a consulting firm at the Institute of City Planning of the UCV.³ The design of the buildings and other elements of the ZRPV has been made in accordance with the zoning regulation of the rental zone sector⁴ and the Urban Design Bylaw, also drafted by Insurbeca. This zoning regulation sets land uses and construction figures for the entire area, whose specific spatial distribution is based on guidelines of construction design included in the Master Plan. The Urban Design Bylaw "defines the guidelines for architectural or engineering projects for the development of the ZRPV, in order to achieve harmony and integration of the different elements, spaces and buildings of this urban complex."⁵ The ZRPV will have a gross floor area of 6,886,400 square feet, a central location, accessibility, great potential for diverse activities, flexibility to adapt to market demands, design and quality controls, and a large variety of land uses. It is bound to become the most important large-scale urban project in Caracas, revitalizing one of the most symbolic spaces of the city: the business and commercial strip of Plaza Venezuela–Sabana Grande (Figure 8.1).

This chapter describes a unique case of long-term planning of a large-scale urban project carried out within the framework of political and economic turmoil and promoted by a public university. It is unique because (1) the ZRPV consists of land granted by the state to the UCV for the development of a real estate venture; (2) the real estate development of the ZRPV is controlled by a public body; (3) the FFABUCV is a nonprofit corporation whose real estate strategy is based on its association with private investors; and (4) all profits produced by real estate development of the ZRPV (once operation costs have been deducted) are to be transferred to the UCV for its scientific development.



Figure 8.1. Proposed Rental Zone.

The Andrés Bello Fund Foundation for the Scientific Development of the Central University of Venezuela

The foundation—known in Spanish as Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la Universidad Central de Venezuela—is a non-profit corporation set up by the Venezuelan state in 1974 to promote scientific development of the Central University of Venezuela.⁶ It was endowed by the Venezuelan state with the real estate patrimony of the rental zone of Plaza Venezuela in the city of Caracas.⁷ These lands were granted by the state to the FFABUCV, so that it could profit from its real estate development and transfer the revenues to the UCV.⁸ For this purpose, and based on its corporate bylaws, the foundation has given priority to the appreciation of its economic value through real estate development of the lands.⁹

The FFABUCV enjoys autonomous management status and submits annual reports only to its tutelary entity.¹⁰ Since 2001, the FFABUCV has been completely under the tutelary attachment to the UCV.¹¹ It does not receive any type of funding from the UCV. It has raised its capital by renting land or available space in provisional buildings that have been on the plot since the moment of the granting. Additionally, it has raised considerable capital through the granting of the usufruct rights of a land lot to private investors for the development of a shopping mall.

The strategies for the development of the rental zone have been designed by the foundation with the support of the board of directors, a collegiate group that, according to its corporate bylaws, is in charge of approving the operations of the foundation and its development plans and overseeing the accomplishment of the institutional objectives.¹² Since 2003, the FFABUCV has kept a permanent and fluent relation with the UCV through its rector and other authorities, who have been involved in workshops held recently for the definition of strategies and actions for the development of the rental zone.¹³

Development of the Rental Zone and UCV's Institutional Development Interests

The decisions on real estate or financial matters concerning the development of the ZRPV are neither related to nor shall be they affected by the UCV's institutional development interests, due to the foundation's autonomous management status. Moreover, as the foundation's mission and the use of the lands have been statutorily defined, there is no room for a possible influence of the university on such decisions. The UCV authorities have been very aware—and have acknowledged—that the FFABUCV's activities are strongly related

to the expectations and demands of the real estate market and to national economic and financial vicissitudes. Nevertheless, since the foundation is aware of the problems faced by the UCV due to its deficiencies regarding the campus infrastructure, it has granted an area of 110,828 square feet in another rental zone, known as Plaza de las Tres Gracias, for the development of educational buildings, so as to provide some of the space needed to carry out postgraduate teaching and research activities.

Development of Caracas University City

Caracas University City, known in Spanish as Ciudad Universitaria de Caracas, is a large architectural complex with an area of 498.94 acres.¹⁴ CUC is the headquarters and main campus of the Central University of Venezuela, which is the oldest, largest, most important university in the country, with a population of over 50,000 students, 5,000 professors, and 6,000 employees. CUC is the masterpiece of the Venezuelan architect Carlos Raúl Villanueva. It comprises 65 buildings, including an assistance and clinical hospital, all surrounded by vast gardens (Figure 8.2). One of the entrances is flanked by the UCV Botanical Garden, which is not only a national park, but also the head- quarters of the Institute of Botanical Research and the National Herbarium, with an area of 148.20 acres, additional to the area of the campus. Further- more, CUC boasts 107 artworks of large dimensions that blend seamlessly into the architecture and public spaces. Sculptures, murals, and stained-glass windows form an outdoor museum of modern art—all part of the project of “Synthesis of the Arts,” as Villanueva conceived it. Conditions in the UCV That Led to the Creation of the CUC. For more than two hundred years, the main buildings of the UCV were located in the colonial Convent of San Francisco, near the National Congress and Bolívar Square, in the old quarter of the city of Caracas.¹⁵ By 1943, the student population had increased fourfold in a ten-year period, reaching 2,380 students that year,¹⁶ but despite efforts to modernize the old facilities, they were simply inappropriate for activities of higher education in accordance with modern teaching and research standards.¹⁷

The idea of a new university campus for the UCV came to life during the administration of President General Isaías Medina Angarita.¹⁸ It began with the creation of the City University Institute (ICU), which was attached to the Ministry of Public Works (MOP) and aimed at planning and building a mod- ern campus for the university. The ICU was endowed with autonomous legal status, its own patrimony and autonomous management, and it was independent of the decision-making bodies of the UCV. The first task undertaken by the ICU was the design of the university hospital. In addition, a commission was appointed for the selection of the land and the development of the urban complex plan for the university campus.¹⁹ This commission was led by Villanueva as project manager.



Figure 8.2. Overview of Caracas University City Campus.

Conditions in Caracas That Led to the Creation of the CUC

Caracas's urban form in the 1940s was one of a low-density, rural country just beginning to show signs of the transition from an agricultural economy to one dependent on oil revenues.²⁰ Between 1906 and 1936, the city faced important changes in growth patterns and urban development. The central, colonial quarter of the city was no longer the focal point of urban growth, around which the town had grown in concentric circles from its foundation in 1567 until 1906.

As a consequence of the automobile boom, there was a chaotic, scattered growth of urban activities, especially to the east of the valley. A number of private initiatives fostered the construction of residential quarters for the middle and upper classes in what had been large extensions of farmlands, bringing about a migration of people from the center to the east of the city. The old quarter still kept political, administrative, commercial, financial, and productive activities²¹ and that part of the city was connected to the new subcenters of the east through only one roadway.²²

In this changing and dynamic urban context, the commission led by Villanueva—after evaluating other locations—proposed for the construction of the CUC the land belonging to the Ibarra Hacienda, an area located right in the geographical center of the valley in an urban sector formerly considered the boundary between downtown and the peripheral area. This land plot adjoined the growing area of Sabana Grande, where new stores began to appear and office buildings were constructed to meet the demands of the emerging middle class. It was also conveniently located near Los Caobos Park (a 103.74-acre area), where the recently built museums of fine arts and natural science—both designed by Villanueva—were located.

Carlos Raúl Villanueva and the Caracas University City Project

The planning of the CUC began in 1943.²³ The different Venezuelan governments that supported its creation granted financial resources for its construction and conducted strict monitoring of the plan and the works.²⁴ The decisions that gave final shape to the CUC were in fact made by government advisors and technicians, and not by university authorities.²⁵ The planning and design were originally made through the MOP and then through the ICU. In 1958, after the overthrow of President General Marcos Pérez Jiménez, the Division of

Planning of the UCV was created. From that moment on, the university ruled autonomously over planning and enlargement of its headquarters.

In his first proposal of 1944, Carlos Raúl Villanueva designed a university campus with an urban complex plan defined by a neoclassical scheme, in which axial symmetry prevailed for the layout of buildings and green areas. Volumes and outdoor spaces were articulated on a monumental axis beginning with the medical complex and ending with the sports area. The construction works of the first stage began in 1944, the University Hospital and the Faculty of Medicine being the most representative buildings.

The second stage of the CUC started in 1958. Villanueva's new urban proposal for the complex broke with the symmetry of the original plan, changing it radically to a freer and more organic scheme. The project discarded the strict symmetrical definition of the urban complex plan through a new building layout in favor of a clear setting of the boundaries of the functional areas. The CUC was articulated on a flexible distributive scheme, bounded by a system that separated vehicle and pedestrian flow. Covered pedestrian ways allowed people to access any area of the campus protected from the elements. The pedestrian network was a fluent system in which the first floor of every building blended into its exterior. During this stage, the Cultural and Directive Center was also built, comprising the Central Library, the Aula Magna (main assembly hall, providing a seating capacity of three hundred people),²⁶ the Covered Square,²⁷ and other important buildings, such as the concert hall and the main administrative building. The Cultural and Directive Center constitutes the heart of the university and is located at the core of the campus, east of the medical area. The importance and transcendence of Villanueva's masterpiece were acknowledged by UNESCO, when in 2000 it included the CUC in the World Heritage List.²⁸

Villanueva divided the campus into specific zones: health, science and technology, humanities and arts, and sports. In 1947 he also planned a rental zone that could generate additional income for the university's maintenance.

Historical Background of the Plaza Venezuela Rental Zone

The Concept of Rental Zone

A rental zone is historically defined as land granted by the state to national universities to finance their scientific activities, so as to promote financial autonomy through the use of real estate to generate profit.

The notion of rental zone dates back to the transition of the UCV from an institution ruled by royal and pontific statutes to a republican university in 1827. The liberator Simón Bolívar, at that time president of the republic, issued the decree of enactment of the new Republican Statutes, in which he endowed "the UCV with funds from national income and production of some farms granted to the university to assure an appropriate faculty and for the general upkeep of the academy, which is in the path toward progress" (Leal 1981, 29). In addition, Bolívar anticipated the emergence of rental zones when he granted real estate properties to the UCV.

In the 1940s, during the planning of the CUC, one of the most highlighted topics was the financial autonomy of the university. Several options were suggested for income

generation, such as the demarcation and exploitation of real estate property.²⁹ The CUC urban complex plan designed by Villanueva in 1947 established the ZRPV as an extra 24.7-acre area for real estate development. This area would be a source of income for the financial support of the scientific activities carried out by the UCV. To this end, the urban complex plan included, apart from university buildings and the Botanical Garden, "an area between the Carretera del Este (east road) and the Guaire River for rental buildings, as a source of income to the Caracas University City."³⁰

Earliest Initiatives for the Plaza Venezuela Rental Zone

Villanueva designed several proposals for the building complex of the rental zone, as seen in the CUC urban complex plan of the year 1947,³¹ as well as in the project for the rental zone complex, drafted in 1955 (Figure 8.3).



Figure 8.3. Villanueva's 1955 Master Plan for the Plaza Venezuela Rental Zone.

In 1957 the construction began on the main building of Villanueva's rental zone complex: a fifty-one-floor skyscraper with five additional, basement levels and a spacious gross area per floor of 32,280 square feet, with different possible uses such as a hotel, small apartments, offices, restaurants, entertainment facilities, and view terraces. The complex plans also included "large low-rise buildings making up a multipurpose center endowed with theater, halls for national and international conferences and congresses, hotel, stores with covered squares and pedestrian ways separated from vehicular ones, several basement levels, gardens and entertainment facilities" (Zawisza 1977, 65; Figure 8.4). After the overthrow of President Jiménez in 1958, the construction of the main building was stopped. By then, only four basement levels and one service level had been built.



Figure 8.4. View of the First Tower

In 1974, the Venezuelan government set up the FFABUCV in order to continue the construction of Villanueva's rental zone complex. At that moment, the ZRPV was a huge abandoned plot in the center of the city. The FFABUCV was completely controlled by the government.³² The strategy for the development of the ZRPV was based on the sponsorship and funding of governmental agencies.

Ten years later, the FFABUCV renewed Villanueva's project according to its real estate potential and to the new market conditions. Consequently, and as already mentioned, a Master Plan for the Urban Development and Design of the Rental Zone was created that did not include Villanueva's project. In 1997, after thirteen years of unsuccessful governmental financial backing, a new strategy was set up based on the association with private investors for the financial support of the project.³³

Urban Development of The Plaza Venezuela Rental Zone

Location and Urban Environment

The ZRPV is located at the geographical center of the city of Caracas, in the sector known as Plaza Venezuela, adjoining the Sabana Grande sector.³⁴ By the time Villanueva designed the CUC, the area of Plaza Venezuela, Sabana Grande, had become a privileged quarter of tremendous real estate value. Villanueva's proposal for the rental zone visibly depicted the urban adapt- ability and potential of the area as a zone of high real estate

value. The land is separated from the rest of the CUC by the Guaire River and has the ideal conditions for a large-scale business, commercial, and recreational development. In fact, a large number of buildings began to be constructed in the Plaza Venezuela sector in the 1950s, especially for residential and business purposes. Additionally, the Sabana Grande sector, between 1950 and 1970, became the new retail, restaurant, and entertainment center of Caracas.

The Plaza Venezuela and Sabana Grande sectors combined have the potential to be the new business, commercial, and recreational center of metropolitan Caracas. The mixture of land uses—mainly residential and commercial—will generate constant vehicular and pedestrian traffic aimed at the satisfaction of commercial, financial, and working needs. At the moment, there is an approximate daily traffic of 650,000 people going from one place to another either by foot or in private or public vehicles. A wide range of retail and service provision activities are carried out at different hours of the day. This includes restaurants, nightclubs, hotels, and stores selling personal or household goods or providing automobile-related services, as well as private and public offices of metropolitan and regional scale.

In general terms, this sector is experiencing great dynamism at the moment, and there are signs that the deteriorated existing urban conditions will change, mainly due to the intervention of the CA Metro de Caracas, which is constructing a new subway line and the new subway station “rental zone,” which will be connected to two existing lines and their respective subway stations within the area. This construction work was due to be completed by the first quarter of 2006. The Plaza Venezuela–Sabana Grande sector can be considered to be the articulating point for one of Caracas's districts with a high real estate venture potential.

Urban and Real Estate Development Potential of The Plaza Venezuela Rental Zone

Due to its central location and easy accessibility from any city point, the ZRPV can be considered a privileged area right in the heart of Caracas. As a consequence, it is feasible to develop a large business, commercial, and recreational complex with a floor area of over 6,886,400 square feet for offices, different types of stores, five-star hotels, centers for conventions and events, recreational and cultural centers, and public squares. It could become a new civic, cultural, and business center of Caracas. The ZRPV, as a large-scale urban project, will have a positive impact on the urban development of the city, not only because of the foreseen total investments and the urban dynamics that will arise as a result of the mixture of uses, but also because of the quality of the buildings and urban spaces that will be built.³⁵

From a morphological point of view, its development will comprise three main elements: the border buildings, with a continuous uniform image; the towers, as referential elements; and the Grand Central Square, as a space where people get in contact with the city. All this will be built in a land plot that has been divided into four development units (Table 8.1, Figure 8.5),³⁶ which can be totally or partially given in usufruct, independently developed, and subdivided again in accordance with the conditions established by the FFABUCV and the market analysis.

Unit	Gross area (approx.)
Northern (norte)	225,960 ft ²
Southern (sur)	307,520.8 ft ²
Eastern (este)	333,560 ft ²
Central (central)	247,480 ft ²
Total	1,114,520.8 ft ²

Table 8.1. Development Units in the Plaza Venezuela Rental Zone

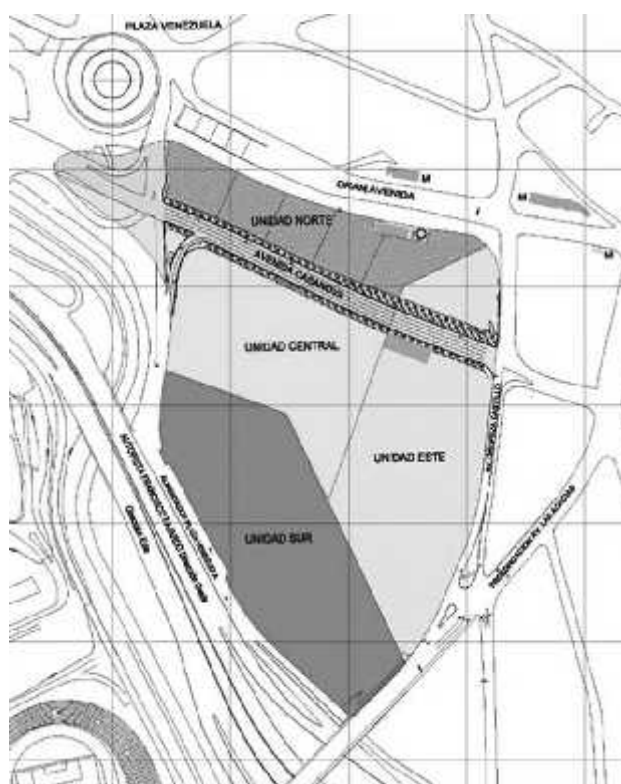


Figure 8.5 Development Units in the Plaza Venezuela Rental Zone.

Strategy for The Development of The Plaza Venezuela Rental Zone

The ZRPV project is a case of real estate development controlled by a public body, the FFABUCV. The foundation is subject to corporate legislation, so it is able to carry out any type of business, except for land selling. Besides, due to its autonomous management status, the FFABUCV is able to distance itself from the normal problems of the university and to act independently when faced with real estate market issues. Therefore, demands for physical

facilities or for space to carry out the activities of the UCV do not influence the foundation's decision making. It is worth reiterating that the FFABUCV is also a nonprofit corporation, and this all the profit gained—once the administrative and development expenses have been taken off—must be transferred to the UCV and used for scientific development funding. This condition does not affect or make a difference for the administrative and development practices of the rental zone, as the foundation operates in the real estate market and thus interacts with private investors, who will try to get the best possible conditions for their business operations, which results in the application of competitive and efficient practices aimed at playing a positive role within this productive sector.

Real Estate Strategy

In order to meet its statutory objectives, the FFABUCV has designed a strategy for the real estate development of the ZRPV, based on collaboration with private investors. The foundation remains the owner of the land, and the investors are given usufruct rights. These rights allow them to commercially develop and exploit a land plot at their own expense, paying a fixed rent during the usufruct period (between thirty and sixty years). When the contract expires, the improvements made to the rented lands revert to the foundation. Each unit will be put out to public tender for its development and usufruct once the real estate and financial analyses of feasibility and viability have been carried out.

The usufruct contracts are guaranteed by the following legal instruments:

- Law for the Development of the Rental Zone of the Andrés Bello Fund Foundation,³⁷ a legislative instrument that regulates the real estate operations of the UCV's rental zone and is the only legislative instrument of its kind in the Venezuelan legal system, not only establishing that usufruct periods will be a maximum of sixty years,³⁸ but also authorizing the foundation to carry out any type of commercial exploitation of the rental zone except selling;
- Ordinance on Zoning Regulation of the Rental Zone Sector,³⁹ a legal instrument that regulates urban development at the local level and was created to provide the Master Plan for the Urban Development and Design of the ZRPV with a legal framework; and
- The long-term contracts signed by the parties, which not only reflect the foundation's win-win policy, but also include commercial arbitration clauses for the settlement of conflicts that could emerge.

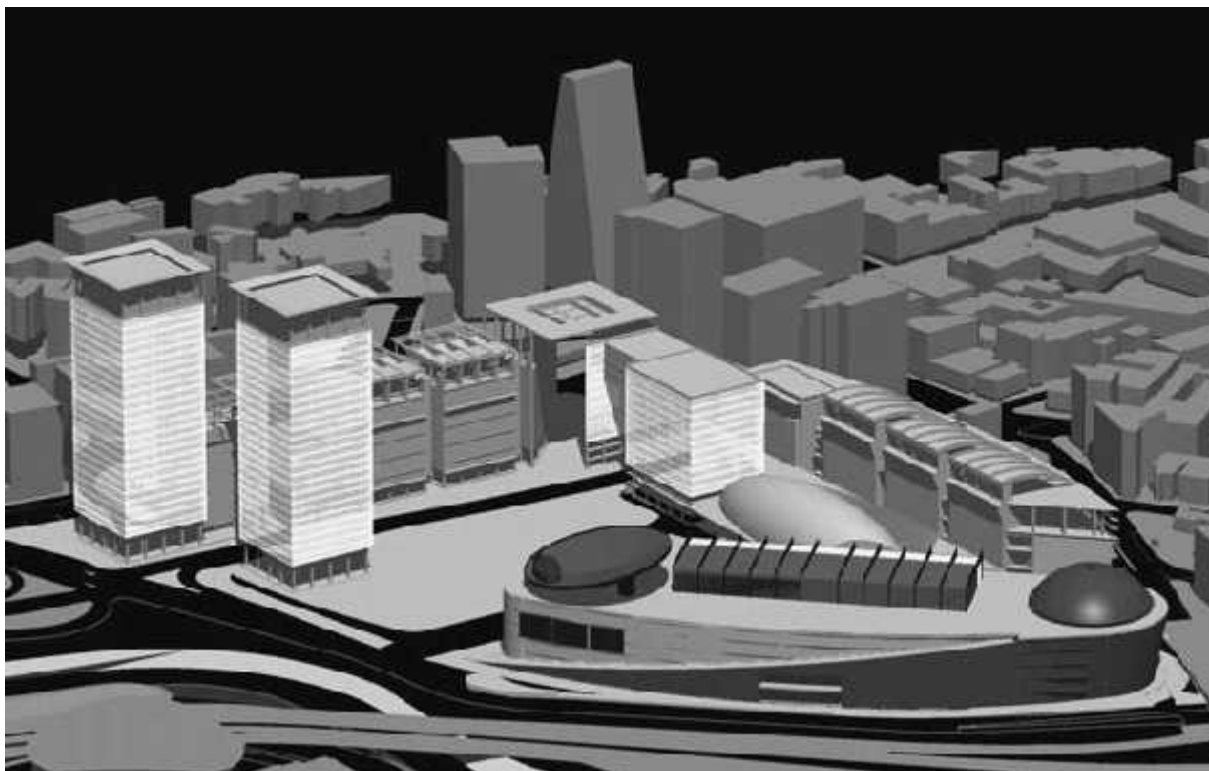


Figure 8.6 First Developmental Stage of the ZRPV Shopping Mall.

Development Stages

In the first development stage, once the market and financial feasibility studies had been carried out, the Southern Unit of the complex—an area of 225,960 square feet—was offered for the construction of a shopping mall to be endowed with a hypermarket, a shopping arcade, an entertainment center, and a three-level parking place (Figure 8.6). This area was given by means of a public tender process in the early 2000 to the multinational company Cadena de Tiendas Venezolanas Cativen SA, which the French group Casino, the Colombian merger Cadenalco-Éxito, and the Venezuelan conglomerate Alimentos Polar jointly operate. The investments for the construction works of a floor area of 1,936,800 square feet will amount to US\$80 million, and, according to the plans, the inauguration would take place in 2006.

As for the following stages, a number of actions have been planned, aimed at developing the large-scale public infrastructure required to further stimulate development and attract people to the sector from throughout the metropolitan area, thus creating an added value for the other land plots and generating an added value for the offices and stores in the complex. These infrastructure projects that will serve as “poles of attraction” are the Grand Central Station; the Conventions, Spectacles, and Events Center; the Interactive Art, Science, and Technology Center; and the Grand Central Square (Figure 8.7):



Figure 8.7 Master Plan for the ZRPV, 2000.

- **Grand Central Station:** This project has been conceived as a center for modal transportation transfer, to be endowed with a number of shopping and support services for short- and long-distance passengers, with services and parking places to be built in the rental zone's underground. It will be integrated into the city's metro system and roadway networks. It will be located on a land plot of 376,600 square feet and have a gross floor area of 1,635,520 square feet, with 236,720 square feet for stores and 4,200 parking spaces. An investment of US\$56 million has been estimated. Studies for the development of the Grand Central Station are already being carried out on the basis of an Agreement of Technical Support between the CA Metro de Caracas and the FFABUCV.⁴⁰
- **Conventions, Spectacles, and Events Center:** This project is aimed at providing the capital city with a central multitasking area that can be easily reached by the citizens and is fitted out for specialized and thematic meetings—something the city has lacked. It has been conceived as a multipurpose center, with a capacity of 15,000 people, where different types of activities can be carried out. The land plot will have an area of 122,664 square feet, a gross floor area of 483,339.2 square feet, and a main hall of 71,016 square feet, which can be enlarged to up to 98,561.6 square feet by integrating an additional open area of 27,545.6 square feet at the square level. It will offer 1,000 parking spaces, and the estimated investments amount to US\$30 million. Another land plot of 22,639.04 square feet will be available for construction of a hotel, which could be placed either next to or within the convention center.
- **Interactive Art, Science, and Technology Center:** This project has been conceived as a public recreational and entertainment center based on the appreciation of art, science, and technology. Its main attraction will be a high-tech theater for IMAX-type films. The land plot for the center has an area of 376,600 square feet. It will occupy a gross floor area of 129,120 square feet, and there will be 250 parking spaces. The estimated investments amount to US\$9 million.
- **Grand Central Square:** This project has been conceived as a large, 5.68-acre public area, where people get in contact with the city; it will become the new center of the metropolitan area, being Caracas's largest square. A public international ideas competition will be announced in order to generate landscaping and urban design proposals to pave the way for its design and development. The competition will be carried out under the auspices of the Venezuelan Association of Architects, the Pan-American

Federation of Architects' Associations, and the UCV.

- Once this infrastructure has been consolidated, the Northern, Eastern, and Central Units or land parcels will be offered for the construction of buildings that will contain offices, retail stores, hotels, apartments, and related services, so that a new center of tertiary activities of the city will be consolidated. See Table 8.2 for plot and floor areas.

Unit	Plot area	Floor area
Northern	192,066 ft ²	1,736,126 ft ²
Eastern	288,906 ft ²	1,834,548 ft ²
Central	97,862.2 ft ²	621,390 ft ²
Total	578,834.2 ft ²	4,192,064 ft ²

Table 8.2 Development Areas in the Rental Zone.

Action Program for The Development of The Real Estate Strategy

The foundation's board of directors recently approved an Action Program to reinforce the above-described strategy.⁴¹ This program sets forth a number of actions to be taken in order to meet urban quality and real estate needs, including the following: (1) constant assessment of actions and identification of indicators to oversee the urban quality of development; (2) projection of a public image that favors development; (3) development of strategic alliances with third parties; (4) redefinition and promotion of real estate products; (5) redefinition and oversight of financial strategies; and (6) assessment of the foundation's operating structure.

Actions related to urban quality include studies on the impact of development on nearby parts of the city,⁴² as well as programs to ensure all-around security in the ZRPV and the adjacent urban area, an all-embracing plan of mass media and strategic alliances, with representatives of the government, business and commercial sectors, and civil society partaking in the development process.

Actions related to real estate include diversification of the strategies for trading real estate products, analysis of the possibilities of creating financial instruments to get resources that would foster the development of real estate projects, preservation of a flexible organizational structure that can be adapted to market ups and downs, and carrying out periodic workshops for updating strategies.

The real estate and financial decisions related to the development of the ZRPV have been made after conducting economic and financial feasibility studies and real estate market studies and assessing the value of the lands considering the market demands. To that end, close ties are maintained with the Real Estate Chamber of Venezuela, the Construction Chamber, and the National Banking Association, on the one hand, so that the state of the real estate sector and the demands of the various market segments can be monitored. On the other hand, one of the most important external advisors of the foundation is Consorcio Priven SA, which has given support to the foundation on every aspect related to real estate and financial strategies.

Final Remarks

The large-scale urban project of the ZRPV, aimed at transforming the city of Caracas, is unique among other Venezuelan urban design processes and shall thus be considered an urban planning model. In addition, it is meant to be a successful real estate venture, so that the FFABUCV can meet its objectives and accomplish its mission by generating resources for UCV's scientific research funding.

The FFABUCV has created a novel design and management strategy in order to carry out this large-scale urban venture. The actions included in the operational stage of executing this project can be summarized as follows:

- Establishment of a real estate company as a private-law, nonprofit corporation, independent from the university administration;
- Formulation of the comprehensive Master Plan for Urban Development and Design;
- Definition of the Urban Design Bylaw as the guideline for the design of buildings and infrastructure;
- Formulation of the real estate strategy;
- Creation of adequate fiscal and regulatory instruments; and
- Formulation of an Action Program for monitoring the real estate operation.

The ZRPV will contribute to building a complex of high-quality public spaces and private buildings for the city of Caracas that allows for a synergy between the UCV and the city's inhabitants in terms of its shared perception and use.

Notes

This chapter was originally written in Spanish and then translated into English by Ainoa Larrauri. All acronyms used in the chapter are in Spanish.

1. For this chapter we have reviewed a great number of documents of the FFA- BUCV written by its chairpersons, management personnel, and advisors. These documents include technical reports, annual management reports, and minutes of the board of directors.
2. The Master Plan for the Design and Urban Development of the Rental Zone is a regulating instrument of the ZRPV, aimed at overseeing the construction and guaranteeing a final product in accord with the urban reality.
3. Insurbeca has been the main advisor of the FFABUCV on issues related to urban and architectural design since 1984, with outstanding work by architects Frank Marciano and Fernando Gonzalo and a group of intern students at the Institute of City Planning.
4. The City Council of the Federal District of Caracas passed the Ordinance on Zoning Regulation of the Rental Zone in 1987. It was published in Municipal Gazette no. extra 720-C, November 6, 1987.
5. Insurbeca. 2000. Master Plan for the Design and Urban Development of the Rental Zone of the UCV. Amendment to the Urban Design Bylaw. Caracas: Institute of City Planning.
6. The corporate bylaws of the foundation were set forth in Presidential Decree no. 581, November 26, 1974, published in Caracas, in Official Gazette no. 30.616, February 5, 1975.
7. The Senate of the Republic authorized the grant of the rental zones of the Central University of Venezuela to the FFABUCV; Caracas, Official Gazette no. 31.500, August 29, 1978.

8. According to the estimates of the FFABUCV, the development of the ZRPV will have a considerable positive impact on the UCV, becoming the main source of funding for its research programs. In 2002, the FFABUCV asked a real estate and financial advisor to conduct a study on the incomes to be obtained through the development of the ZRPV. This study says that when all the ZRPV's works are concluded—which requires an investment of US\$688 million—the foundation could receive an estimated gross annual income of US\$16,814,453 from payments of the usufruct rights, which would imply that US\$14,514,453 could be transferred to the UCV. This means that if the development of the ZRPV had been fully concluded by 2003, the equivalent of 90 percent of the UCV's research budget or 20 percent of its total regular budget could have been transferred to the university. In addition, those figures would rise after the expiration date of the usufruct terms, between thirty and sixty years. So when the improvements made to the rented lands revert to the FFABUCV, even 55 percent of the UCV's annual budget could be financed by the foundation (report published by Consorcio Priven, SA, in September 2002).

9. Article 4 of the FFABUCV's corporate bylaws establishes the appreciation and economic use of the land as the foundation's most important asset. This guarantees the capacity of the FFABUCV to act as a real estate developer.

10. This was set forth in the Rules of Functioning of foundations attached to bodies of the decentralized public administration and in its reformed version, both published in Caracas, in Official Gazette no. 33.134, December 28, 1984, and in special Official Gazette no. 3.574, June 21, 1985.

11. Right after its creation, the foundation was attached to the Ministry of Education; later, in 2001, it was attached to the UCV, thanks to actions taken by its directors. This change of tutelary entity is defined in a resolution of the Ministry of Education, approved with previous authorization and by decision of the president of the republic. It was published in Caracas, in Municipal Gazette no. 37.103, December 20, 2000.

12. The board of directors of the FFABUCV consists of seven members. Representing the UCV: the rector or his deputy, a member appointed by the University Council, and a member appointed by the Council for Development of Sciences and Humanities (CDCH). Representing non-UCV entities: a member appointed by the National Fund of Science and Technology (FONACIT), a member appointed by the Venezuelan Institute of Scientific Research (IVIC), and a member appointed by the National Academies. The president of the foundation is elected by the University Council from three candidates proposed by the rector.

13. In September 2003, the first workshop for the definition of development strategies for the ZRPV took place, with the participation of UCV authorities, president, directors, managers, and advisors of the FFABUCV, and guests of the Construction Chamber of Venezuela, the Real Estate Chamber of Venezuela, and the National Banking Association.

14. "The CUC is one of the largest building complexes to be ever constructed in the country. It took ten years for the project to become a reality and twenty additional years for the complex to be finished" (Zawisza 1977, 5).

15. The UCV was founded as a Royal University in 1721 by Royal Decree of Philip V, King of Spain. Later on, Pope Innocent XIII endowed it with pontifical character. In 1827, Liberator Simón Bolívar and Rector José María Vargas promulgated new statutes for the UCV that made it into a republican and liberal university.

16. The student population of the UCV in 1906 was 162; in 1933, there were 654 students (Leal 1981, 310).

17. By the 1940s, both the physical and psychological environments of the UCV buildings were unsuitable for teaching and research activities. The university expanded into different buildings, transcending the spaces of the convent, but none of those facilities was originally built for educational purposes. There were no laboratories or proper workshops for practical classes. There were no dormitories or libraries.

18. The project of the CUC was a collective work by the government, through the Ministry of Public Works (MOP) and the Ministry of Education (ME), and university authorities. We should highlight the work of Dr. Antonio José Castillo, UCV's rector for the term 1937–43, and engineer Armando Vegas from the MOP, in its creation. Dr. Castillo was not only a zealous promoter of the CUC project from the beginning, but also the first president of the City University Institute, giving the last years of his life to the planning and construction of the CUC (Leal 1981, 311–14).

19. Presidential decree no. 196, which establishes the creation of the ICU, set its functions as follows: purchasing the land, planning and building the campus, administering the funds for the construction, and promoting all activities required to select the best project (Leal 1981, 315).

20. Caracas, the capital city of Venezuela, is located in a narrow valley, which stretches westbound, with a total length of 9.32 miles, a maximum width of 2.17 miles, and a flat area of around 39,520 acres. The average height is 3,280 feet above sea level. The urban settlements grew onto the hills and mountains surrounding the valley, with the exception of El Ávila National Park, a mountain chain that separates the city from the sea, its highest peak (over 8,856 feet above sea level) serving as a majestic north facade to the city. The valley is characterized by a tropical climate, with warm temperatures that barely fluctuate throughout the year, minimum and maximum ranging between 66°F and 90°F and producing an annual average of 77°F. The continuous, clean westbound winds that flow through the valley refresh the environment and carry polluting particles away from the city. A short rainy season and a long dry season, with direct sun, afford great possibilities for outdoor activities.

21. In the book *Estudio de Caracas* (Valmitjana et al. 1990, 91–101) there is a detailed analysis of the historical evolution of Caracas's urban pattern.

22. Between 1926 and 1936, there was a dramatic increase in population and a transformation of the city at a pace never seen in the country's previous 350 years of history. The population doubled, and the urban areas increased threefold. In the book *El Plan Rotival* (Valmitjana et al. 1991, 21–108) there is a detailed, critical, historical summary of urban growth in Caracas in the first decades of the twentieth century.

23. The role of the UCV in the planning stage for the development of the university campus was limited to the promotion of the works and the definition of programmatic and functional requirements of the buildings aimed at hosting academic and research activities of the university. As mentioned above, the ICU was attached to the MOP and enjoyed autonomous management status.

24. Despite political instability, changes in the administration, democratic or dictatorial governments, the general plan and the construction kept on track during the stages of planning and construction of the CUC, thanks to Villanueva's discreet but decisive action. In 1941–46 President General Isaías Medina Angarita started the Plan for National Public Works, which guaranteed the financial resources for the construction of the University Hospital, the Medical School, and the Industrial Technical School. Subsequent presidents Carlos Delgado Chalbaud, Rómulo Gallegos, Marcos Pérez Jiménez, Wolfgang Larrazábal,

and Rómulo Betancourt made the necessary provisions to guarantee the continuity of the project.

25. There is no doubt that the planning of the CUC was carried out by the members of the commission; however, the role played by architect Carlos Raúl Villanueva and engineer Armando Vegas (also on the commission) was fundamental. Villanueva assumed the entire direction and design of the urban and architectural plan of the CUC.

26. The Aula Magna, being one of the world's acoustically most impeccable auditoria, remains the ideal hall for graduations, academic and cultural events, and assemblies of the university community. Villanueva achieved here an innovative "Synthesis of the Arts," in which the floating clouds by sculptor Alexander Calder; the acoustic design by American firm Bolt, Beranek & Newman; and the structural design by Norwegian firm Christiane & Nielsen combine into an icon of modern architecture.

27. The Covered Square is an outdoor museum that boasts a splendid collection of modern art pieces of large dimensions and exceptional quality conceived by some of the most renowned plastic masters of the early twentieth century: Fernand Léger, Jean Arp, Antoine Pevsner, Víctor Vasarely, Wilfredo Lam, André Bloc, Mateo Manaure, Oswaldo Vigas, Pascual Navarro, and Carlos González Bogen. The area becomes thus a perfect rendezvous place for the UCV community, apart from serving as foyer for the Aula Magna, the Concert Hall, and the Ceremonial Hall.

28. The declaration was based on its invaluable architectural, urban, and artistic principles, which clearly represent the modern movement of architecture of the early twentieth century. Its incorporation in this list confirms the exceptional value of the CUC. For reference to the declaration, visit the UNESCO World Heritage Center (<http://whc.unesco.org/pg.cfm?cid=31>) and select Venezuela on the World Heritage List of countries.

29. The commission led by Villanueva states in one planning report, "The autonomy of the university is the fundamental basis for a proper functioning of the university campus, and in this connection, it is necessary to create appropriate sources of income" (Vegas 1947, 100).

30. As quoted in the CUC project descriptive report, published in the journal *Revista Punto* (AAVV 1970).

31. "In 1947, Villanueva drafted the first proposals for the development of the rental land; back then, it was perhaps considered of great importance for the survival of the university, as it would become a source of income" (Lasala 1999, 66). In the overall designs of 1943 and 1944, the land for the rental zones was thought to be used for the complex of the Industrial Technical School.

32. The FFABUCV's president and most of the members of the board of directors were directly appointed by the government.

33. Villanueva's original project was ruled out by both Insurbeca and the FFABUCV for the following reasons: (1) the reinforced concrete structure does not comply with the current seismic standards; (2) the gross area of each floor of the tower is 32,280 square feet, which, according to market research, makes it difficult to sell due to its large size; (3) the current costs for the construction of a structure made of reinforced concrete are too high for such a high-rise and big building compared to the costs of construction of a structure made of steel; and (4) adapting Villanueva's original project to the new seismic standards, using steel to allow for a more feasible construction, and modifying the area of each floor to make it suit the market conditions, would mean that, in the end, the structure would be completely different from the one designed by Villanueva.

34. The area is endowed with the city's largest ornamental fountain, which is surrounded by emblematic office buildings such as Edificio Polar, Torre Phelps, and Centro Capriles, as well as other buildings that have become referential elements of the city, such as Torre La Previsora and its famous digital clock, Torre Domus, Torre Lincoln, and Centro Teleport, among others. In addition, the Plaza Venezuela–Sabana Grande sector is surrounded by the Botanical Garden and the Caracas University City to the southern limit of the rental zone next to the Francisco Fajardo Highway. From the ZRPV it is possible to see a number of buildings standing out within the university campus, such as the soccer stadium, the baseball stadium, the gymnasium, and the central library. The site is also near the Science Museum, the Museum of Fine Arts, the Contemporary Art Museum of Caracas, the National Art Gallery, and the Athenaeum of Caracas, which are located in the area of Los Caobos Park.

35. To this end, the Urban Design Bylaw has been created as part of the Master Plan for the Urban Development and Design of the ZRPV, establishing the standards to guarantee the security of the buildings and public areas to be designed. Moreover, the policy of the FFABUCV provides for the organization of architecture competitions to select the architects and the project designs.

36. These development units, which have been named depending on their location within the ZRPV, are the following: Northern Unit (located near Casanova, Gran Avenida, and Olimpo avenues and the Plaza Venezuela); Southern Unit (located along the borderline of the Plaza Venezuela feeder to the Francisco Fajardo Highway); Eastern Unit (located along the borderline of Olimpo Avenue, between Gran Avenida Avenue and the Plaza Venezuela feeder to the highway); and Central Unit (located in the southern end of Casanova Avenue among the Northern, Southern, and Eastern Units). The old main Rental Building's basement structure of a floor area of over 161,400 square feet comprising five floors is located within this land unit below the square surface height.

37. Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales de la Fundación Fondo Andrés Bello, published in Caracas, in Official Gazette no. 37.022, August 25, 2000. This law was passed by the National Legislative Commission created by the Constituent National Assembly, in reply to the foundation's request and with the support of the UCV and the Ministry of Higher Education.

38. The Código Civil de Venezuela (Venezuelan Civil Law) establishes that the maximum usufruct period is thirty years.

39. Ordenanza sobre Zonificación del Sector de Espacios Rentales de la UCV, published in Municipal Gazette no. extra 720-C, November 6, 1987. It was passed by the Local Council of the Federal District of Caracas in reply to the foundation's request and conceptually based on the Master Plan for the Urban Development and Design of the ZRPV, elaborated by Insurbeca (an enterprise of the Institute of City Planning of the UCV).

40. This agreement was signed on May 24, 2004. It establishes mutual support between FFABUCV and CA Metro de Caracas for drawing up the Terms of Reference for the Grand Central Station project.

41. This Action Program is the result of a workshop carried out in September, in which university authorities; the members of the board of directors; the managers and advisors of the foundation; and special guests from the Venezuelan real estate, financial, and construction sectors took part. The conclusions were assessed by the foundation's Strategy Committee, and then the Action Program was approved in a special meeting of the board of directors held on December 1, 2003, as a planning instrument that should guide the activities of the foundation during 2004.

42. To achieve this goal, the FFABUCV has been working with the Council for Development of Sciences and Humanities of the UCV, fostering the creation of a funding program to finance research on the impact of the ZRPV's development on nearby areas. In this sense, they have already drafted the guidelines to be able to announce a competition for researchers from the UCV that could develop the required projects. The CDCH will finance this research with resources from the Special Projects Funding Program approved by the University Council.

References

- AAVV. 1970. La obra de Carlos Raúl Villanueva. Revista Punto 40–41. Caracas: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela.
- INSURBECA. 1984. Zona Rental Plaza Venezuela. Plan maestro de desarrollo y diseño urbano. Caracas: Insurbeca, Instituto de Urbanismo, UCV.
2000. Zona Rental Plaza Venezuela. Plan maestro de desarrollo y diseño urbano. Reformulación del reglamento. Caracas: Insurbeca, Instituto de Urbanismo, UCV.
- LASALA, SILVIA H. 1999. En busca de lo sublime. Villanueva y la arquitectura de la Ciudad Universitaria de Caracas. Caracas: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela.
- LEAL, ILDEFONSO. 1981. Historia de la Universidad Central de Venezuela. Caracas: Ediciones del Rectorado de la Universidad Central de Venezuela.
- MOHOLY-NAGY, SIBYL. 1964. Carlos Raúl Villanueva y la arquitectura de Venezuela. Caracas: Editorial Lectura.
- NOVOA, MARÍA T., ET AL. 2002. Ciudad Universitaria de Caracas. Patrimonio mundial. Catálogo de la exposición. Caracas: UNESCO, Universidad Central de Venezuela.
- Valmitjana, Marta, et al. 1990. Estudio de Caracas. Evolución del patrón urbano desde la fundación hasta el período petrolero 1567–1936. Caracas: Universidad Central de Venezuela, Instituto de Urbanismo.
- VALMITJANA, MARTA, ET AL. 1991. El Plan Rotival. La Caracas que no fue. 1939–1989 un plan urbano para Caracas. Caracas: Universidad Central de Venezuela, Instituto de Urbanismo.
- VEGAS, ARMANDO. 1947. La Ciudad Universitaria de Caracas. Documentos relativos a su estudio y creación. Caracas: Editorial Grafolit.
- VILLANUEVA, PAULINA AND MACÍA PINTO. 2000. Carlos Raúl Villanueva. Madrid: Tanais Ediciones.
- ZAWISZA, LESZEK. 1977. La Ciudad Universitaria de Caracas. Revista Punto, 59, 1–69.1.

LA ZONA RENTAL PLAZA VENEZUELA: EL GRAN PROYECTO URBANO DE CARACAS

Frank Marciano

Revista Entre Rayas, 2010

Arq. Frank Marciano Requena
Presidente

Fundación Fondo Andrés Bello

Torre Centro Solano Plaza, Oficina 3-A. Av. Solano con Calle La Iglesia, Sabana Grande,
Caracas

Telf: (0212) 761.6515 / 8826

www.zonarentalucv.com

Las más importantes ciudades del mundo han apostado a la construcción de grandes proyectos urbanos como un mecanismo para permitir su recualificación, dotación de servicios de escala metropolitana, mejorar su posicionamiento en sus respectivas áreas de influencia y finalmente elevar significativamente la calidad de vida de sus habitantes.

Estos proyectos han servido de "palancas para relanzar las ciudades, crear o reforzar nuevas centralidades y contribuir con la necesaria diversidad urbana que hoy en día aparece como elemento indispensable en las actividades de una ciudad. La diversidad no se encuentra propuesta e impuesta como voluntad formal a priori en un proyecto urbano sino que nace de la gestión de programas que cumplan con objetivos urbanos diversos y complementarios, de la comprensión de los ritmos de desarrollo de la ciudad, de su capacidad económica, de su vocación cultural y de entender que los grandes proyectos urbanos dependen no sólo de una morfología urbana adecuada sino de la comprensión de los procesos de gerencia y gestión que harán posible su culminación.



Interpretar la complejidad de la ciudad es su papel y deben cumplir con requisitos formales y funcionales que respondan a esa complejidad. Entre los formales se cuentan: primacía otorgada a espacios públicos como centro de actividades urbanas a escala metropolitana; respeto a los trazados existentes como instrumento para retejer la ciudad produciendo un desarrollo continuo, integrado y respetuoso con el entorno; mezcla de actividades para asegurar un uso constante; selección cuidadosa de actividades estratégicas a localizar para asegurar que llene las expectativas tanto comerciales como culturales y de recreación que le permitan cumplir con su función metropolitana; flexibilidad del plan de diseño urbano para permitir incorporar durante su desarrollo, modalidades y aportes que aseguren la mejora cualitativa de la propuesta y finalmente mecanismos que permitan obtener una alta calidad estética de las propuestas urbanas y arquitectónicas.

Entre los requisitos funcionales tenemos propuestas que permitan la incorporación de los capitales necesarios para su construcción; proyectos capaces de adecuarse sin perder sus bondades, a las condiciones que el mercado inmobiliario necesita para aceptarlo de una manera eficiente, oferta adecuada de transporte público, estacionamientos suficientes y flexibilidad en los tipos de usos para permitir ajustarse a las situaciones cambiantes de mercado, dado que estos conjuntos necesitan largos periodos para su construcción.

Diversas ciudades han ejecutado ejemplos importantes que demuestran el éxito que estos proyectos vienen obteniendo: La Villa Olímpica en Barcelona, Puerto Madero en Buenos Aires, Potsdamer Platz en Berlín, Canary Wharf y Broadgate en Londres, La Defense en París, Pacific Place en Hong Kong, Marina Square en Singapur, el Malecón de Guayaquil y en nuestro caso La Zona Rental de la Plaza Venezuela en Caracas.

La Fundación Fondo Andrés Bello

El conjunto urbano de la Zona Rental Plaza Venezuela (ZRPV), importante sector de la parroquia El Recreo en el Municipio Bolivariano Libertador de la ciudad de Caracas, fue propuesto por el Instituto de Urbanismo en 1985 y aprobado por la Municipalidad en 1987. Los terrenos, son propiedad de la Fundación Fondo Andrés Bello y los beneficios de su desarrollo inmobiliario son exclusivamente dirigidos al financiamiento de las actividades de investigación de la Universidad Central de Venezuela. El conjunto se levanta en un terreno que no puede ser vendido, de 10,29 has. De acuerdo con la ordenanza que la rige, permite usos de oficinas, comercios, hoteles y aparthoteles, servicios en general y servicios culturales y recreacionales. En el año 2000 se abrió el proceso de licitación de un gran centro comercial, en 2002 se realizó su concurso de arquitectura, en 2007 comenzó la primera etapa de su construcción y su apertura se estima a principios del 2010. Además, se han desarrollado concursos de arquitectura para la Gran Para Central (2004), Terminal de Transporte Privado de Pasajeros y Galerías Comerciales (2007), los hoteles de 4 y 5 estrellas (2009), Sede de los Bomberos Metropolitanos (2009), proyectos que hoy se encuentran en Las primeras etapas de su construcción.

Durante el año 2009, se dio inicio a las etapas preliminares de negociación para la adjudicación del Centro de Exposiciones Eventos y Espectáculos, así como de búsqueda de inversionistas interesados en el proyecto del Centro de Arte Metropolitano de Caracas



Arq. Dietrich Kunckel y Arq. Francisco Pimentel



Arq. Oscar Capello y Arq. Francisco Pimentel

Concurso El Hotel 4 y 5 Estrellas

Continuando con el proceso de desarrollo de la ZRPV, la Fundación conjuntamente con la UCV y Promociones 5ZR CA & Inversiones y Promociones ZRPV CA (empresas con amplia experiencia en el campo de inversión y operación de hoteles, adjudicatarias del terreno y promotoras del proyecto), invitaron a cinco destacadas firmas nacionales de la arquitectura a un Concurso de Ideas para una propuesta arquitectónica de un Hotel 4 y 5 Estrellas, ubicado en un lote de terreno conformado por las sub-unidades 5 y 6 de la Unidad Este de la ZRPV. Los arquitectos invitados fueron: Hélène De Garay; Manuel Fuentes y Tony Más Lara; Francisco Pimentel y Oscar Capello; Joel Sanz; y Dietrich y Bela Kunckel.

El objetivo del concurso era obtener a partir una competencia por invitación de una sola etapa, evaluada por un jurado calificado, una propuesta arquitectónica que:

- a. Promueva y fortalezca el desarrollo de la ZRPV como uno de los conjuntos urbanos más importantes de la ciudad de Caracas, logrando unas condiciones espaciales que incentiven la armonía entre trabajo, comercio, cultura, recreación y alojamiento.
- b. Responda a las condiciones climáticas, las variables físicas del entorno y refuerce las relaciones espaciales entre las edificaciones y espacios públicos de la ZRPV
- c. Acate los requerimientos establecidos por el Plan Maestro de la ZRPV, la Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza sobre Zonificación del Sector Espacios Rentales, y el Modelo Físico Espacial elaborado para el hotel.
- d. Garantice su posterior desarrollo en anteproyecto y proyectos de arquitectura e ingeniería, con la máxima calidad volumétrica, espacial, funcional y técnica y viable en cuanto a su factibilidad económica y al tiempo de ejecución.
- e. Constituya un proyecto con tecnología de punta, operación y factibilidad transparente, detentando el usufructo de los terrenos y bienhechurías por el plazo de sesenta años convenido entre la Fundación y las empresas adjudicatarias.

En cuanto al alcance de la propuesta arquitectónica, además del diseño del hotel, los participantes debían diseñar el tramo del Bulevar Olimpo que corresponde a la parcela del



hotel, pero considerando que este bulevar o galería comercial tiene continuidad hasta la Av. Casanova.

La convocatoria al concurso se realizó entre el 26 y 28 de agosto y la formalización de la inscripción, entrega de las bases y material entre el 31 de agosto y 1 de septiembre de 2009. Los arquitectos formularon sus preguntas hasta el 11 de septiembre, y tres días más tarde se realizó un taller de trabajo en el que se respondieron las preguntas formuladas y se llevó a cabo una visita guiada por el sector objeto del concurso y la ZRPV.

Una vez cumplidas las ocho semanas de plazo para el desarrollo de la propuesta, el 27/10 fueron recibidas en la Fundación las propuestas de los arquitectos: Hélène De Garay, Pimentel Capello y Dietrich-Bela Kunckel. El 28/10 se hizo el montaje de los trabajos en el Salón Bella Vista del Hotel Ávila, y los días 29 y 30 fueron destinados para la deliberación del jurado. Este estuvo integrado por los arquitectos Azier Calvo Albizu, Álvaro Rodríguez Muir, Enrique Gómez Marciano e Italo Balbi Tord.

El día viernes 30 de octubre a las 6:00 pm, en presencia de los arquitectos participantes, los promotores del concurso, el jurado evaluador y el público presente el Arq. Azier Calvo A, quien actuó como presidente del jurado, dio lectura al acta de veredicto del concurso, dando a conocer que el equipo ganador de esta competencia estaba el conformado por los Arquitectos Francisco Pimentel y Oscar Capiello.



2



3

1. Proyecto Francisco Pimentel y Oscar Capiello
2. Proyecto Hélène de Garay
3. Proyecto Dietrich & Bela Kunckel

CONCURSO EL HOTEL 4 Y 5 ESTRELLAS PROYECTO GANADOR

Francisco Pimentel & Oscar Capiello
Revista Entre Rayas, 2010

Ficha Técnica

Profesionales que participan en la elaboración de la propuesta arquitectónica

Arq. Oscar Capiello
Arq. Francisco Pimentel M.
Arq. Carlos T. Itriago
Arq. María I. de León
Arq. Gabriel Heredia S.
Arq. Mariana Jáuregui
Arq. Jacobo Koifman E.
Arq. Mikel Aguirrezabal
Arq. Richard Méndez

Introducción

El proyecto para un nuevo Hotel de 4 y 5 Estrellas sobre la Avenida Olimpo, siendo la primera pieza que conformará la fachada Este de la Zona Rental Plaza Venezuela, es una oportunidad única para pensar y proponer las nuevas relaciones entre la memorable arquitectura de la Ciudad Universitaria de Caracas con el resto de la ciudad que discurre al Norte del Río Guaire y de la Autopista.

El principal reto asumido en nuestra propuesta, ha consistido en concebir una pieza que active el sector, reinterprete la información urbana que trasciende del recinto de la Ciudad Universitaria y rescate los valores plásticos y de composición arquitectónicos de la Universidad Central de Venezuela, reinterpretándolos desde la perspectiva del siglo XXI, y apoyados en los avances tecnológicos de nuestro tiempo.



Criterios de diseño

La propuesta considera la variedad de tramas de la infraestructura adyacente, las limitaciones de las ordenanzas urbanísticas y las directrices de alineamiento, niveles y altura máxima de la edificación, así como la fuerte determinante de construcción en posibles etapas, estableciéndose unos criterios de diseño, que fundamentalmente tienden a:

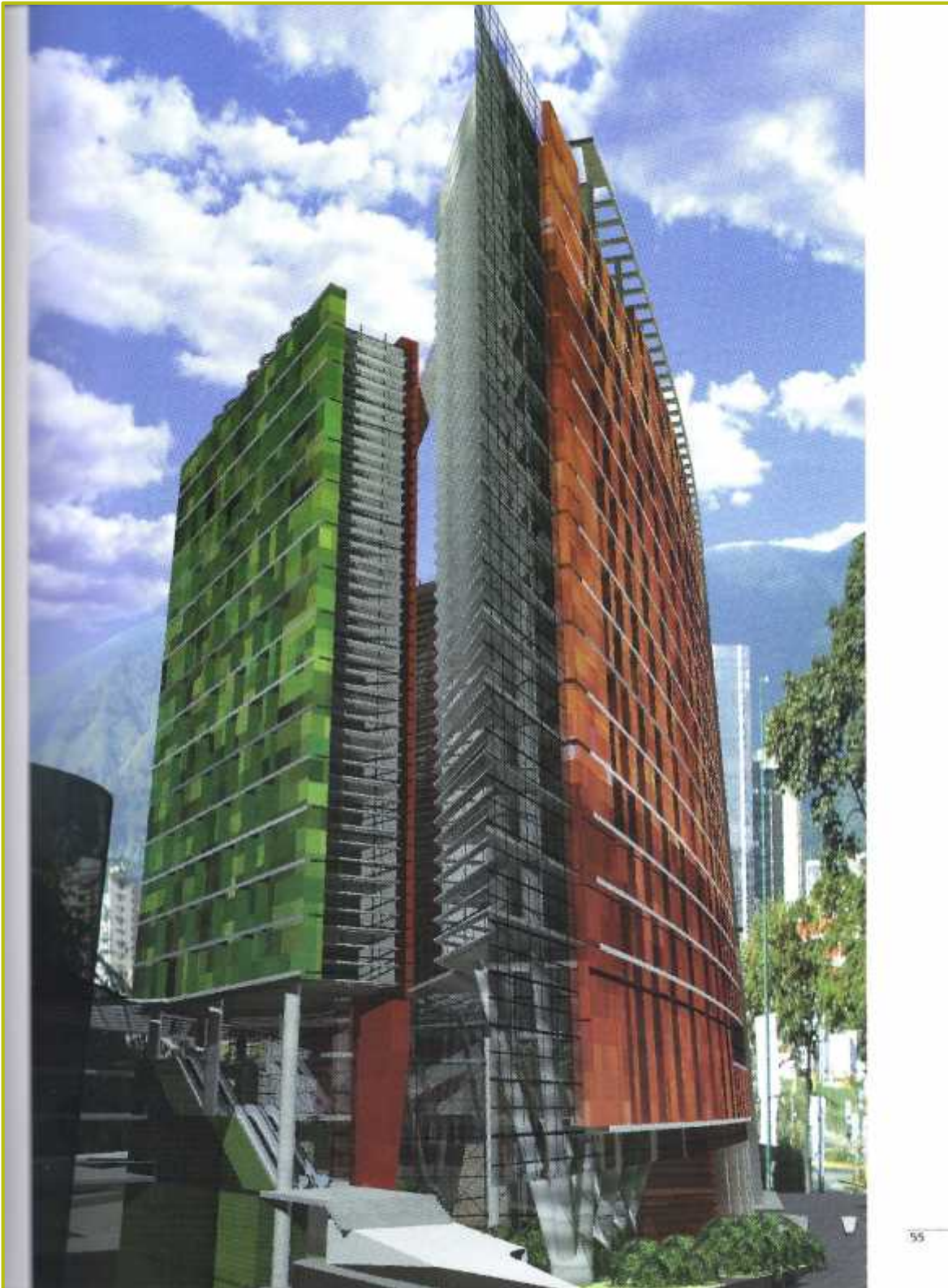
- Diseñar una edificación altamente funcional, ecológica y sustentable, que resuelva las determinantes del programa.
- Diseñar un edificio con una estructura sismorresistente, que integre dinámicamente: estructura, cerramientos y protección ambiental y que a su vez sea capaz de responder a la construcción por etapas definidas.
- Experimentar el espacio mediante el desarrollo de volúmenes que generan vacíos -atrios o plazas internas- que permiten a su vez la entrada de luz y ventilación natural, y una placentera experiencia ambiental y espacial, en la búsqueda del, cada vez más importante, ahorro de energía, mediante el uso de la ventilación natural de esos espacios y la reducción del uso del aire acondicionado.
- Experimentar con espacios fluidos que inviten a la movilidad con libertad.
- Integrar, siguiendo el sabio ejemplo de Carlos Raúl Villanueva en la UCV, la arquitectura y las artes plásticas, mediante el aporte coordinado de importantes artistas plásticos en el uso del color en la edificación y en la piel de protección solar, generando una interesante variedad por el movimiento de los planos que la definen, y animando el perfil del edificio en la ciudad.
- Generar un ambiente productivo y eficiente en base a la optimización de los sistemas técnicos, tanto en el hotel como en las oficinas, y un diseño adecuado de los distintos componentes del edificio.
- Desarrollar un complejo hotelero cálido, acogedor y confortable en un entorno de serenidad, que a su vez refleje el dinamismo del contexto temporal del siglo que vivimos. Una propuesta que busca inspiración en sus raíces, expresadas en el modernismo de Villanueva, y en las nuevas tendencias arquitectónicas del siglo XXI, prestando especial atención a la calidad, sustentabilidad, seguridad y rendimiento.

Por tanto, la estrategia de diseño apunta a resolver temas tan importantes como: el ahorro energético y la sostenibilidad; la facilidad y reducción de costos de construcción; la eficiencia en la operación y mantenimiento, mediante automatización inteligente de la edificación que supervisa y controla todos los sistemas e instalaciones del edificio tales como: control domótico de las habitaciones; el sistema eléctrico general; los sistemas hidráulico, mecánicos, de seguridad y contra incendio; control de accesos y monitoreo de ascensores, alarmas y accionamiento de equipos y así como del alumbrado de los espacios públicos y áreas comunes.

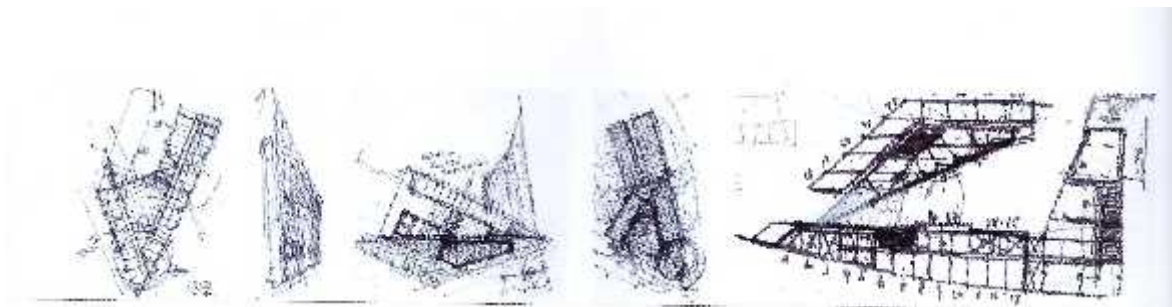
Descripción de la propuesta

La propuesta consiste en tres volúmenes fundamentales que constituyen una unidad de diseño. Dos de estos volúmenes, han sido destinados al uso de Hotel de 5 y 4 Estrellas. El otro volumen está destinado al uso de oficinas. Estos tres volúmenes conforman los bordes urbanos de las parcelas y crean el espacio interior, dinamizado por sus formas y la variedad de usos que giran alrededor.

El primer volumen, destinado a Hotel 4 Estrellas, se orienta hacia el Este, sobre la Avenida Olimpo, y es la cabecera de puente que da inicio al frente urbano sobre la Avenida Olimpo. Una piel de protección ambiental generará un importante efecto de definición urbana del conjunto, respondiendo a la ciudad con colores cálidos que van desde el rojo, naranja y amarillo.



FUNDACIÓN FONDO ANDRÉS BELLO
ZONA RENTAL PLAZA VENEZUELA DE LA UCV



El segundo volumen, el Hotel 5 estrellas, define el borde Oeste y Sur-Oeste, sobre el conjunto en construcción de la Zona Rental Plaza Venezuela y específicamente con el Bulevar Olimpo previsto en el Plan Maestro. Cuenta con una fachada en policromías en tonos de verde, dando respuesta a la UCV y de gran telón de fondo a la Plaza Central del conjunto.

El tercer volumen, destinado únicamente a oficinas, se ubica al Norte, y será el volumen de contacto con la siguiente sub-unidad de la Unidad Este. Por consiguiente, su fachada Norte permitirá el adosamiento como está previsto en la volumetría del conjunto para las futuras unidades.

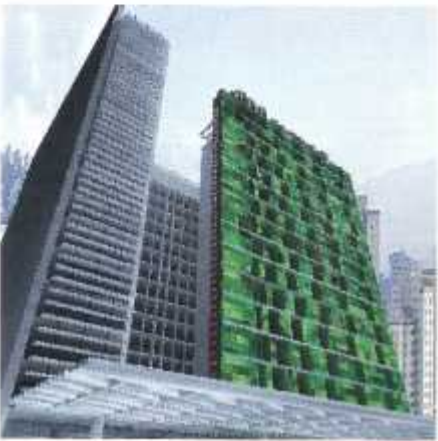
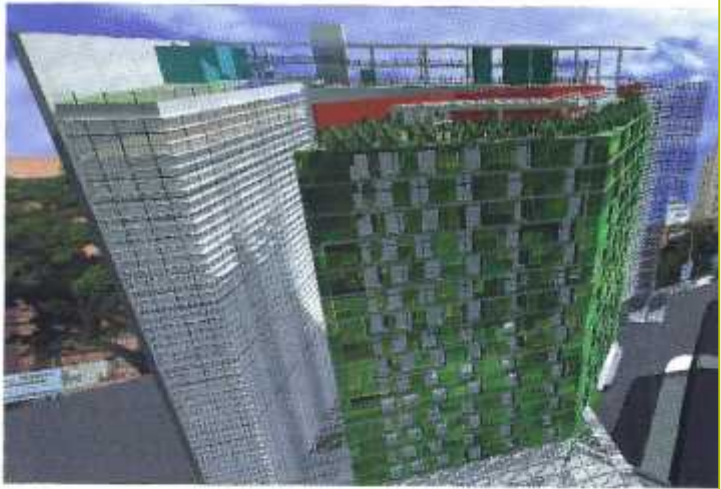
Esta propuesta de tres volúmenes independientes, permite plantear la ejecución de la obra en dos o tres etapas diferenciadas, con gran flexibilidad entre ellas conforme al plan estratégico de desarrollo que se establezca para este conjunto.

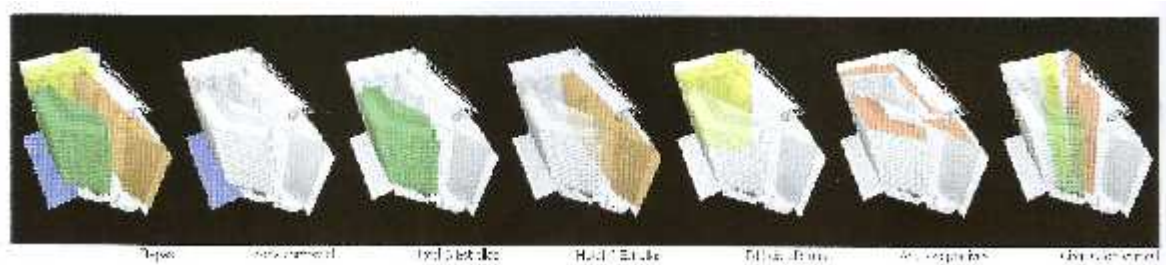
El proyecto se desarrolla dinámicamente tanto en el plano horizontal como en el vertical por los espacios que generan los tres cuerpos, lo que el vestíbulo del hotel se vuelva un gran espacio traslúcido, fácilmente comprensible a los huéspedes y usuarios, ...y lleno de vida.

El acceso vehicular al hotel, está resuelto en una amplia zona techada de fácil desenvolvimiento en el extremo Sureste de la parcela, mediante un sistema tanto de valet parking, como acceso directo a los sótanos, así como sitio de espera de taxis, acceso de autobuses de turismo y control de equipajes. Se han previsto amplias aceras tratadas paisajísticamente con arborización y jardinería.



El vestíbulo, a Nivel Autopista (+864.00) se constituye en una auténtica plaza cubierta a cuádruple altura, donde convergen las funciones vitales del conjunto: la recepción y administración, halls de ascensores con control visual desde la recepción, conserjería vip para los huéspedes del Hotel 5 Estrellas, sala de espera, café -brunch- bar y comercios sobre el Bulevar Olimpo, conforme a la programación. En este nivel está ubicada la cocina principal centralizada y áreas de servicio anexas



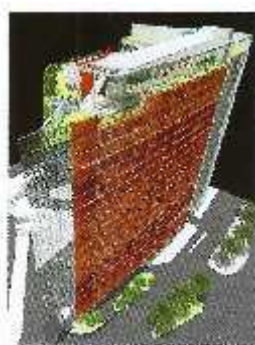


como el servicio de piso, etc., comunicándose eficientemente con los ascensores de servicio de los hoteles 4 y 5 estrellas.

En el vestíbulo, claramente se identifican las escaleras mecánicas y una importante escalera pedestre que da acceso al segundo nivel (nivel Olimpo).

El Nivel Olimpo (+864.00) está destinado al Gran Salón y a las salas de convenciones y reuniones. Las áreas de espera y esparcimiento de estas actividades, destinadas igualmente a piano bar, conforman una atractiva terraza mirador sobre el vestíbulo. En este nivel se desarrollan igualmente comercios sobre el Bulevar Olimpo.

El denominado Nivel Plaza Central (+868.50) está eficientemente relacionado mediante escaleras mecánicas con el Nivel Olimpo. Sus áreas comunes miran sobre el espacio central y en él se ha desarrollado un completo business center, conformado por un variado número de salas de convenciones y reuniones de diferentes superficies y capacidades con servicios conexos. En este nivel, igual que en los anteriores, se han previsto comercios sobre el Bulevar Olimpo.

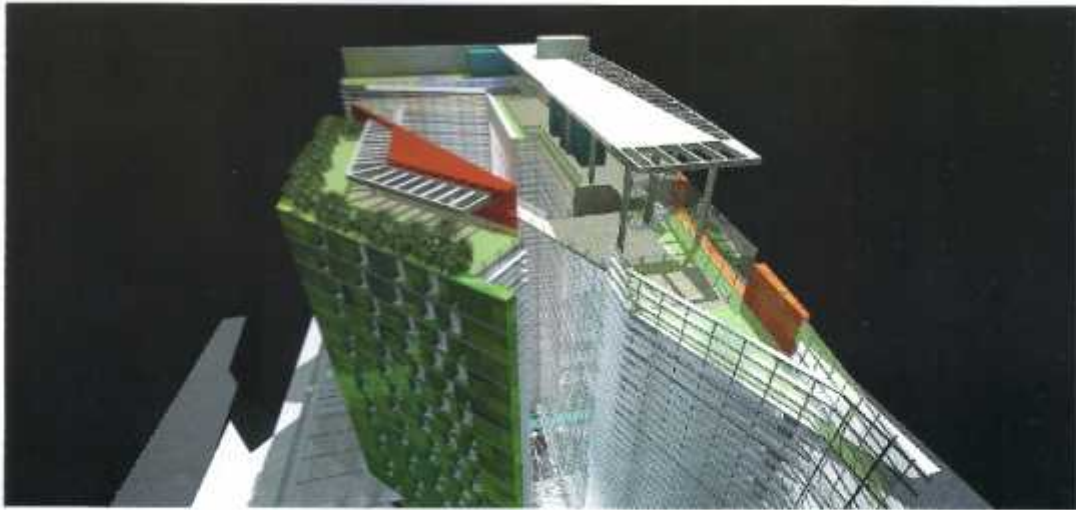


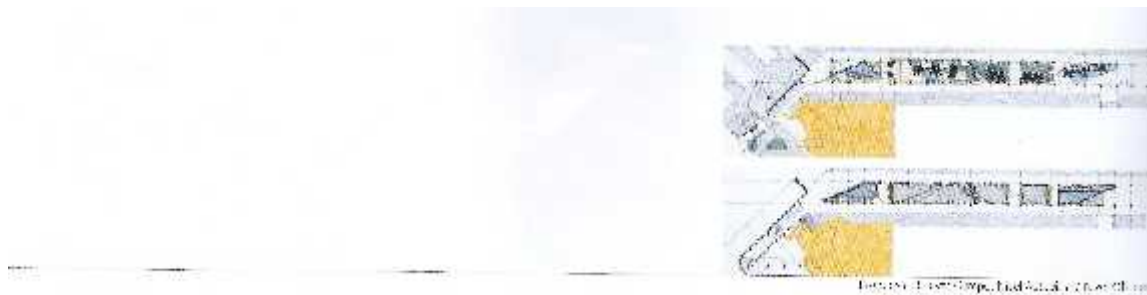
En el Nivel Galería (+872.50), igualmente accesible por el sistema de escaleras mecánicas y por los núcleos de circulación vertical, se ha diseñado un acogedor restaurante gourmet que disfruta del espacio central, y un novedoso spa y gimnasio con todas las facilidades y servicios contemporáneos. En este nivel se han previsto comercios sobre el Bulevar Olimpo, variando ligeramente la pauta seguida en los niveles inferiores, ya que se proponen algunas pausas sobre sus fachadas, para lograr una integración visual entre el bulevar y estos espacios.

En los niveles superiores se desarrollan las habitaciones de los hoteles. Todo el personal administrativo y de servicio del hotel ingresa y se controla en el sótano Nivel Estación Central.

Cuerpos de habitaciones

Hotel cuatro estrellas: El cuerpo Este ubicado sobre la Avenida Olimpo, está destinado a las habitaciones y servicio de un hotel cuatro estrellas, con 17 habitaciones por piso, para un total de 269 habitaciones, distribuidas en: 238 habitaciones tipo, 15 suites y 16 junior suite.





Hotel cinco estrellas: El cuerpo Oeste-Suroeste, con amplias perspectivas hacia el conjunto Zona Rental Norte, la Ciudad Universitaria, la Plaza Venezuela y el Parque Los Caobos, está destinado a las habitaciones y servicio de un hotel 5 estrellas, con 9 habitaciones por planta para un total de 144 habitaciones, de las cuales 112 son habitaciones tipo y 32 suites.

Las habitaciones de hotel de 4 y 5 estrellas se diferencian en superficies, servicios, equipamiento y acabados, pero en todas ellas se ha cuidado una funcional y sencilla organización del espacio y su luminosidad, en una atmósfera moderna y relajada, en un entorno cálido y confortable.

Se ha prestado especial atención al diseño de un baño acogedor con identidad, y en los de las habitaciones de cinco estrellas, se ha destinado un espacio propio independiente para el WC y el bidet; y el uso de paredes acristaladas hacia el interior de la habitación para crear mayor sensación espacial, las cuales pueden ser controladas por finas persianas buscando intimidad.

Edificio para oficinas rentales

Como criterio de diseño, se tomó la decisión de desarrollar la superficie prevista en la programación para oficinas, en una edificación vertical, al Norte del lote, con un acceso independiente desde la Avenida Olimpo, e interrelacionado de manera controlada con los servicios y espacios públicos del hotel.



Las plantas destinadas a oficinas están diseñadas de manera que permiten una variada y flexible distribución de espacios. Esta planta está servida por un eficiente núcleo de circulación vertical, así como escaleras de emergencia. La fachada de esta pieza de oficinas ve sobre el espacio central de la edificación y a la vez lo define. Las fachadas Este y Oeste disfrutan de las visuales que ofrece la ciudad en un punto privilegiado.

Pisos de remate de las edificaciones Los niveles de remate de los 3 volúmenes del conjunto, están destinados a usos del hotel. En estos niveles se han previsto los



usos recreacionales del mismo, que se desarrollarán conforme a la construcción de las etapas. Comprenden: las piscinas (que se han ubicado en este nivel para un mejor asoleamiento durante el día), sus servicios asociados tales como vestuarios y sanitarios, así como bar/piscina y restaurantes especializados, entre otros. Todo con un atractivo tratamiento paisajístico que crea una atmósfera para relajarse y relacionarse.

Estacionamiento

El Edificio para el Hotel de 4 y 5 Estrellas contempla un amplio sistema de sótanos destinados a estacionamientos y servicios generales del hotel. El acceso a estas plantas hace uso del sistema de rampas sobre la fachada sur de la parcela, incorporándose a ellas en el Nivel Autopista, a través de un amplio round-point para el servicio de valet parking del hotel. Igualmente se puede acceder al sistema de estacionamientos directamente desde la calle por las rampas citadas. La disposición de los elementos que conforman los espacios comunes del hotel y el business center dotan al espacio interior de un dinamismo que fluye abiertamente tanto en el plano vertical como en el horizontal.

El sótano -Nivel Estación Central- está destinado a puestos de valet parking; y a las áreas de servicio del hotel: carga y descarga, control de empleados, vestuarios y sanitarios de empleados, lavandería, despensas, etc. de aproximadamente 1.985 m². Tiene una capacidad de 52 puestos.

El Nivel Sótano 1, está dedicado a estacionamiento de huéspedes del hotel con acomodadores, y tiene una capacidad de 172 puestos.

El Nivel Sótano 2 y el Nivel Sótano 3, están destinados a estacionamiento de las oficinas y tienen una capacidad de 145 y 146 puestos respectivamente. Puede plantearse su funcionamiento con o sin acomodador.

El Bulevar Olimpo

Por razones que la ejecución del proyecto pueda ser por etapas, pero fundamentalmente, por ser este tramo del bulevar previsto en el Plan Maestro como el último destino del posible tráfico peatonal Norte-Sur que lo relaciona con la estación central y el área Norte del desarrollo, estamos convencidos que no tiene mayor sentido su ejecución en esta etapa de las edificaciones. Sin embargo, hemos establecido algunas directrices generales de diseño y de relación con el hotel, mediante un elemento neutro que permita adosar los diferentes requerimientos arquitectónicos. Para el diseño del Bulevar Olimpo, se establece el criterio de una cubierta traslúcida que permita su iluminación y ventilación natural, desplazando pasillos y puentes, creando diversas sensaciones espaciales a lo largo de su recorrido, que facilite la interacción funcional y visual entre los diversos niveles, conformados por usos comerciales que acompañan el recorrido peatonal, a que el ancho previsto así lo permite.

Criterios Estructurales

La estructura principal resistente de la edificación es una estructura en concreto armado con una retícula de luces de 9 x 9 metros, con sectores de estructura mixta. Se ha organizado considerando las posibles etapas constructivas previstas, las condiciones de fundación del sitio y su necesaria sismo resistencia, lo que permite afirmar que se ha planteado una estructura resistente eficiente y adecuada.

Conclusión

Este nuevo Hotel de 4 y 5 Estrellas, con centro de negocios, oficinas, salones de banquetes y espacios comerciales y de recreación es el punto de partida de un nuevo y dinámico espacio urbano que se creará a lo largo de la fachada Este de la Zona Rental Norte de la Plaza Venezuela. Como tal, está planteado como un elegante hito urbano que expresa sus vínculos con la Universidad Central de Venezuela reconociendo su herencia, la cual reinterpreta desde nuestra realidad actual pensando en el futuro. En ese sentido hace hincapié especial en la sustentabilidad del edificio y las respuestas racionales al programa, el entorno y la ciudad, poniendo especial atención en el funcionamiento y rendimiento de la operación hotelera.

CONCURSO EL HOTEL 4 Y 5 ESTRELLAS PROYECTO PARTICIPANTE

Arq. Hélène de Garay
Revista Entre Rayas, 2010

Ficha Técnica

Proyecto

Arq. Hélène de Garay

Asistente

Arq. Moría Mercedes Campasano

Renders

Arq. José Luís Vincentelli

Daniel Berroterán

Estructura

Ing. Otokar Kondrat

Instalaciones eléctricas

Ing. Jorge Luís Díaz

Instalaciones voz y data

Ing. Moisés Levy

Instalaciones sanitarias

Ingeniería Amelinckx. C.A

Instalaciones mecánicas

Proyectos M.L.B, CA

Instalaciones contra incendio

Arq. Miguel Sureda

Implantación del Hotel en el contexto

El Hotel ha sido concebido siguiendo los lineamientos establecidos para el Conjunto Urbano propuesto para la Zona Rental de la Plaza Venezuela. Estando el futuro Hotel ubicado aledaño al Centro Comercial, el cual ha sido construido como un gran elemento sólido, nuestra propuesta se plantea como un volumen compacto, ligero y transparente, de manera de poder competir visualmente con la fuerte presencia de esa edificación. A los fines de darle al conjunto una escala humana más adecuada, en la propuesta se han incorporado superficies verdes internas e instalaciones para el ocio, que permitan a los usuarios disfrutar de un escenario bien diseñado.



Las sub-unidades 5 y 6 de la Unidad Este, en las cuales se ubicará El Hotel, marcan a manera de puerta la entrada Sur al conjunto, tanto para quienes acceden a dicho edificio peatonalmente como para aquellos que lo hacen por medio de vehículos. Tomando en cuenta esta privilegiada ubicación, se propone incorporar en el extremo Sur del Hotel, un "Atrio Triangular" iluminado a manera de "Columna de Luz" orientadora, con el objeto de resaltar ese importante acceso al conjunto urbano, esta columna de luz, podrá visualizarse tanto desde la autopista, como desde las calles circundantes.

La conformación de la edificación permite la captación directa de los vientos alisios que soplan del Nor-Este y la canalización del dicho flujo a través del edificio, permitiendo asimismo el aprovechamiento máximo de la iluminación natural. Las fachadas de El Hotel están conformadas por 3 planos superpuestos, el primero es una caja de vidrio que recubre la estructura, el siguiente es una malla perforada gris que a su vez presenta unas aberturas flanqueadas por unos planos blancos flotantes, creando un efecto cinético, como homenaje al maestro Jesús Soto. En el extremo Sur del edificio se levanta el Atrio de vidrio, el cual está protegido por aleros ventilantes para una óptima circulación del aire. En el centro de El Hotel, nace un patio jardín que permite mantener fresco el edificio de una forma natural, creando así mismo agradables espacios verdes para el disfrute de los huéspedes. Las jardineras ubicadas en el perímetro de los pasillos que miran al patio, permitirán que una cascada de enredaderas bañe las fachadas internas de El Hotel, haciendo más amable ese espacio. Al Norte del edificio se dejó previsto un patio de servicio para uso de las diversas instalaciones.

El Hotel está dividido en tres grandes sectores: los sótanos de estacionamientos, el cuerpo bajo destinado a comercios, oficinas y servicios, y El Hotel, el cual está provisto de áreas de esparcimiento y reposo, contando con 183 habitaciones 5 estrellas, 212 habitaciones categoría 4 estrellas y 11 suites, para un total de 406 habitaciones.

La caminería a través del Bulevar Olimpo se plantea como una estructura en concreto, techada en toda su longitud por unas bóvedas que protegerán al peatón permitiendo, sin embargo, la iluminación natural del mismo. Pensamos que su diseño final está estrechamente relacionado con las edificaciones futuras debido a que relaciona e integra dichos sectores y conecta todos los elementos del conjunto al edificio.

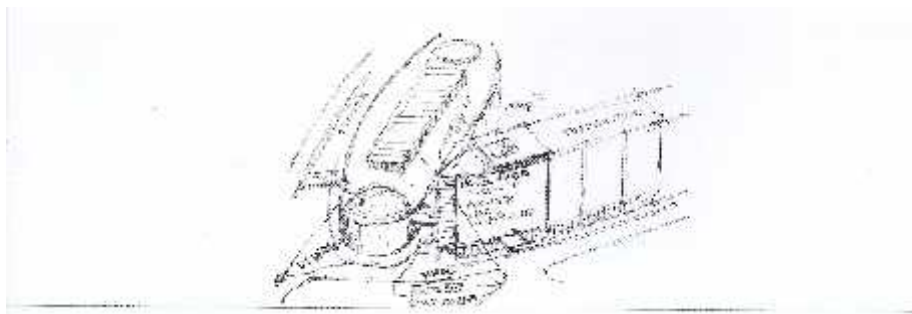
El edificio

La edificación se concibe como un espacio climatizado tecnológica y naturalmente mediante el diseño de una doble fachada constituida por la malla de metal perforado y los balcones, que impiden la incidencia directa del sol sobre las ventanas de las mismas, así como y la incorporación de un borde vegetal de jardineras ubicadas a todo lo largo de las fachadas internas.

Se propone un módulo estructural que se adapte en lo posible al establecido en el Plan Maestro suministrado por la Fundación Fondo Andrés Bello, una mayor flexibilidad en las zonas de trabajo y que permita dentro de cada piso, facilitando así la resolución a costos



FUNDACIÓN FONDO ANDRÉS BELLO
ZONA RENTAL PLAZA VENEZUELA DE LA UCV



razonables de las necesidades cambiantes de los distintos usos. Se previeron núcleos de circulación y de servicios que se repiten en todas las plantas y que permitirán una distribución adecuada, una vez se haga el estudio de tráfico correspondiente. Para el cuerpo bajo, se propone una matriz de distribución la cual, por su flexibilidad, favorece la ubicación de las distintas dependencias con muy pocas variantes y su modificación en el tiempo de manera de ir satisfaciendo las necesidades actuales futuras del edificio. En este sector del edificio se han incorporado áreas de estar directamente conectadas con el jardín ubicado en el atrio para triangular o columna de luz, disfrute de los usuarios.



La propuesta contempla de 2 niveles de descanso y esparcimiento para los huéspedes, la Planta Jardín ubicada en el Nivel 5, cota +890, la cual estará dotada de una plaza en la cual se incorporará el arte a la arquitectura, y la Planta Terraza, ubicada en el Nivel 17, cota +933, en la cual se prevé habrá una piscina con solario, gimnasio y spa, además de un restaurant o cafetería con visuales hacia el Jardín Botánico y el Parque Los Caobos.

Tomando en cuenta la posibilidad de construir el edificio por etapas, se ha previsto dividir la estructura en dos partes, de manera que, en una primera etapa se construyan los sótanos, el cuerpo bajo y la torre Norte, pudiéndose construir en una segunda etapa, la torre Sur. Con el planteamiento de esta división la primera etapa disfrutaría de los servicios completos de El Hotel.

Estructura

Estructura en concreto armado con pórticos ortogonales de vigas y columnas, osas nervadas en la torre y losas macizas en los sótanos para tomar las cargas verticales y los empujes de tierra.

Estructura de la edificación principal: La estructura de la edificación principal se dividió en dos sub-estructuras de concreto armado, que representan dos módulos independientes definidos por las etapas de desarrollo. Una de ellas es casi rectangular mientras que la otra tiene una forma trapezoidal. En la segunda estructura se aprecia (en su extremo Sur) una punta







en volado de unos 19 a 20 metros. Esta parte, que abarca un espacio sin losa y que contiene solamente la fachada del edificio, se resolvería con una viga en balcón. Sin embargo, en el nivel I (piso 8), y en donde habrá una jardinera, el volado de ésta se resolvería con una sub-estructura de fachada en tres dimensiones. La mencionada sub-estructura involucraría los Niveles Galería y I.



Es importante destacar que la estructura armoniza con la arquitectura en todo momento, y que en la mayoría de los casos las columnas y las vigas desaparecen de la vista una vez que los tabiques estén contruidos.

Todas las losas serán de concreto armado, armadas en dos direcciones. Se puede usar una losa maciza de 20 cm., o una nervada, también armada en dos direcciones con un espesor de 37,5 cm., incluyendo un topping de 7,5 cm. Todo lo referente al proyecto estructural deberá ajustarse en su totalidad a las normas del Ministerio de Desarrollo Urbano, conocidas como COVENIN-MINDUR.

Instalaciones

Instalaciones eléctricas: El inmueble se surtiría por medio de alimentadores en media tensión, que llegarían en un esquema de seccionamiento automatizado para recuperar la carga automáticamente en caso de que se presente una falla de cualquiera de ellos. Desde ahí se alimentarían un grupo de transformadores para llevar la tensión a los V requeridos y luego a las diferentes cargas, tanto de servicio de emergencia y generales como a los comercios, a las oficinas y al hotel de la edificación. Se considera la alimentación de cargas con medios de generación ecológicos y convertir al edificio en un "edificio verde".

Instalaciones de voz y data: El sistema de comunicaciones estaría centralizado, de manera de poder contar con un data center y poder conectar al edificio con los diferentes proveedores de servicios.

Instalaciones sanitarias: Se prevé la construcción de un estanque y de un cuarto hidroneumático ubicados por debajo del sótano 3 con una capacidad a determinar. Una parte de su uso será para consumo humano y la otra para la reserva de incendio. El equipo



de bombeo consta de un sistema de bombeo compensador. Este equipo auxilia, en caso de emergencia, al sistema de incendio. Estos equipos conllevan un coeficiente muy alto de ahorro de energía con la finalidad de poder brindar las presiones necesarias para el funcionamiento de las piezas sanitarias.

Se propone la ubicación de un estanque bajo el desnivel del sótano 3, dividido en dos cámaras con capacidad total de al menos tres días de dotación, más la reserva de incendio. A nivel de fondo se situarán las salas de bombas para la edificación, las cuales tendrán presión positiva. Se propone generar tres equipos, uno para El Hotel 4 Estrellas, un segundo para la zona noble y los comercios, hasta el nivel 4, y un tercero para El Hotel 5 Estrellas (Segunda etapa).

Para la red de distribución de agua caliente de la zona noble, los servicios y el comercios, se concibe un calentador en la sala de máquinas, el cual generará un circuito de agua caliente con retorno y cuya distribución será de forma descendente (donde van las cocinas y la lavandería). Por otra parte, se prevé que el calentador de cada uno de los hoteles esté en el techo de la edificación y que distribuyan el circuito cerrado con retorno en forma descendente.

Todas las redes de aguas negras y pluviales se recogerán en los techos de los hoteles y se conducirán en forma vertical para los duetos de las habitaciones hasta el nivel 5, en el cual se desviarán hasta la fachada para generar la salida a la calle. Las superficies y las áreas tratadas del cuerpo bajo se llevarán igualmente a las redes existentes en la calle colgadas del Nivel Olimpo hasta la calle (colgado del techo a nivel de la autopista). Las aguas negras



y pluviales de los niveles autopista, estación central, y de los sótanos 1, 2 y 3 se conducirán hasta el nivel sótano 3 y serán bombeadas por sus respectivas tanquillas.

Las instalaciones sanitarias del edificio en referencia, se harán en todo de acuerdo a lo establecido en la Norma Sanitaria para edificaciones publicada en Gaceta Oficial 4044 de fecha 08/09/1988.

Sistema contra incendios: Para el diseño del Sistema Contra Incendios, se aplicarán: la Norma Venezolana COVENIN 810- 1998 sobre Medios de Escape y la Norma Venezolana COVENIN sobre Sistemas de Detección, Alarma y Extinción de Incendios.

Instalaciones mecánicas: El Hotel estará dotado de un sistema central de aire acondicionado del tipo agua helada, con una capacidad aproximada de 1.100 Toneladas de refrigeración y constará de una sala principal de máquinas, o sala de chiller, localizada en la planta techo, formada por cuatro unidades enfriadoras de agua (chiller) y cuatro torres de enfriamiento. Cada chiller tendrá su propia bomba de agua de recirculación de agua helada y su propia bomba de agua de condensación, previéndose siempre una bomba de reserva para casos de emergencia o de mantenimiento.

CONCURSO EL HOTEL 4 Y 5 ESTRELLAS PROYECTO PARTICIPANTE

Dietrich & Bela Kunckel
Revista Entre Rayas, 2010

Ficha Técnica

Arquitectura

Arq. Dietrich Kunckel
Arq. Béla Kunckel

Colaboradores

Arq. Iván González
Arq. Eumilis Arellano Ferrer
Arq. Melicia Planchart
Arq. Luisella Carbonell
Arq. Daniel Bourgeois
Arq. Luis Herrera
Arq. Adam Túbakos
Arq. Arianna V. Schermbeek
Ing. Császár Szabolcs
Ing. Estructural, Federico Almiñana
Ing. Sanitario, Zoraida Párraga
Ing. Eléctrico, Alfredo Quintero
Ing. Mecánico, Luis Odón
Ing. Industrial, Percy Pittaluga
Ing. Vial Eudaldo Vila
Urb. Francesca Vergani
Urb. Ana González
Urb. Marianella Romero
Br. Débora Vetencourt
Br. Daniela Cavalieri
Br. Susanne León

Introducción

La edificación del Hotel de 4 y 5 Estrellas se ubica en el extremo sur de la Zona Rental Plaza Venezuela (ZRPV), ocupando el área de dos 'parcelas' de un total de 4,655,94 m ubicadas al encuentro de a Av. Las Acacias con la Calle Olimpo y con la "Franja" del llamado "Portal

Los Estadios" de la propuesta del Plan Maestro elaborado por Insurbeca C.A. para la Fundación Fondo Andrés Bello.

El Plan Maestro establece una serie de lineamientos para el diseño de la edificación, los cuales se refieren principalmente a aspectos de alineamiento de fachadas, número y cotas de los sótanos y de los primeros cuatro niveles por encima de la calle, acceso vehicular total de la edificación.

Partiendo de estas condicionantes, el equipo se ha planteado diseñar una edificación abierta y transparente, que cumpla con las exigencias de funcionamiento y prestigio de un hotel de alta categoría, que responda a las condiciones climáticas de Caracas y que sea fácilmente reconocible como punto de referencia de la ZRPV y de la ciudad.

Criterios de diseño de la propuesta

Criterios urbanos. Dentro de su contexto urbano, el lote tiene una ubicación privilegiada: constituye el extremo sur del borde urbano Este de la ZRPV. Su visibilidad y exposición se acentúa por el ángulo agudo del extremo Sur y por la confluencia de varias vías y espacios públicos. Por otro lado, los frentes más importantes de la edificación están orientados hacia el Este y altura y el Oeste.



Desde el punto de vista urbano, el diseño parte de tres objetivos principales:

1. Crear espacios urbanos conectados a través de corredores peatonales continuos.
2. Minimizar las fachadas con orientaciones este y oeste francos.
3. Diferenciar la volumetría en respuesta al contexto urbano.

Se ha diseñado una edificación que consiste de dos cuerpos curvos internos: uno que se abre en arco hacia el Bulevar Olimpo, y un segundo cuerpo, ubicado hacia el lindero Sur sobre la "Franja" y terminando en la punta Sur del lote,

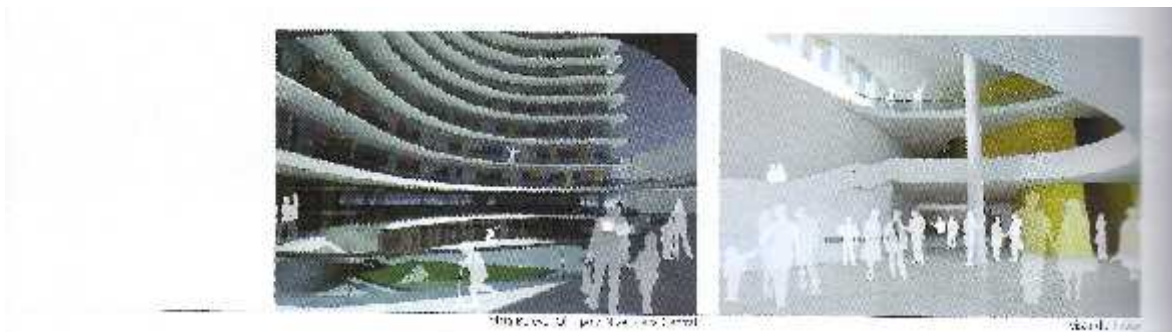
Esta configuración crea una plaza pública generosa, como espacio de entrada al Bulevar Olimpo y al Hotel a Nivel Plaza Central. Se crea también un espacio de apertura, entrando por el Portal Los Estadios, con un gesto de compresión en la fachada Sur y Este de la edificación.

En el recorrido alrededor de la edificación, la misma cambia constantemente su carácter y su presencia: acercándose desde el Sur y Sureste, se muestra el extremo mas estrecho marcando su posición en el contexto urbano. Bajando desde el Norte por la Av. Oropeza Castillo, se imponen las líneas de los aleros del edificio, que al acercarse dejan el paso a un lobby de triple altura, dando la opción de seguir por el paso peatonal a través de las escalinatas que llevan directo al nivel Plaza Central. La punta Suroeste del edificio señala el encuentro de la Franja con la plaza, tanto vista desde el Oeste como desde el Bulevar Olimpo.

Los flujos peatonales, se plantean con ambientes cívicos y seguros en su recorrido. Se crea un conjunto de escaleras de acceso público, que conducen al peatón desde el nivel



FUNDACIÓN FONDO ANDRÉS BELLO
ZONA RENTAL PLAZA VENEZUELA DE LA UCV



Autopista frente al Hotel hacia los niveles Olimpo y Plaza Central recorriendo el lateral sur del edificio.

En cuanto a la relación con el Bulevar Olimpo, el diseño ofrece una propuesta para convertir al bulevar en un espacio de acceso controlable mediante la colocación de comercios grandes en su extremo Sur a los Niveles Autopista y Olimpo, los cuales se cierran en la noche. Esta solución tiene su correspondencia en el extremo norte y permite valorizar y controlar los accesos principales desde el bulevar a Nivel Plaza Central.

Con relación a los accesos y flujos vehiculares, se mantiene el criterio del Plan Maestro para la circulación vehicular.

Criterios arquitectónicos. Parten del objetivo de diseñar una edificación que tenga una forma única e icónica, que tenga la imagen de una edificación transparente o liviana, que responda a las exigencias climáticas de la ciudad de Caracas de manera sencilla.

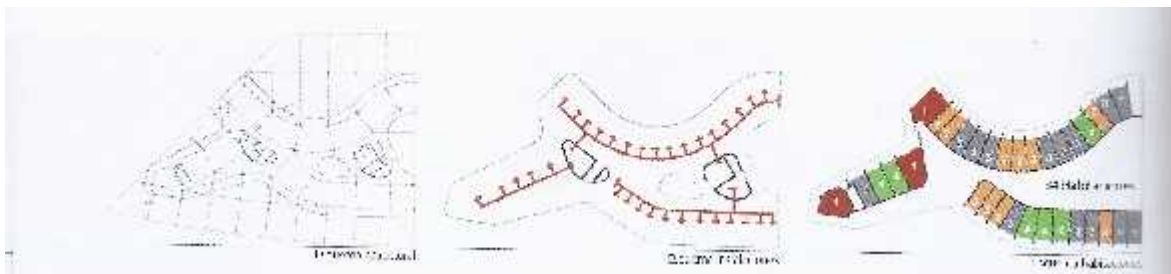


Los criterios referentes a la forma externa, son la unidad volumétrica y continuidad de las fachadas, los cuales se satisfacen mediante una transición gradual del llamado "cuerpo bajo" al "cuerpo alto" de la edificación, creando la lectura de la edificación como una topografía por las líneas de los volados continuos. Estos son parte balcón (1,00 m.) y parte alero (1,50 m.) y constituyen el principal elemento de control de clima por la sombra profunda que generan sobre la fachada. El cerramiento de vidrio de la fachada, consiste en paneles con doble vidrio, entre los cuales se colocan piezas enrollables de tela micro-perforada/aislante, que ofrecen protección solar adicional y cuyo color responde a un concepto cromático, que cambia continuamente, según el uso de los ambientes, la proyección del sol durante el día y la iluminación de las fachadas durante la noche.

Con esta volumetría curva, las fachadas del Hotel se orientan, en su mayoría, hacia el Suroeste y Noroeste, evitando casi totalmente la orientación hacia el Oeste franco y reduciendo la cantidad de habitaciones con orientación hacia el Este franco.

Al mismo tiempo esta respuesta permite aprovechar el máximo de metros lineales de fachada con la posibilidad de que todas las





habitaciones y espacios de huéspedes tengan vista a la ciudad, iluminación y ventilación natural.



En cuanto a los espacios interiores, se plantea, para los niveles públicos, a transparencia y la conexión visual entre los dos niveles principales de acceso, Autopista y Plaza Central, mediante espacios de doble y triple altura. En los niveles de los pisos de las habitaciones, se proponen diferentes alturas y espacios variables de estar para los huéspedes, se busca la iluminación natural de los pasillos y la orientación clara hacia los núcleos de circulación, que se acentuarán mediante una superficie dorada que se destaca desde la planta de

acceso. Se propone un patio interno que colinda con el edificio vecino y que permite la entrada de luz natural y ventilación a través de todos los niveles de las habitaciones.

Funcionamiento y distribución de actividades

El funcionamiento de la edificación se basa en la presencia de dos núcleos de ascensores, cada uno con dos ascensores para huéspedes, montacargas, y área de servicio, lo que genera dos columnas verticales de actividades relacionadas entre sí. El núcleo sur se relaciona directamente con las áreas de servicios en los sótanos y las cocinas, el núcleo norte llega al nivel del techo (piscina, gimnasio).

Actividades en Sótanos:

- Sótano 3: hidroneumático, bombas, caldera, cuarto de baterías de emergencia, estacionamiento con capacidad de 105 puestos.
- Sótano 2: aire acondicionado (chillers), estacionamiento con capacidad de 105 puestos.
- Sótano 1: talleres y depósitos, estacionamiento con capacidad de 105 puestos.
- Estación Central: andén de carga, depósitos de comida, depósitos limpieza, lencería, lavandería, depósitos de basura, transformadores, estacionamiento con capacidad de 49 puestos, que pueden estar destinados a un servicio "valet parking" y/o para la administración del hotel, más puestos para taxis. Total estacionamientos: 364 puestos.

Actividades en la Edificación:

- Nivel Autopista (+859,00): se encuentra la recepción a nivel de calle y hall de entrada con escalera hacia Nivel Olimpo, Café-Lounge (hacia la calle), Foyer y Salón Olimpo con escalera interna hacia mezzanina (Nivel Olimpo), cocina central de preparación, baños/vestuarios empleados, cocina, baños públicos pequeños, oficinas gerente de turno, jefe de mantenimiento y ama de llaves depósito de equipaje y acceso de empleados.
- Nivel Olimpo (+864,00): salones para banquetes (combinables-flexibles), cocina satélite, restaurante terraza, vestuarios y estar empleados, comedor empleados, comercios, baños

públicos. Los Niveles Olimpo y Autopista se complementan en eventos mayores por su interconexión directa, las actividades que aquí se concentran animan sus fachadas hacia la calle y hacia el bulevar.

- Nivel Plaza Central (+868,50): restaurante principal con terraza, Café de la Plaza, cocina satélite, comercios, área para empleados. A partir del Nivel Plaza Central, los pisos de Galería y hasta Oficina 2 cuentan con una altura entre losas de 4,00 m. para facilitar las instalaciones sanitarias y de aire acondicionado.

- Nivel Galería (+872,50): oficinas de administración del hotel, gerentes, promoción y eventos, comercios, night club.

- Nivel Business Center 1 (+876,50): este nivel se ha diseñado para poder responder a todo tipo de seminarios, cursos y otras actividades de grupo, aparte de ofrecer oficinas individuales y salas de reuniones. Además cuenta con comedores, sala de estar y bar, baños y cocina satélite/pantry.

- Niveles Oficina 1 y 2 (+880,50 y +884,50): ofrecen espacios de oficina de tamaños variados y combinables.

- Niveles de habitaciones del Hotel (+888,50 hasta +925,90): Niveles 1 a 7 - habitaciones con servicio cuatro estrellas, niveles 8 a 12, habitaciones con servicio de 5 estrellas. Los pisos de las habitaciones tienen una altura de 3.40 m. Las instalaciones sanitarias, de electricidad y de agua helada corren en el plafond por encima de los baños. Las habitaciones se disponen de 40 32 m², 35 m² y hasta 72 m² estas se pueden combinar y parear según el caso. Cada habitación ofrece salida a un balcón o terraza privada que varía entre .

- Nivel Business Center 2/Spa (+929,30): es el business center más exclusivo, con conexión directa al spa y el nivel de piscina, gimnasio, altura 4,00 m. Ofrece oficinas variables, con todos los servicios.

- Nivel Piscina (+933,30): piscinas, restaurante terraza, cocina satélite, baños y vestuarios, gimnasio, instalaciones del aire acondicionado, altura 3,70 m.

- Techo: +937,00.



Estructura y sistema constructivo, instalaciones

Estructura y Sistema Constructivo: La propuesta consiste en un edificio en concreto armado de 26 niveles estructurales con alturas de entrepiso que varían entre 3,50 y 5,00 m. según las plantas consideradas.

Las plantas de sótano ocupan el área total de la parcela, de forma trapecial y a medida que la edificación va subiendo, las placas van reduciendo su tamaño, conformando así una estructura de forma irregular en los niveles superiores.

La estructura de la edificación ha sido concebida con un sistema mixto de núcleos de pantallas de corte y pórticos de vigas y columnas. La finalidad es la de crear núcleos rígidos que tomen el mayor porcentaje de las cargas sísmicas, asignándole un porcentaje menor de dicha carga a las vigas y columnas, de esta manera las secciones de estos elementos permitirán que los módulos arquitectónicos sean mantenidos sin interferencia. Las pantallas de corte van a toda la altura del edificio y tienen una forma ovoidal, dentro de ellos se desarrollan las circulaciones



verticales y se prevén áreas para servicios. Las separaciones internas de estos núcleos podrán ser elementos de concreto que aumenten la rigidez del elemento.

Para la compatibilidad de deformaciones y distribución de las cargas horizontales se han considerado losas macizas y nervadas con un espesor que varía entre 15 y 30 cm, las primeras básicamente alrededor de los núcleos de rigidización.

La estructura se plantea de concreto 350 ó 400 y de acero 4200 y para las fundaciones se propone el uso de pilas o pilotes.

Sistema de aire acondicionado y ventilación forzada: Se plantea un sistema integral de aire acondicionado y ventilación forzada utilizando los últimos criterios y tecnología, con énfasis en el confort humano y en eficiencia para el máximo ahorro de energía. Se trata de un sistema centralizado para toda la edificación, con "volumen variable" en todos los ambientes y unidades de Fan Coil en las habitaciones.

Sistema de instalaciones eléctricas y de comunicaciones: El suministro de energía eléctrica se propone en sistema 480/277 V a partir de una S/E interior alimentada de la red media de tensión de la Electricidad de Caracas.

La distribución principal se propone mediante un sistema de duetos-barras que conecta a los centros de carga para alimentación de tableros y equipos principales. Los sistemas de cableado inteligente de redes de voz, data y seguridad emplearán bandejas portacables tipo escalerilla.

El sistema de iluminación se plantea con equipos de nueva generación, incluyendo lámparas con tecnología LEO y control automatizado para los ambientes interiores y las fachadas.

Se propone un sistema de respaldo que cubrirá el 400% de la demanda total del hotel, conformado por un grupo electro-generador diesel para operación en stand-by.

La propuesta del Hotel 4 y 5 Estrellas abarca un área total Bruta de 65.455 m² y área total Neta de 60.507 m².

EL GRAN PROYECTO URBANO DE CARACAS: LA ZONA RENTAL PLAZA VENEZUELA

Noain Ginzo, Frank Marciano

Trinial de Investigación de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UCV, 2011

Introducción

Cada vez es más evidente cómo las más importantes ciudades del mundo han apostado a la construcción de grandes proyectos urbanos como mecanismo para impulsar su recalificación, dotación de servicios de escala metropolitana, mejorar su posicionamiento en sus respectivas áreas de influencia y finalmente elevar significativamente la calidad de vida de sus habitantes.

Son precisamente los grandes proyectos urbanos aquellos que permiten apalancar el relanzamiento de las ciudades, crear o reforzar nuevas centralidades y contribuir con la necesaria diversidad urbana que hoy en día aparece como elemento indispensable en las actividades de una ciudad; diversidad que no se encuentra propuesta e impuesta como voluntad formal a priori en un proyecto urbano, sino que nace de la gestión de programas que cumplan con objetivos urbanos diversos y complementarios, de la comprensión de los ritmos de desarrollo de la ciudad, de su capacidad económica, de su vocación cultural y de entender que los grandes proyectos urbanos dependen no sólo de una morfología urbana adecuada, sino de la comprensión de los procesos de gerencia y gestión que harán posible su exitosa culminación y conservación en el tiempo.

Interpretar la complejidad de la ciudad es papel de los grandes proyectos urbanos, por esta razón deben cumplir con requisitos formales y funcionales que respondan a esa complejidad.

En cuanto a los requisitos formales se cuentan: a) primacía otorgada a espacios públicos como centro de actividades urbanas a escala metropolitana; b) respeto a los trazados existentes como instrumento para retejer la ciudad produciendo un desarrollo continuo, integrado y respetuoso con el entorno; c) mezcla de actividades para optimizar el uso del espacio urbano de forma permanente y continua; d) selección cuidadosa de actividades estratégicas, comerciales, culturales y de recreación de carácter metropolitano, que atiendan las demandas de la población; e) flexibilidad del plan de diseño urbano para permitir incorporar durante su desarrollo modalidades y aportes que aseguren la mejora cualitativa de la propuesta; y f) mecanismos que permitan obtener una alta calidad estética de las propuestas urbanas y arquitectónicas.

Entre los requisitos funcionales están: a) propuestas que permitan la incorporación de los

capitales necesarios para su construcción; b) proyectos capaces de adecuarse, sin perder sus bondades, a las condiciones que el mercado inmobiliario necesita para aceptarlo de una manera eficiente; c) oferta adecuada de transporte público, estacionamientos suficientes y d) flexibilidad en los tipos de usos para permitir ajustarse a las situaciones cambiantes del mercado, dado que estos conjuntos necesitan largos períodos para su construcción.

Diversas ciudades han ejecutado ejemplos importantes que demuestran el éxito que los grandes proyectos urbanos vienen obteniendo: Puerto Madero en Buenos Aires, el Malecón de Guayaquil, La Villa Olímpica en Barcelona, Potsdamer Platz en Berlín, Canary Wharf y Broadgate en Londres, La Defense en París, Pacific Place en Hong Kong, Marina Square en Singapur, y en nuestro caso el proyecto de La Zona Rental Plaza Venezuela, gerenciado por la Fundación Fondo Andrés Bello en Caracas, que se presenta como una oportunidad latente.

Antes de describir las características que definen la Zona Rental Plaza Venezuela como el Gran Proyecto Urbano de Caracas, es pertinente precisar previamente: ¿qué es la Fundación Fondo Andrés Bello?, ¿qué se entiende por Zonas Rentales?, ¿cuál es el origen de este concepto?, y finalmente ¿cuáles son las Zonas Rentales de la UCV?

¿Qué es la Fundación Fondo Andrés Bello?

La Fundación Fondo Andrés Bello (FFAB) para el Desarrollo Científico de la Universidad Central de Venezuela es una institución de derecho privado sin fines de lucro, creada por el Estado venezolano el 26 de noviembre de 1974 con el objeto de promover la investigación en los diferentes campos del conocimiento dentro del ámbito de la Universidad Central de Venezuela.

Para cumplir su objeto, la FFAB procurará el desarrollo y usufructo de su patrimonio, inicialmente conformado por tres lotes de terreno (con una superficie total de 121.736,57 m²) integrantes de la denominada Zona Rental de la Ciudad Universitario, los cuales le fueron entregados a título de donación pura y simple por el Estado venezolano en 1978. De acuerdo con la ley¹ y sus Estatutos, **tiene por misión la valorización y aprovechamiento económico de las Zonas Rentales**, en función de que los beneficios alcanzados de la explotación inmobiliaria de su patrimonio sean invertidos exclusivamente, en programas de investigación humanística, social, científica y tecnológica en la Universidad Central de Venezuela. En consecuencia, la FFAB desde su creación ha puesto su mejor empeño en el perfeccionamiento de todas las estrategias necesarias que le permitan la máxima productividad en el desarrollo inmobiliario de sus terrenos.

¿Qué se entiende por Zonas Rentales?

Las Zonas Rentales son parcelas de terrenos urbanos, generalmente de grandes dimensiones, que son donadas por el Estado a las Universidades Nacionales con el propósito de generar recursos para promover las actividades científicas, de forma tal de contribuir con su autonomía financiera a través de la obtención de rentas fijas provenientes de la explotación inmobiliaria respectiva.

¹ Decreto No 581 del 26/11/1974. Gaceta Oficial de la República de Venezuela No. 30.616.

¿Cuál es el origen del concepto: Zonas Rentales?

En nuestro país el concepto de zonas rentales se remonta al año 1827, cuando el Libertador Simón Bolívar reunido con el Rector José María Vargas redactan y proclaman el 24 de junio los Estatutos Republicanos de la Universidad Central de Venezuela. Desde entonces, el Libertador preocupado por la autonomía ideológica y económica de la nueva universidad, dona tres de sus haciendas (Chuafo, Cata y La Concepción) con el fin de proveerla de un patrimonio inmobiliario que le permita la generación de rentas para contribuir al financiamiento y crecimiento progresivo de actividades científicas y de investigación.

La Universidad es despojada de este patrimonio en el siglo XIX durante el mandato del presidente Antonio Guzmán Blanco quien comenzó con su intervención en 1869, y culminó en 1883 con la venta de todas sus tierras incluidas aquellas pertenecientes a las haciendas donadas por Bolívar.

No es sino hasta 1942 durante el mandato del presidente Isaías Medina Angarita, que el arquitecto Carlos Raúl Villanueva, responsable del diseño de la sede de la Ciudad Universitaria de Caracas en los terrenos de la Hacienda Ibarra², retoma en su Plan Maestro el concepto de las Zonas Rentales y destina para ellas: los ubicados al norte del río Guaire (Zona Rental Norte) y al oeste del río El Valle (Zona Rental Sur) - a conformar la actual Zona Rental de la Plaza Venezuela y de la Plaza Las Tres Gracias, respectivamente.

Sólo es durante los años setenta que el Estado decreta la creación de la Fundación denominada "Fondo Andrés Bello" y le entrega como patrimonio los terrenos de la Zona Rental Norte (actual Zona Rental Plaza Venezuela) y la Zona Rental Sur (actual Zona Rental Plaza Las Tres Gracias) para su desarrollo inmobiliario. Este mandato que fue reforzado con una resolución³ por la cual el Ministerio de Educación, Cultura y Deportes aprueba y autoriza que sea la Universidad Central de Venezuela el ente tutelar de la Fundación "Fondo Andrés Bello", situación que permitió potenciar significativamente el desarrollo de los proyectos previstos para las Zonas Rentales cumpliendo así con el fin de su origen.

¿Cuáles son las Zonas Rentales de la UCV?

La Universidad Central de Venezuela cuenta con tres zonas rentales: la Zona Rental de Plaza Venezuela, localizada al norte del campus universitario; la Zona Rental de la Plaza Las Tres Gracias, localizada en el sector sureste del campus universitario; y una Zona Rental ubicada en el Núcleo de la UCV en Maracay, estado Aragua. Todas ellas cuentan con un Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano, como instrumento ordenador de los proyectos y estrategias de desarrollo previstos en ellas.

La Zona Rental de la Plaza Venezuela: El Gran Proyecto Urbano de Caracas

Quienes suscriben el presente documento creen que Caracas cuenta con excelentes condiciones para ser una gran ciudad. Redibujar un nuevo centro cultural, recreativo, financiero para Caracas, reinterpretar sus actuales condiciones de centralidad y mejorar significativamente la calidad de vida de quienes hoy la sobreviven es una tarea que

² Hacienda Ibarra, propiedad donada por el Libertador Simón Bolívar a la antigua Real y Pontificia Universidad de Caracas luego de su reorganización bajo los estatutos republicanos que la convirtieron en la moderna Universidad Central de Venezuela.

³ Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. N° 37.103. 20 de diciembre de 2000.

podrá ser posible en la medida en que grandes proyectos urbanos como el que plantea la Fundación Fondo Andrés Bello en la Zona Rental de la Plaza Venezuela logren materializarse.

Objetivos del proyecto:

- 1.) Contribuir con la revitalización de uno de los espacios más emblemáticos de la ciudad: el eje empresarial y comercial de Plaza Venezuela - Sabana Grande, y la recuperación del ámbito de acceso de mayor importancia a la Ciudad Universitaria de Caracas.
- 2.) Generar la más alta rentabilidad económica del terreno que ocupa para contribuir con la autonomía financiera de la Universidad Central de Venezuela: mediante aportes económicos que provienen de la renta o explotación de los productos inmobiliarios, los cuales son utilizados exclusivamente para el financiamiento del desarrollo científico de la Universidad Central de Venezuela, a través de programas de investigación de gran impacto social y académico.
- 3.) Desarrollar un conjunto urbano que contribuya con un mejoramiento sustancial de la calidad del entorno urbano y de los bordes de la Ciudad Universitaria de Caracas.

Características del Proyecto:

El Gran Proyecto Urbano previsto en la Zona Rental Plaza Venezuela (ZRPV), se levanta en un terreno de 10,29 has. propiedad de la UCV, que se encuentra localizado en la parroquia El Recreo del Municipio Bolivariano Libertador de la ciudad de Caracas.

Se ubica en el sector conocido como Plaza Venezuela, al noroeste de la Ciudad Universitaria de Caracas, entre la Plaza Venezuela (oeste), la Gran Avenida (norte), calle Olimpo y avenida Las Acacias (sureste) y el río Guaire y la prolongación de la Avenida Venezuela (suroeste), en el sector Sabana Grande-Plaza Venezuela.

El terreno está servido por tres salidas de las líneas 1, 3 y 4, de las estaciones Plaza Venezuela y Zona Rental, del Metro de Caracas. Por su centralidad, alta accesibilidad y potencial de desarrollo inmobiliario, tiene vocación de usos mixtos y articuladores de actividades terciarias a escala metropolitana, con lo cual su desarrollo inmobiliario permitirá, además, impulsar el rescate urbano y ambiental del sector Los Caobos - Plaza Venezuela-Sabana Grande.

En cuanto a los componentes del proyecto, el terreno se sectoriza en 5 unidades de desarrollo, denominadas Norte, Central, Este, Sur y Olimpo, en las cuales se desarrollarán 19 productos inmobiliarios tal y como se muestran en la Figura 1 y 2, descritas en la tabla N.º 1.

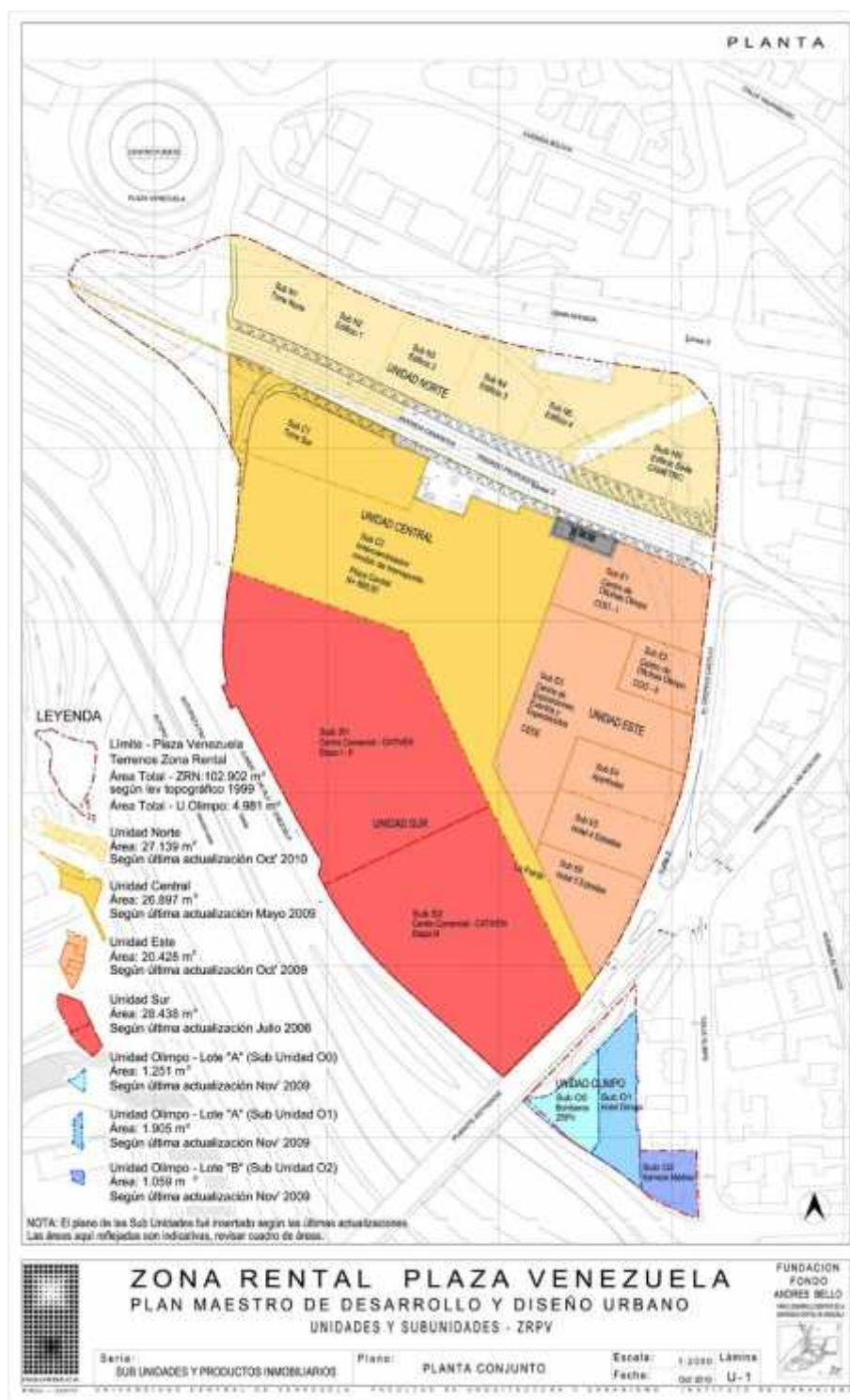


Figura 1: Unidades de Desarrollo de la ZRPV.

Se entiende por **producto inmobiliario** cada uno de los **bienes inmuebles (proyecto)** que se susceptibles a ser colocados en el mercado con el fin de realizar una transacción comercial (compra, venta y/o alquiler).

En el caso de la Zona Rental Plaza Venezuela la FFAB ofrece en concordancia con la ordenanza que rige el sector, diversos productos inmobiliarios cada uno localizado en una porción de terreno denominada subunidad, con sus correspondientes potenciales de desarrollo (metros cuadrados de área neta), en términos de edificaciones factibles a construir y operar durante un periodo de tiempo determinado, mediante contratos de adjudicación y explotación comercial.

De acuerdo con la ordenanza que rige el sector, se permiten usos de oficinas, comercios, hoteles, aparthoteles, servicios culturales, recreacionales y servicios en general a partir de los cuales se han definido los componentes del proyecto (ver figura 2).

UNIDAD	SUB- UNIDAD	PROYECTO	A. TERRENO	A. CONSTRUCCIÓN
Norte	0	Edificio Sede CAMETRO / SEBIN	3.682 m2	27.748 m2
	1	Torre Norte	3.415 m2	94.000 m2
	2	Edificio 1 (Comercio-Oficinas)	2.687 m2	52.023 m2
	3	Edificio 2 (Comercio-Oficinas)	2.415 m2	51.140 m2
	4	Edificio 3 (Comercio-Oficinas)	2.215 m2	47.878 m2
	5	Edificio 4 (Comercio-Oficinas)	3.039 m2	57.434 m2
Central	C2	Intercambiador Modal deTransporte	18.453 m2	93.202 m2
		Gran Plaza Central		18.700 m2
		Galerías de servicios comerciales ycentro de transferencias		27.356 m2
	C1	Torre Central (Comercio-Oficinas)	7.570 m2	114.467 m2
Este	C1	Centro de Arte Metropolitano(CAM)	3200 m2	13.000 m2
	E3	Centro de Exposiciones, Eventos y Espectáculos (CEEE)	7.460 m2	70.225 m2
	E1	Conjunto de Oficinas Olimpo	3.869 m2	75.103 m2
	E2		1.447 m2	32.111 m2
	E4		4.654 m2	73.168 m2
	E5		2.130 m2	35.189 m2
Sur	E6	Isla Hotelera: Hotel 4 estrellas,Hotel 5 Estrellas, Aparthotel		
	S1	Centro Comercial Espacio Plaza	28.438 m2	194.200 m2
Olimpo	S2	Venezuela		
	O0	Estación de Bomberos del DistritoCapital	1.251 m2	1.288 m2
	O1	Edificaciones para servicio Médicoy	3.000 m2	22.000 m2
	O2	Servicios Empresas Universitarias		
Total área estimada de construcción:				1.100.232 m2

Tabla N. ° 1: Componentes del Proyecto Zona Rental Plaza Venezuela.

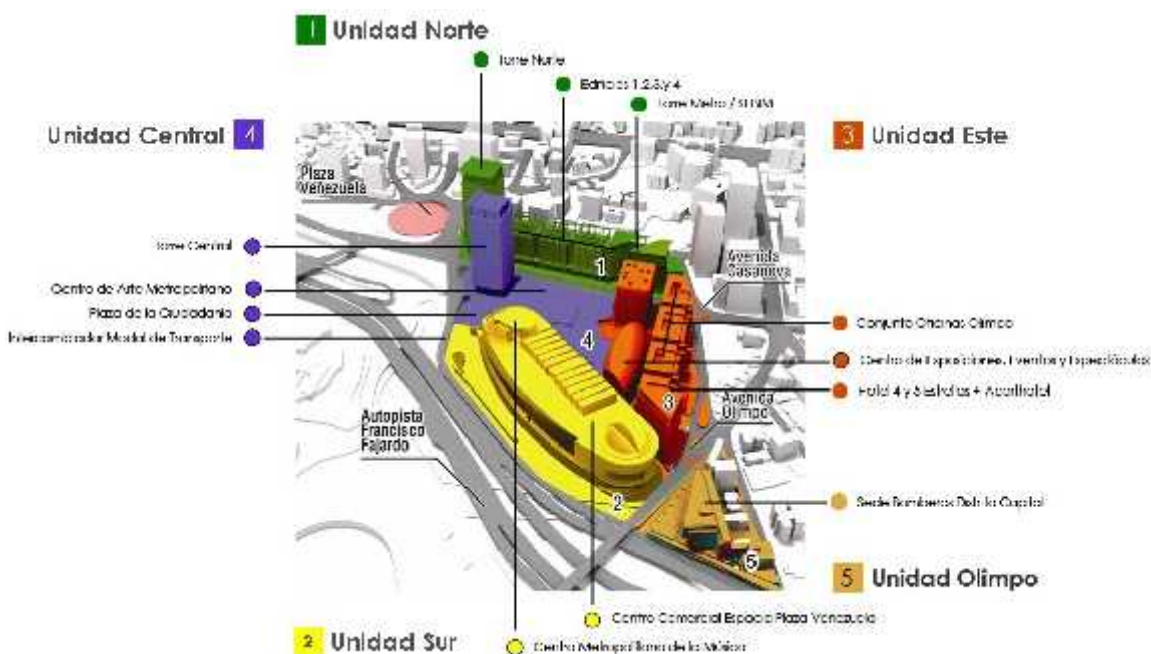


Figura 2: Productos Inmobiliarios por Unidades en la ZRPV.

Cuatro condiciones estratégicas del Proyecto

La ZRPV cumple con cuatro condiciones estratégicas indispensables para el éxito de un Gran Proyecto Urbano: impacto a escala metropolitana, diversidad de usos, flexibilidad para sugerencia y calidad de diseño.

a) Impacto a escala metropolitana

Los grandes proyectos urbanos para poder cumplir con su misión deben constituirse en foros y focos de la ciudad, en sitios de encuentro con oferta de actividades múltiples.

La propuesta de diseño urbano de la Zona Rental Plaza Venezuela se organiza alrededor del concepto La Ciudad de Las Artes. La cual dispone de uno de los lugares más privilegiados de la ciudad para desarrollar un espacio cultural, plural de interactivo, que refleje el carácter dinámico de Caracas y las nuevas tendencias del mundo.

La Ciudad de las Artes propone servicios culturales de escala metropolitana tales como:

- La Plaza de la Ciudadanía o Gran Plaza Central.
- Centro Metropolitano de la Música.
- Centro de Arte Metropolitano.
- Centro de Exposiciones, Eventos y Espectáculos.

- Intercambiador Modal de Transporte Público.

Todos ellos organizados en torno a La Plaza de la Ciudadanía, espacio público abierto que dispone de más del 50 % del terreno del proyecto y que cuenta con una inmejorable accesibilidad tanto peatonal como vehicular, destinado a actividades de recreación, cultura y esparcimiento, disponible para el uso y disfrute de toda la ciudad; característica de vital importancia para comprender su trascendencia.

b) Diversidad

Para asegurar el éxito urbano y financiero de un proyecto, no basta con la construcción de un gran centro de actividades culturales y comerciales. Es requisito indispensable, contar con la mayor diversidad de actividades que aseguren su vitalidad a diferentes horas del día.

La mezcla de usos como son: cultural, comercial, recreacional, alojamiento temporal e institucional permitidos según la ordenanza aprobada para el desarrollo del conjunto urbano de la ZRPV permite anticipar el éxito de este Gran Proyecto Urbano para Caracas. En ese sentido, la FFAB ha establecido un cuidadoso estudio de factibilidad económica para asegurar la diversidad de usos, tal y como puede apreciarse en la tabla No 1 referida en la descripción de las características del proyecto.

c) Flexibilidad

Mientras más complejo es un proyecto, mayor flexibilidad será requerida para garantizar su éxito.

La complejidad de todo gran proyecto urbano exige Uno de los componentes fundamentales considerados en el Reglamento de Desarrollo y Diseño Urbano, así como en la Ordenanza de Zonificación desarrollada para las Zonas Rentales de la UCV fue la flexibilidad, la cual se refleja en la estructura de la ordenanza propuesta y así aprobada por la Municipalidad en 1987.

Debe destacarse que es la primera ordenanza en Venezuela que propone y admite un plan flexible para el desarrollo de este gran conjunto urbano. Reconoce que, durante el lapso de la gerencia, gestión y construcción de obras de esta escala, no solo tendrán que participar diferentes equipos de profesionales, sino que transcurrirán diferentes administraciones públicas. Asume que, en el proceso del desarrollo del proyecto, la situación del país puede cambiar y que las condiciones económicas, sociales y políticas deben ser entendidas como variables dinámicas.

Al asumir que la flexibilidad es una condición inequívoca de este gran proyecto urbano, se abrió la puerta a un Plan de Diseño Urbano que identificó condiciones básicas, así como circunstanciales y que una vez definidas son el marco de referencia para adecuar las propuestas en la medida que el mercado inmobiliario y el contexto sociopolítico así lo requiera.

d) Calidad de Diseño

La calidad de diseño del conjunto, debe ser entendida no solo como calidad urbana y calidad arquitectónica, sino también como calidad económica, social y funcional así mismo, debe ser percibida como una oferta urbana adecuada que contribuye a reforzar las condiciones necesarias para desarrollar ciudadanía y elevar la calidad de vida de los caraqueños.

Para la FFAB la calidad de diseño del proyecto ZRPV solo puede ser asegurada mediante la incorporación en cada uno de los procesos de su desarrollo, de equipos profesionales del más alto nivel.

Instrumentos de Gestión Urbana utilizados para el desarrollo de la ZRPV

Con el fin de cumplir con sus metas institucionales, la FFAB ha planteado para el desarrollo del Gran Proyecto Urbano de la Zona Rental Plaza Venezuela una estrategia gerencial orientada por los siguientes principios:

- 1.) El desarrollo del proyecto de la Zona Rental Plaza Venezuela es fundamentalmente un negocio de tipo inmobiliario, por lo tanto, la FFAB actúa como un agente inmobiliario activo, que impulsa las asociaciones estratégicas con los inversionistas del sector público y/o privado, promoviendo, tanto la emisión de instrumentos financieros, como el desarrollo de incentivos fiscales que faciliten la ingeniería financiera, estimulando así la comercialización de sus productos inmobiliarios.
- 2.) La FFAB utiliza para el desarrollo del proyecto de la Zona Rental Plaza Venezuela un modelo gerencial de planificación estratégica, cuya base conceptual, metodológica y de aplicación tiene por objetivo: la colocación en el mercado inmobiliario de los productos inmobiliarios mediante la adjudicación de parcelas de la ZRPV.
- 3.) Con la finalidad de optimizar los procesos de negociaciones para la disposición de las unidades de desarrollo de la Zona Rental Plaza Venezuela, La FFAB construye su base de conocimiento técnico, jurídico-financiero y de mercado, mediante la conformación de comisiones de promoción y comités técnicos de expertos y asesores que le permiten optimizar los procesos de análisis, definición de criterios, evaluar productos, recopilar observaciones, conclusiones y recomendaciones, de manera tal que su Consejo Directivo⁴ pueda tomar decisiones razonadas y objetivas en un marco de alta seguridad y confiabilidad.
- 4.) Para alcanzar el avance adecuado de los proyectos la FFAB procura la comercialización oportuna de sus productos inmobiliarios.
- 5.) Por tratarse de un Gran Proyecto Urbano requiere de una continua evaluación de su estrategia de comercialización, a fin de que sus productos mantengan a lo largo del tiempo su atractivo y competitividad en el mercado inmobiliario.

Modelo gerencial para la planificación estratégica del proyecto ZRPV:

A continuación, se muestra en la figura 3 la representación gráfica del Mapa de Procesos elaborado para el desarrollo del proyecto Zona Rental Plaza Venezuela, el cual constituye

⁴ Recientemente hemos tenido ocasión de revisar el borrador de una investigación realizada sobre una experiencia similar en una importante universidad de Estados Unidos, y la conclusión es que solamente una paciente y coherente búsqueda de un objetivo muy preciso y un riguroso profesionalismo de los promotores del proyecto permitieron el éxito ¡al cabo de casi veinte años!

un instrumento para la planificación y el seguimiento de los procesos tanto internos como externos de la FFAB.

El modelo tiene como objetivo principal la colocación en el mercado de los productos inmobiliarios programados para el desarrollo del conjunto urbano ZRPV, operación que se realiza mediante la figura jurídica de adjudicación de parcelas.

A tal efecto, son cinco los ámbitos de planificación que definen la estrategia de desarrollo y comercialización de la FFAB en la ZRPV definidos en función de las metas a alcanzar. El modelo conceptual de la estrategia de desarrollo se muestra a continuación (ver figura 4).

- 1.) El Marco Normativo.
- 2.) Los Planes.
- 3.) Las Líneas Estratégicas.
- 4.) Los Estudios y Proyectos.
- 5.) Comercialización de los productos inmobiliarios.

1.) El Marco Normativo:

Está constituido por aquellos elementos que norman y regulan la actuación de la FFAB y de los proyectos a ser desarrollados en la ZRPV. El Marco Normativo vigente es:

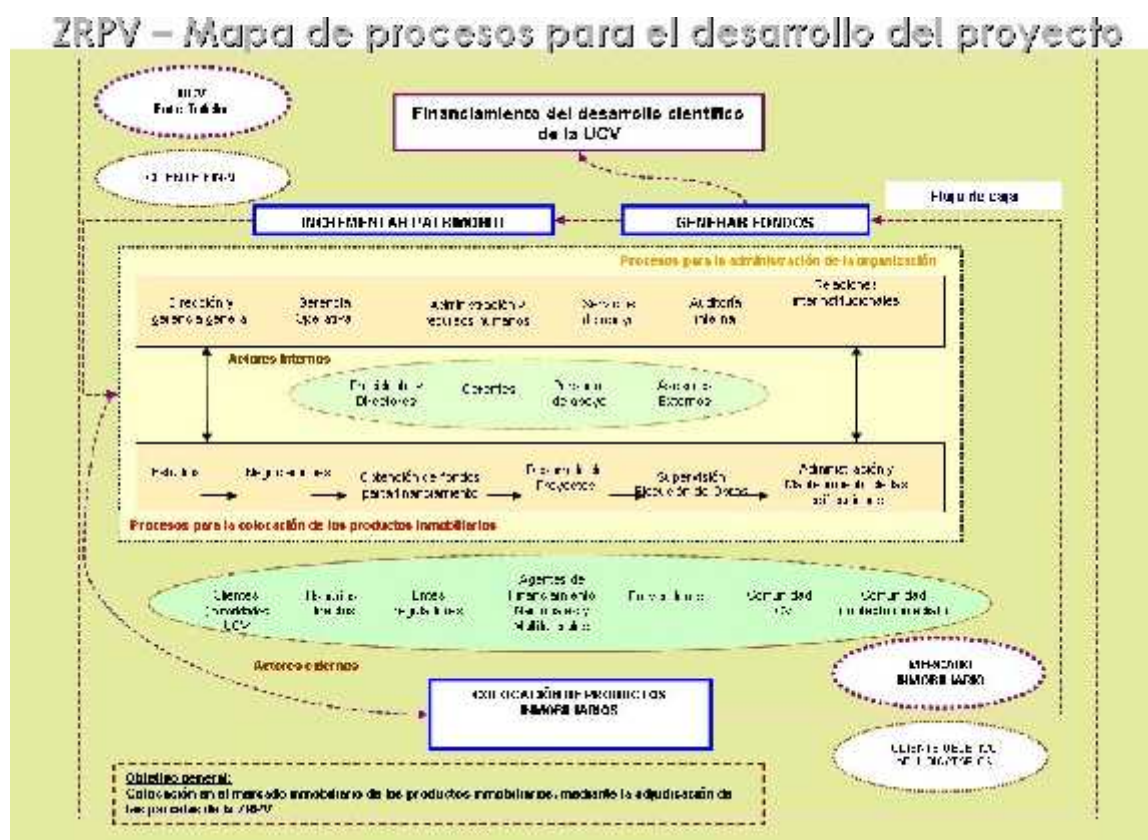


Figura 3: Mapa Conceptual del Modelo Gerencial de Planificación Estratégica de la FFAB.



Figura 4: Modelo de Estrategia de Desarrollo del proyecto ZRPV.

1.1.- **Acta Constitutiva de la Fundación**, establecida por Decreto Presidencial N° 581 de fecha 26 de noviembre de 1974⁵.

1.2.- **Estatutos de la Fundación Fondo Andrés Bello** para el Desarrollo Científico de la Universidad Central de Venezuela, aprobados por Consejo Directivo en la Sesión N° 236-E, de fecha 12 de enero de 2001.

1.3.- **Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano de la Zona Rental de la UCV**⁶: instrumento regulador del desarrollo de la zona rental, el cual pretende garantizar, tanto la consecución de un producto final construido de manera coherente, armónica y acorde con la realidad urbana del sitio donde se producirá el desarrollo, así como la claridad del proceso que deberá seguirse para su materialización sin tropiezos e imprevistos.

El plan pretende propiciar una solución final que contenga, entre otras los siguientes atributos:

- reforzamiento del papel funcional del área central

⁵ Gaceta Oficial de la República de Venezuela N°. 30.616 del 5 de febrero de 1975.

⁶ El Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano de la Zona Rental de la UCV fue propuesto por el Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UCV en 1985 y aprobado por la Municipalidad en 1987.

- espacios públicos de la jerarquía correspondiente a un área central, con valores de diseño que potencien las relaciones espaciales de su contexto inmediato
- control flexible del proceso de diseño y construcción
- viabilidad económica-financiera

El plan servirá para despejar aspectos previos al inicio de las construcciones:

- Obtención de las aprobaciones municipales por parte de los organismos competentes
- Promoción de la iniciativa a nivel institucional para la obtención de un respaldo que se considera importante para estimular a los agentes que potencialmente podrían participar en el desarrollo
- Gestión sobre problemas legales
- Gestión acerca del financiamiento necesario para las construcciones de acuerdo a las etapas establecidas y sus futuras modificaciones
- Revisión de la administración y vigencia de los usos
- Una programación para la asignación de los proyectos de arquitecturas

1.4.- Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales de la Fundación Fondo Andrés Bello⁷: instrumento legislativo que regula la actividad económica e inmobiliaria de las Zonas Rentales de la Universidad Central de Venezuela y ofrece un piso jurídico para su desarrollo y explotación económica. Es un instrumento de carácter particular y único en la jurisprudencia venezolana, el cual además de establecer los tiempos del usufructo por períodos de hasta sesenta (60) años⁸, le otorga a la FFAB la capacidad de establecer cualquier forma de explotación comercial de las Zonas Rentales, excepto la venta de su patrimonio.

1.5.- Reglamento de Diseño Urbano de la Zona Rental de la UCV: documento que establece las directrices urbanísticas a seguir en los proyectos de arquitectura e ingeniería, de forma tal de asegurar un diseño urbano coherente en la Zona Rental de la UCV. Como documento operativo, cumple la función referencial y de guía en cuanto a los parámetros de diseño del conjunto señalado en el Plan Maestro. Por otra parte, es un **instrumento de gestión urbana que permite:**

- Garantizar la unidad de los espacios urbanos y de las construcciones que lo definen, de acuerdo al Plan Maestro
- Responder flexiblemente a las posibilidades de cambio, características de un conjunto de las magnitudes del desarrollo de la Zona Rental
- Guiar a la gerencia encargada del desarrollo urbano de la Zona Rental en la fijación de directrices urbanísticas y arquitectónicas que deben seguir los proyectos de construcción
- Identificar y orientar el diseño de los anteproyectos y proyectos de los espacios abiertos que se deben realizar para adecuarlos a los proyectos particulares de construcción de cada una de las edificaciones

⁷ Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales de la Fundación Fondo Andrés Bello. Esta Ley fue aprobada por la Comisión Legislativa Nacional creada por la Asamblea Nacional Constituyente, a solicitud de la FFAB, contando con el aval de la UCV y el Ministerio de Educación Superior. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. N° 37.022 del 25 de agosto de 2000.

⁸ El Código Civil de Venezuela establece el tiempo máximo para la figura del usufructo en 30 años. Título III De las limitaciones de la Propiedad. Capítulo I: del Usufructo, del Uso, de la Habitación y del Hogar. Sección: Del Usufructo.

Controlar el proceso de instrumentación del Plan Maestro permitiendo evaluar los proyectos de arquitectura e ingenierías, en cuanto a su correspondencia con los objetivos, pautas y criterios establecidos por el Plan Maestro de Diseño Urbano, cuyos espacios urbanos y edificaciones son una unidad física y funcional coherente, de probada rentabilidad y que constituye un aporte al diseño urbano para la ciudad de Caracas.

1.6.- **Ordenanza sobre Zonificación del Sector Espacios Rentales**⁹ y Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza sobre Zonificación del Sector Espacios Rentales¹⁰: instrumento jurídico que da piso al Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano de la Zona Rental Plaza Venezuela, y que establece y norma las variables de desarrollo urbano a nivel del municipio. Regula el uso de la tierra y su intensidad, la localización de servicios, la densidad de población, las características de las edificaciones, las áreas libres y los requerimientos de estacionamientos para vehículos en el sector denominado Espacios Rentales.

2.) Los planes

Son instrumentos de orden estratégico que guían los cursos de acción a nivel operativo. Son fundamentalmente dos: el Programa de Acciones y el Plan de Negocios Anual de la FFAB.

2.1.- **El Programa de Acciones**, tiene por objetivos:

- Evaluar permanente las decisiones y acciones tomadas
- Analizar los indicadores que permiten el monitoreo de las decisiones y acciones tomadas
- Conformar y en caso de ser necesario, redibujar la imagen del proyecto
- Desarrollar continuamente alianzas estratégicas con terceros
- Actualizar, redefinir y promocionar los productos inmobiliarios;
- Mantener actualizadas y realizar un continuo monitoreo de las estrategias financieras
- Evaluar constantemente la estructura operativa de la FFAB.

2.2.- **Plan de Negocios Anual**, cada proyecto se desarrolla bajo un esquema general constituido por siete etapas definidas en el proceso de planificación, las cuales serán desarrolladas en detalle más adelante. Cada año se analiza y evalúa el avance cada uno de los productos inmobiliarios según las etapas por las que transita con la finalidad de tomar en caso necesario las acciones correctivas pertinentes.

3.) Las Líneas Estratégicas: Son ámbitos de orden conceptual que definen los campos de conocimiento específico en los que la FFAB centra su Programa de Acciones y Plan de Negocios Anual. Son cuatro las líneas estratégicas de la FFAB: Calidad Urbana, Asesoría Económica-Financiera, Asesoría Jurídica y Asesoría Comunicacional.

3.1.- **Calidad Urbana:** la FFAB gestiona la realización de todos los estudios necesarios sobre aquellos aspectos relacionados con el desarrollo del proyecto que provocan algún

⁹ Ordenanza sobre Zonificación del Sector Espacios Rentales de la UCV, publicada en Gaceta Municipal N° extra 720- C, del 6 /11/1987. Aprobada por el Concejo Municipal del Distrito Federal a solicitud de la Fundación y tomando como soporte teórico El Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano de la Zona Rental de la UCV elaborado por Insurbeca, empresa del Instituto de Urbanismo de la UCV.

¹⁰ Gaceta Municipal del Distrito Federal: N°. extraordinario 720_C del 6 de noviembre de 1987.

impacto sobre el mismo o sobre su contexto inmediato.

3.2.- Asesorías Económica-Financiera, Jurídica y Comunicacional: La FFAB mantiene una estructura organizativa reducida pero flexible, que le permite adaptarse al crecimiento y decrecimiento propio del mercado. Cuenta con asesores externos para realizar periódicamente talleres de trabajo que le permiten actualizar sus estrategias de acción.

4.) Los estudios y proyectos

Son documentos técnicos que son indispensables para la toma de decisiones razonadas y objetivas, requeridas para el desarrollo y alcance de las metas trazadas por la FFAB. Entre ellos se destacan: Modelo Físico Espacial, Estudio de Impacto Ambiental y Socio Cultural; Estudio de Impacto Vial; Análisis Económico-Financiero; Análisis de Mercado; Estudio de Demanda de Servicios, etc. Los productos inmobiliarios están sustentados por Modelos Físico Espaciales y Modelos Económico-Financieros instrumentos que permiten evaluar las estrategias de su **posicionamiento en el mercado potencial** y compararlos con la competencia. Esto permite evaluar la rentabilidad y factibilidad del negocio mediante los indicadores de la tasa interna de retorno (TIR), valor presente neto (VPN) entre otros.

5.) Comercialización de los Productos Inmobiliario

Corresponde al amplio proceso mediante el cual la FFAB cumple con su objetivo principal: la adjudicación de una parcela para el desarrollo de uno de los proyectos que conforma el conjunto de la ZRPV. Contempla siete etapas definidas en el proceso de planificación, las cuales son:

) Etapa I.-ELABORACIÓN DE ESTUDIOS

-) Estudios urbanísticos y arquitectónicos: Modelo Físico Espacial**
-) Estudios económicos-financieros**
-) Estudios jurídicos**

) Etapa II.-PROCESO DE NEGOCIACIONES

-) Elaboración del memorándum del inversionista**
-) Registro de interesados**
-) Negociación preliminar con interesados**
-) Ajuste del producto inmobiliario**
 - o Registro y calificación de inversionistas interesados**
 - o Preclasificación de inversionistas calificados**
 - o Negociación con inversionistas calificados**
 - o Subasta pública**
 - o Selección del inversionista**

-) Etapa III.- ADJUDICACIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO
 - o Acto de adjudicación del producto inmobiliario
 - o Contrato con inversionista
-) Etapa IV.- DESARROLLO DEL PROYECTO
 - o Concurso de ideas para el anteproyecto o proyecto de arquitectura
 - o Contratación del anteproyecto y proyecto de arquitectura e ingenierías
-) Etapa V.- EJECUCIÓN DE OBRA
 - o Gestión de permisos municipales, ambientales, viales, etc.
 - o Licitación de Obra
 - o Construcción de obra
 - o Inspección de calidad
-) Etapa VI.- OPERACIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO
 - o Operación y mantenimiento
-) Etapa VII.- FINIQUITO DEL CONTRATO
 - o Finiquito Contrato
 - o Entrega de Bienhechurías a la FFAB

Estrategia de comercialización de la Zona Rental Plaza Venezuela

La estrategia de comercialización de los productos inmobiliarios de la Zona Rental Plaza Venezuela se ha fundamentado desde 2001 en el desarrollo efectivo de sus proyectos mediante la búsqueda de asociaciones estratégicas con inversionistas públicos y privados interesados en aprovechar las extraordinarias condiciones urbanas y de accesibilidad que brinda la ubicación privilegiada que tienen los terrenos de la ZRPV, con el fin de atraer el flujo de capitales y las variaciones del mercado propias de las operaciones financieras de los sectores inmobiliario y de la construcción.

Es de fundamental importancia entender que la estrategia de comercialización de la FFAB se basa en dos premisas: la primera es que la propiedad de la tierra de los terrenos de las Zonas Rentales la mantiene la Fundación, es decir no puede ser vendida. La segunda es que los inversionistas adquieren el derecho de explotación, uso y goce de una porción de terreno mediante alguna de las figuras jurídicas establecidas por la ley, entre ellas la más destacada en el caso que nos compete es: **el usufructo**.

Mediante un contrato de usufructo, el inversionista adquiere el derecho de desarrollar por su cuenta y riesgo un proyecto (que incluye las fases de diseño de anteproyecto y proyecto de arquitectura e ingenierías, construcción y dotación), usarlo y gozar de su explotación comercial, pagando los cánones de renta que hayan sido negociados y establecidos conjuntamente con la FFAB, durante el período de adjudicación, el cual dependiendo del producto inmobiliario varía entre 30 y 60 años, siendo éste el tiempo

máximo autorizado por la ley.

Los contratos de usufructo, son contratos a largo plazo acordados entre las partes, que además de reflejar una política de “ganar-ganar” de la FFAB, contemplan la figura de arbitraje comercial en el caso que sea necesario dirimir controversias que puedan ocurrir mientras éste esté vigente. Por otra parte, están respaldados por instrumentos jurídicos antes descritos como son: la Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales de la Fundación Fondo Andrés Bello y la Ordenanza sobre Zonificación del Sector Espacios Rentales.

Una vez dado por terminado el contrato de usufructo, en todos los casos queda establecido que todas las bienhechurías construidas sobre el terreno revierten en buen estado de conservación y mantenimiento, sin costo alguno, para la FFAB.

Avances en el desarrollo del proyecto ZRPV

Los primeros años: 1ra Etapa de comercialización (2000 – 2004)

Una vez culminados los estudios de mercado y de factibilidad financiera se ofertó la Unidad Sur de la Zona Rental Plaza Venezuela con una extensión de 28.580 m², para la construcción de un centro comercial, destinado a hipermercado, galería comercial, centro de cines y entretenimiento y tres niveles de estacionamiento, el cual se adjudicó mediante un proceso de licitación pública a principios del año 2000 a la empresa Cadena de Tiendas Venezolanas Cativen S.A., empresa multinacional conformada por los grupos Casino de Francia, Cadenalco-Éxito de Colombia y Alimentos Polar de Venezuela.

En el año 2002 la FFAB gestionó la realización del concurso de arquitectura del Centro Comercial Espacio Plaza Venezuela, para el cual se previó una inversión de US \$ 80 millones para 180 mil m² de construcción, estimando en ese entonces su apertura en el año 2008. Como consecuencia de los grandes cambios políticos, económicos y financieros que ocurrieron en el país durante los años 1999-2005 y su impacto en el mercado inmobiliario y el sector financiero, en el año de 2007 se comienza la primera etapa de la construcción del centro comercial, estimando entonces una nueva fecha de apertura a principios del año 2010.

En esta primera etapa del proyecto, la FFAB actuó como un promotor pasivo, ofertando distintos productos inmobiliarios, y buscando la asociación estratégica con inversionistas privados capaces de asumir completamente el financiamiento y desarrollo de los proyectos y su posterior explotación comercial.

Consideraciones finales

La primera consideración a resaltar corresponde al ciclo de desarrollo de los grandes proyectos urbanos. Éstos requieren de un “tiempo” para su conceptualización, promoción, comercialización, ejecución y operación, que generalmente sobrepasa cualquier período de gestión pública ya sea a nivel de gobierno municipal o nacional, siendo precisamente sus actores, en conjunto con (y en este caso) las autoridades universitarias y sus entes de promoción y desarrollo inmobiliario, como es la FFAB, fundamentales para la gestión institucional de los grandes proyectos urbanos como es el caso de la ZRPV.

La gestión de un Gran Proyecto Urbano como el de la ZRPV, debe en primer término capitalizar “consensos” entre diferentes y diversos actores responsables del desarrollo urbano de la ciudad con la finalidad de garantizar su éxito, es decir promover su comercialización, lograr su ejecución y obtener el máximo rendimiento en su operación. Esta capitalización de consensos fue lograda durante las primeras etapas del proyecto, en que se conceptualizó y formalizó todo el soporte jurídico y técnico (leyes, ordenanzas, planes, estudios de factibilidad económico- financiera y demás instrumentos de gestión urbana desarrollados) necesario para dar inicio a partir del año 2000 a la etapa de promoción y desarrollo del proyecto ZRPV la Zona Rental Plaza Venezuela, que quedan ratificados en hechos concretos como son:

- Generación y aprobación del marco normativo, base sobre la cual se sustenta legal y urbanísticamente el proyecto.
- Adjudicación y construcción del Centro Comercial Espacio Plaza Venezuela, el mayor centro comercial del país en los terrenos de la Unidad Sur, que a la fecha se encuentra un 90% ejecutada su primera etapa.
- Convenio con la C.A. Metro de Caracas para la adjudicación de una parcela en la Unidad Norte para la construcción de su sede corporativa y centro de operaciones, alianza estratégica que sirvió como elemento propulsor del potencial inmobiliario de este importante eje comercial y de servicios financieros de la capital. Cabe destacar que, por su localización estratégica, calidad urbana y arquitectónica de la edificación, el uso de esta edificación fue reorientada para ser utilizada por la sede del Servicio Bolivariano de Inteligencia Militar SEBIM
- Gestión del proyecto y construcción Sede del Cuerpo de Bomberos del Distrito Capital, como aporte social de los inversionistas del Centro Comercial Espacio Plaza Venezuela, previsto a ser entregado durante el año 2011.
- Adjudicación del terreno, y gestión del proyecto del Intercambiador Modal de Transporte Público, Centro de Transferencias y Gran Plaza Central de la Unidad Central.
- Subasta pública para la adjudicación del Centro de Exposiciones, Eventos y Espectáculos, localizado en la Unidad Este.
- Adjudicación de tres subunidades de la Unidad Este para la construcción del proyecto denominado Isla Hotelera, conformada por 2 Hoteles y un Aparthotel, cuyos proyectos son producto de concursos desarrollados con la participación de profesionales del más alto nivel.

El proyecto Zona Rental Plaza Venezuela permite por otra parte ejemplificar que todo gran proyecto urbano además de la excelencia de sus procesos de gestión y estrategias diseñadas para su desarrollo exitoso, depende de externalidades que en este caso se resumen en:

- la voluntad política de aquellos actores (funcionarios públicos) de quienes dependen ciertas decisiones (autorizaciones, permisos, etc.) y que por razones políticas son retasadas y en algunos casos negadas.
- el ambiente de incertidumbre política y económica que se esté viviendo en el país
- el riesgo jurídico imperante en el país
- el riesgo que están dispuestos a asumir los inversionistas del proyecto

Los problemas sociopolíticos del país en durante los últimos diez años sin duda han retrasado, y en algunos casos frenando los logros esperados. Las estrategias de promoción y comercialización se han visto afectadas por variables exógenas y externalidades negativas al proyecto. Estas condiciones forman parte de la nueva realidad socioeconómica del país que demanda la revisión de elementos fundamentales en la conceptualización del proyecto. Ante estas externalidades, la FFAB diseña constantemente estrategias que permitan neutralizar cualquier impacto negativo y convertir posibles debilidades o amenazas en oportunidades.

En este sentido, LA CASA QUE VENCE LA SOMBRA, a través de su brazo ejecutivo y responsable de la gestión de la ZRPV como Gran Proyecto Urbano, en su permanente proceso de adelantarse y adecuarse a los nuevos tiempos se encuentra avocada a la tarea de redefinir y potenciar sus productos inmobiliarios bajo el concepto y promoción del proyecto denominado “la Ciudad de Las Artes”. El nuevo reto planteado es promocionar el proyecto entendiendo que éste aspira convertirse en el Futuro Patrimonio Moderno de la Universidad, en el que se destinan importantes dimensiones espaciales para el desarrollo de edificaciones dedicadas a la cultura y a la promoción y el ejercicio de la ciudadanía.

Se destaca la importancia que el proyecto ZRPV promueve la existencia de espacios públicos dignos pero además articulados con importantes productos inmobiliarios basados en proyectos estratégicos que permitan potenciar por una parte, la generación de importantes fondos que serán destinados al desarrollo científico y de la investigación de nuestra ALMA MATER, y por la otra no menos importante, incidir en el proceso de regeneración urbana de la principal centralidad de la ciudad y la aplicación, real y concreta de los conocimientos impartidos en la academia.

Bibliografía

- Acta Constitutiva de la Fundación, Gaceta Oficial de la República de Venezuela N°. 30.616 del 5/02/1975.
- Código Civil de Venezuela. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. N°. 2999 Extraordinario del 26/06/1982 y N°. 39264 del 15/09/2009.
- Estatutos de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la Universidad Central de Venezuela. Acta del Consejo Directivo, Sesión N° 236-E, del 12/01/2001.
- Gaceta Oficial de la República de Venezuela. N°. 30.616 del 26/11/1974.
- Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. N° 37.103. del 20/12/2000.
- Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales de la Fundación Fondo Andrés Bello. Caracas. Gaceta Oficial N° 37.022 del 25/08/2000.
- Memoria y Cuenta 2004, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2004.
- Memoria y Cuenta 2005, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2005.
- Memoria y Cuenta 2006, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2006.
- Memoria y Cuenta 2007, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2007.
- Memoria y Cuenta 2008, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2008.

Ordenanza sobre Zonificación del Sector Espacios Rentales de la UCV. Gaceta Municipal N° extra 720-C, del 6 /11/1987.

Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza sobre Zonificación del Sector Espacios Rentales. Gaceta Municipal del Distrito Federal: N°. extraordinario 720_C del 6/11/1987.

Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano de la Zona Rental de la UCV. Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela. 1984.

LAS ZONAS RENTALES DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA: UN LABORATORIO DE SOSTENIBILIDAD

Frank Marciano

Revista Tecnología e Investigación Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UCV, 2015

RESUMEN

La Fundación Fondo Andrés Bello tiene como objetivo producir y gerenciar fondos propios destinados a financiar proyectos de investigación de la UCV. En ese marco, el proyecto de desarrollo de las zonas rentales es el de mayor envergadura, y entre ellos, el de la Zona Rental de Plaza Venezuela es el mayor y el más complejo. Partiendo del concepto de Ciudad de las Artes que desarrolló Carlos Raúl Villanueva en la Ciudad Universitaria, el gran complejo en desarrollo está concebido como un importante campo de experimentación, evaluación, investigación y docencia, asegurando un alto grado de sostenibilidad humana y ambiental que permitirá a la Universidad Central de Venezuela construir un corpus teórico y práctico de base para organizar en el país un sistema de certificación nacional.

Estar aquí por años en la tierra, con las nubes que lleguen, con los pájaros, suspensos de horas frágiles. (...) Estar aquí en la tierra: no más lejos que un árbol, no más inexplicables; livianos en otoño, henchidos en verano, con lo que somos o no somos, con la sombra, la memoria, el deseo hasta el fin (si hay un fin) voz a voz, casa por casa, sea quien lleve la tierra, si la llevan, o quien la espere, si la aguardan, partiendo juntos cada vez el pan en dos, en tres, en cuatro, sin olvidar las sobras de la hormiga que siempre viaja de remotas estrellas para estar a la hora en nuestra cena aunque las migas sean amargas. Eugenio Montejo, 'Terredad', Biblioteca Sibila, Sevilla 2008.

La sostenibilidad no es solamente un problema técnico que se reduce a variables cuantitativas, de estándares que hay que cumplir, sino algo mucho más importante que permite resumirla como "algo de lo humano" y es desde esa perspectiva como en esta universidad se está encarando el problema.

Es conveniente empezar por precisar que la Fundación Fondo Andrés Bello-FFAB es una institución de derecho privado sin fines de lucro creada por el Estado venezolano en 1974 para promover la investigación en los distintos campos de conocimiento en el ámbito de

la UCV, cuyo origen se remonta a 1827 cuando el Libertador –la última vez que estuvo en Venezuela– se reúne con José María Vargas para redactar el reglamento república– no de esa universidad. En las discusiones que se producen en ese entonces –las cuales han quedado recogidas en varios documentos– hay algunas palabras del Libertador que en estos momentos tienen mucha vigencia y vale la pena mencionar, por ejemplo: “una universidad no podría certificar su capacidad de investigación y no debería estar sujeta solamente a los aportes del Estado porque en el momento en que el Estado tenga problemas esos aportes son lo primero que se va a cortar”.

En los documentos se registra como el Libertador expresaba su voluntad de que se plasmara una forma de garantizarle ingresos adicionales independientes a la universidad, cosa que se concretó con la donación de tres haciendas, una de ellas la de Chuao, la hacienda venezolana más importante para la época, que debían servir exclusivamente para financiar la investigación de la universidad. Sin embargo, esas haciendas nunca llegaron a manos de la universidad y en 1940, cuando se compra la Hacienda Ibarra durante el gobierno de Isaías Medina Angarita –esa hacienda que ocupaba desde lo que es hoy la Gran Avenida hacia el Camino Real de El Valle–, retomando las palabras de Bolívar se prevé dejar la parte al norte del río Guaire como una zona rental con la idea de que los ingresos producidos por su explotación estarían destinados exclusivamente para la investigación. Esa es la génesis de la zona rental que en estos momentos estamos tratando de desarrollar y es así como se está retomando después de siglo y medio ese mensaje lleno de vigencia. En la UCV tenemos tres zonas rentales: dos están en Caracas, la más grande que es la zona rental de la Plaza Venezuela, con 10 hectáreas y un poco más, y la zona rental de Las Tres Gracias, de aproximadamente 1 hectárea, donde se concentran las edificaciones y servicios que podrían brindar a la universidad la posibilidad de contar con un centro de investigación y postgrados de primera magnitud, y un centro de exposición, respondiendo a la expansión que la universidad ha tenido en el tiempo al crecer en institutos, en investigación, en laboratorios, y que se ha complejizado muchísimo con el crecimiento exponencial que han tenido los postgrados los cuales requieren de otro tipo de instalaciones. De acuerdo con esto, tendríamos la parte comercial en la Plaza Venezuela y la parte académica en la Plaza de Las Tres Gracias. También desde los años ochenta, en la Ciudad Universitaria de Maracay, tenemos un terreno de 20 hectáreas, el mayor de todos, destinado a convertirse en zona rental de ese núcleo, tan importante para el desarrollo y el futuro de la UCV, de manera que transmitan que pertenecen a una universidad nacional y reflejen sus objetivos fundamentales¹.

El hombre y la sostenibilidad es lo que caracteriza los tiempos modernos frente al avasallamiento de la técnica sobre todos los órdenes de la vida humana en el mundo occidental: “Existe una oposición entre Tierra y Mundo (...) La Tierra es lo que hace emerger y da refugio (...) y en ella el hombre histórico funda su morada en el mundo. Tierra y Mundo no son dos categorías sino una misma que se da en momentos diferentes” (Heidegger, El origen de la obra de arte, 1935). La diferencia entre el concepto de Tierra y Mundo sirve para comprender el poema Terredad de Eugenio Montejo, epígrafe de este trabajo, que

¹ Para la gerencia y gestión de ese proyecto ha sido muy importante el trabajo realizado por el Consejo Directivo de la Fundación, asistentes, gerencia técnica, y un grupo de nuestra Universidad en el que hemos encontrado corazón y entusiasmo, integrado por el equipo de Campus Sustentable de la UCV, así como la colaboración de la dirección y profesores del IDEC, especialmente Alfredo Cllento y Marilén Hobaica, y el apoyo y entusiasmo de la gerencia y dirección del CDCH.

nos recuerda “Nombrar la condición tan extraña del hombre en la tierra, de saberse aquí entre dos nadas, la que nos precede y la que nos sigue” (Rafael Cadenas), que expresa la noción de finitud y permite reconocer nuestra condición de efímeros. Este concepto es lo que nos ha llevado a pensar que no basta con construir un edificio en la zona rental, hay que plantearse preguntas que nos lleven mucho más allá: ¿cuál es el mensaje que la UCV transmite cuando construye una edificación? La respuesta a esta interrogante es lo que orienta la organización de los componentes políticos, económicos, técnicos, pero también humanos de esas inversiones, de esas edificaciones.

Proyecto: Zona Rental Plaza Venezuela

Es el proyecto más complejo que estamos desarrollando. Hemos partido del concepto de Ciudad de las Artes en las zonas rentales, siguiendo el modelo que desarrolló Carlos Raúl Villanueva en la Ciudad Universitaria lo que le valió el reconocimiento de la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad. De acuerdo con esto, cada una de nuestras zonas rentales propone una ciudad de las artes resultado de esfuerzos y recursos invertidos para que al tiempo que se construyen, si es necesario, hoteles siete estrellas, también haya el compromiso con la cultura y la calidad de vida de los ciudadanos; en síntesis, una combinación de sostenibilidad y renta con valores universitarios como el conocimiento, la tecnología y la cultura².

Como la Plaza Venezuela es muy grande, es también muy grande el proyecto.

Se observa el desarrollo de la Plaza de la Ciudadanía, mayor que la Plaza Altamira, con 15.000 m² de espacio público. Contiene además un Centro de Exposiciones, Eventos y Espectáculos, con una Sala de Conciertos con capacidad para 2.000 personas, además de otras instalaciones. Se trata de un centro de arte que la Universidad ofrece a la ciudad. Ya estamos en la búsqueda del financiamiento. Se desarrolla también el proyecto arquitectónico del Centro Plaza la Ciudadanía que contiene además de la plaza un intercambiador modal de transporte público subterráneo que permitirá conectar con los diferentes sistemas de transporte: taxis, metro, metrobús y diferentes líneas de autobuses sin salir a la superficie. Todo eso ya está acordado. El anteproyecto ya ha sido aprobado por Ingeniería Municipal y se estima su construcción para finales de 2017. Para la definición del sistema urbano se está trabajando con la Alcaldía de Libertador, el Metro de Caracas y la Estancia-PDVSA, contemplando el Paseo de las Artes: espacio público que viene desde el teatro Teresa Carreño, y el Paseo de los Estudiantes: que va hasta el Paseo de la Nacionalidad y que ocupa lo que la UNESCO denominó “área de amortiguamiento” de la UCV. Se encuentra a nivel de la Avenida Casanova y conecta esta avenida con el Centro Comercial Bicentenario actualmente en funcionamiento. Contempla una serie de subproyectos y subambientes que constituyen espacios públicos de gran importancia: el Jardín de las Letras, el Jardín de Esculturas, un bosque tropical con espacio para caminerías y servicios comerciales.

Hay adjudicado y por construir un proyecto hotelero elaborado a partir del concurso en el que resultaron ganadores Francisco Pimentel y Oscar Capiello, profesores de la Facultad

² Esta idea se ha querido trasladar también a la construcción de otras Ciudades de las Artes como es el caso que se adelanta con el proyecto de recuperación del edificio de la Escuela de Enfermería en la urbanización Sebuacán (Caracas) para convertirla en un centro multifuncional en el que se desarrollarán tanto actividades académicas como culturales, recreativas y deportivas.

de Arquitectura, y un Centro Integral de Servicios Olimpo donde la Universidad podrá mejorar la atención en salud de profesores, estudiantes, empleados y trabajadores de la Ciudad Universitaria. Ya se cuenta con el financiamiento para la etapa A de este centro. Se completará también la construcción de la segunda etapa del Centro Comercial Bicentenario.

Cada uno de estos proyectos tiene su propio financiamiento, de acuerdo con sus características particulares. En ellos hemos ido avanzando con los pies sobre la tierra, aunque no con la velocidad que quisiéramos. Llevarán su tiempo, pero todos están andando.

Acerca de los proyectos y laboratorios de sostenibilidad

Los Laboratorios de Sostenibilidad permiten configurar espacios dotados de laboratorios para realizar experimentos, prácticas y trabajos de comprobación para evaluar la sostenibilidad del medio urbano y humano y las edificaciones que la universidad en ellos construya. Constituirán un importante campo de experimentación, evaluación, investigación y docencia para las actividades que los diferentes equipos de la UCV y otras instituciones nacionales que se interesan en el tema de la sostenibilidad. Espacios para reunir teoría y praxis, lo que de nuevo nos remite a la idea expresada por Eugenio Montejo en su poema Terredad (op. cit.).



Figura 1. Zona Rental Plaza Venezuela.

Gran proyecto urbano en un terreno de 108.545m², conformado por los siguientes productos inmobiliarios:

Proyectos adjudicados:**Construidos:**

-] Centro Comercial Espacio Plaza Venezuela. Etapa I: Bicentenario Plaza Venezuela
-] Torre Corporativa Metro de Caracas (actualmente SEBIN)
-] Videoteca Margot Benacerraf. Etapa I: Escuela de Artes UCV

Por construir:

-] Centro Comercial Espacio Plaza Venezuela. Etapa II
-] Estación del Cuerpo de Bomberos del Distrito Capital (Responsabilidad social)
-] Intercambiador Modal de Transporte Público y áreas comerciales
-] Plaza de la Ciudadanía
-] Hotel 4 y 5 estrellas
-] Videoteca Margot Benacerraf. Etapa II: Biblioteca Central UCV

Proyectos en promoción:

-] Aparthotel
-] Centro de Exposiciones, Eventos y Espectáculos - CEEE
-] Centro de Arte Metropolitano - CAM
-] Torre Norte
-] Torre Sur
-] Conjunto de Oficinas Norte
-] Conjunto de Oficinas Olimpo
-] Centro de Música, Danza y Teatro

Proyectos propuestos en desarrollo conceptual:

- Centro de Innovación y Tecnología

Medir la sostenibilidad

En las reuniones con nuestros equipos de trabajo hemos tomado el Centro Plaza de la Ciudadanía como nuestro primer laboratorio, porque en esa obra cumplimos con las cuatro direcciones que debe reunir la sostenibilidad:

-] la económica, porque aporta recursos e inversores para la investigación en la UCV; crea puestos de trabajo y tecnológicamente incluye elementos muy importantes;
-] en el aspecto político, tiene un marco jurídico legal transparente, una ordenanza especial, licitaciones públicas, concursos de arquitectura, un intenso diálogo institucional y múltiple, y una rendición de cuentas exigente;



Figura 2. Centro Plaza la Ciudadanía e Intercambiador Modal de transporte público.

Área de terreno: 9.093 m²

Área de construcción: 24.000 m²

Descripción de usos: Terminal de Transporte Público, comercio y sus servicios anexos.

Estado del proyecto: Adjudicado y por construir.

Arquitecto ganador del concurso: Oswaldo Molina Mirabal

En cuanto al aspecto ambiental, es un proyecto que aporta energía (en vez de demandarla del medio): recupera aguas de lluvia, ofrece aguas para riego, limpieza y aire acondicionado, recupera fauna y reduce emisiones;
 En la parte estructural, mejora la calidad de vida del entorno, ofrece arte, actividad cultural y espacio para los ciudadanos.



Figura 3. Gran Plaza Central

Área de terreno: 15.500 m²

Área de construcción: 20.000 m²

Descripción de usos: Gran espacio público y área de encuentros urbanos de escala metropolitana para recreación, comercio y servicios anexos.

Estado del proyecto: Adjudicado y por construir.

A los efectos de verificar como cumplimos con estas exigencias, tuvimos una experiencia importante en agosto 2014, en el CDCH, cuando solicitamos que este proyecto fuera extraoficialmente –porque no estamos pagando por ello– sometido a evaluación por uno de los evaluadores oficiales del LEED Green Building Certification System (el sistema de

certificación de construcciones sustentables LEED)³. El proyecto obtuvo una alta calificación: Calificación Oro. Actualmente en Venezuela no hay ningún edificio que haya obtenido esa calificación.

Producto de la evaluación se evidenció un gran interés en trabajar con el CDCH para convocar a unas investigaciones multidisciplinarias para trabajar estos aspectos de sostenibilidad ofreciendo eventualmente que estas edificaciones sean el sitio de prueba, el campo de trabajo de profesores, estudiantes, comunidades.

Agua, vegetación y movilidad fueron tres de las variables presentadas, las cuales fueron seleccionadas por nuestros equipos de trabajo y colaboradores. Un primer ensayo fue la primera evaluación extraoficial que le otorgó al proyecto una alta calificación como edificio sustentable. Nuestro norte en obtener dicha certificación.

Valdría la pena que esas variables ya probadas orientaran los trabajos de investigación que queremos constituir en conjunto con el CDCH. De este modo, el diseño y la posterior construcción de la Plaza de la Ciudadanía conforma desde ya un importante campo de experimentación, evaluación, investigación y docencia, que estará certificado por instituciones internacionales asegurando un alto grado de sostenibilidad humana y ambiental, que permitirá a la Universidad Central de Venezuela construir un *corpus* teórico y práctico de base para organizar en el país un sistema de certificación nacional. Otros países lo han hecho. Ese es nuestro horizonte⁴.



Figura 4. Videoteca Margot Benacerraf.

Etapa I: Escuela de Artes UCV.
Área de terreno: 150,3 m²
Área de construcción: 179,33 m²
Descripción de usos: Edificación de uso institucional y educacional cuya finalidad será la difusión del arte cinematográfico, estudio del cine y de su historia, y para el disfrute del público en general.
Estado del proyecto: Construido, próximo a inaugurar.

³ De manera muy esquemática, y sólo como referencia, de acuerdo con el sistema los proyectos deben satisfacer criterios específicos de construcción sustentable en cinco categorías: Sitios Sustentables (SS), Ahorro de Agua (WE), Energía y Atmósfera (EA), Materiales y Recursos (MR) y Calidad Ambiental de los Interiores (IEQ).

⁴ Información adicional sobre este proyecto puede ser consultada en <http://www.ffabucv.com/>

FFAB COMPROMETIDA CON LA INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS URBANOS

Vicente Martínez
UCV Noticias, 2016

La actual presidencia de la Fundación Fondo Andrés Bello se encuentra iniciando su tercer mes de actuación. En este corto tiempo, gracias a la fortaleza institucional construida en las gestiones precedentes, en particular la más reciente, a cargo del Arq. Frank Marcano, así como de la competente ejecución de un equipo de trabajo de alto nivel, ha sido posible continuar consolidando el compromiso con el desarrollo de la investigación en la UCV y con la promoción de proyectos urbanos bajo las premisas de Cultura y Educación. Tal como lo refiere su actual Presidente, el Arquitecto Vicente Martínez, el balance de 2016 es positivo. "Por encima de las limitaciones que impone la situación actual del país, ha sido posible cumplir con los objetivos más importantes fijados para este año. Se han culminado obras y han sido concretadas negociaciones con inversionistas claves, en particular en el caso del proyecto Ciudad de las Artes Sebucán. Asimismo, hemos seguido estableciendo alianzas estratégicas para la realización de las acciones proyectadas para el próximo año 2017".

Destacó Martínez, que durante el año 2016 la Fundación Fondo Andrés Bello, atendiendo a su rol promotor de la investigación en la UCV y comprometida con el desarrollo sostenible de la ciudad, ha concentrado sus esfuerzos en el impulso de proyectos urbanos que mejoran la calidad de vida de la población.

En este sentido, en el marco del modelo Ciudad de Las Artes y por instrucción directa de las autoridades rectorales, la FFAB continuó desarrollando la propuesta que busca transformar la Escuela de Enfermería de la UCV en un centro multifuncional en el cual, además de contribuir a mejorar las condiciones de la actividad académica, se acondicionan instalaciones para el desarrollo de actividades culturales y deportivas para la comunidad que permitirán la sostenibilidad de esa institución.

"Entre los meses de diciembre y marzo se llevó a cabo el Concurso de Vitrales de La Capilla, con la participación de cinco reconocidos artistas plásticos. El jurado evaluador declaró ganadora la propuesta vitralística presentada por el pintor Jorge Pizzani. El acto de premiación y exposición de obras recibidas se llevó a cabo el 28 de mayo del presente año. Por otra parte, la nueva Biblioteca "Sara Jiménez" de Ciudad de las Artes Sebucán fue inaugurada el 08 de septiembre de 2016. Su construcción y equipamiento fueron posibles gracias al aporte financiero de la Fundación BBVA Provincial y Grupo Cóndor", indicó, a su vez agregó:

“La biblioteca contiene una Sala Digital Movistar: espacio multiuso para la utilización activa y creativa de los recursos TIC en los procesos de aprendizaje, interacción, creación y conexión. Esta obra beneficia directamente a 1000 miembros de la comunidad académica de la Escuela de Enfermería. Por su capacidad y los servicios que ofrece, podrá ser también utilizada por los vecinos del sector y la comunidad en general”, explicó. En materia de logros, el Presidente de la Fundación Fondo Andrés Bello, resaltó que se han logrado avances en la adjudicación del área deportiva de Ciudad de las Artes Sebuacán, en la cual se construirá una academia especializada para la práctica del fútbol, cuyas instalaciones beneficiarán además a los estudiantes de la Escuela de Enfermería y aportarán mejoras a la infraestructura.

Superando obstáculos

El año 2016 representó un reto en cuanto a la superación de obstáculos se refiere. En ese orden, Vicente Martínez, explica que la misión principal de la Fundación Fondo Andrés Bello es la de generar recursos a través de las zonas rentales a su cargo, a fin de promover las actividades científicas, de forma de contribuir financieramente al desarrollo de la investigación en la UCV.

En esa línea, los principales obstáculos que ha debido sortear la FFAB, “están referidos a la problemática actual de la inversión en el país, sobre todo en lo que respecta al área de la construcción inmobiliaria”.

Explicó que por ello “se impone la búsqueda de opciones creativas para el abordaje de los proyectos, una cada vez mayor capacidad de comunicación y de negociación, así como el diseño de planes estratégicos que permitan ir aprovechando oportunidades que puedan surgir en los distintos frentes de actuación de la Fundación, en conjunto con la implementación de otros proyectos urbanos, para beneficio de la colectividad, dentro del modelo Ciudad de las Artes”.

Presente y futuro

Para el equipo de la Fundación Fondo Andrés Bello, encabezado por Martínez, los retos en el corto y mediano se traducen, por una parte, en el sostenimiento del impulso logrado en 2016 en pro de la ejecución y culminación de obras importantes dentro del marco del proyecto Ciudad de las Artes Sebuacán.

“Lo anterior supone el seguimiento del proceso para la construcción de la Academia de Fútbol, el montaje de los vitrales en la Capilla, así como la atracción de más grupos interesados en el desarrollo de otros servicios previstos, como la librería, el aula ecológica, entre otros”.

En el mediano plazo, “será necesario garantizar la ejecución de acciones que devengan en la concreción de alianzas con inversionistas que deseen comprometerse en la labor conjunta para el desarrollo de la investigación en la UCV a través de la participación en proyectos de las distintas zonas rentales: Zona Rental Plaza Venezuela, Zona Rental Las 3 Gracias y Zona Rental Plaza Maracay”, acotó.

LA UCV Y EL MURO DE BERLÍN EN CARACAS

Fernando Gonzalo
Construyendo País, 2021

El 12 de abril de 1961, se comenzó a construir en Berlín, un muro de hormigón de 4 metros de altura con un específico propósito: evitar la fuga de seres humanos hacia la libertad. Cuarenta y seis años después, en 2007, un día cualquiera, se decidió construir, en Caracas, un muro, virtual, similar, insuperable; con el propósito deliberado de anularle toda fuente de ingreso y así liquidar la Universidad Central de Venezuela (UCV).

En efecto, de manera resumida podemos decir que la implementación de esa decisión – entre 2008 y 2017 –, ha significado para la UCV un recorte en sus presupuestos de \$6.800 millones.

En ese mismo período se estima que las misiones chavistas “Sucre” y “Alma Mater” han dilapidado más de \$40.000 millones (1). La dimensión total del daño causado a la Educación Superior no es posible abarcarla en este espacio.

Pero existe un caso que condensa la imagen de ese horrible, virtual “muro de Berlín” construido en Caracas, en torno a la Universidad.

Misión sin nombre

Se trata de la “misión” sin nombre, emprendida contra el Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano de la Zona Rental de la UCV. Plan que me tocó dirigir, a fines de los ochenta, desde el Instituto de Urbanismo de esa universidad.

Dicho Plan se ubica en terreno de 12 hectáreas en el corazón geográfico de Caracas. Allí se inició entonces la constitución de un Área Central Urbana; que por definición congrega, en torno al espacio público – como protagonista – los usos de oficinas, comercios, hoteles, centro de convenciones, terminal de transporte interurbano; así como una gran plaza central que recibe edificaciones culturales tales como galerías y sala de conciertos. El área alberga ya, en el subsuelo a tres líneas del sistema masivo Metro.

Los terrenos en cuestión son patrimonio de la Universidad, a cargo de una fundación (FFAB) (2); y los beneficios que se obtienen de su usufructo, deben ser invertidos en programas de investigación humanística, social, científica y tecnológica.

Antes de la puesta en práctica de la arremetida oficial en contra del Plan, en 2003, la FFAB había elaborado un cronograma según el cual, en 10 años, podría haberse concluido la casi totalidad del Plan Maestro con ingresos anuales de \$20 millones (3).

Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano de la Zona Rental de la UCV

Por otra parte, se calculaba que el desarrollo del Plan Maestro podía generar entre 1.500 y 2.500 empleos. A su vez, cada uno de ellos podía inducir tres empleos indirectos, en razón de los encadenamientos de la industria de la construcción con otras actividades productivas.

Dicho cronograma se fundamentaba en los Concursos Internacionales, celebrados y por celebrar (4) para el desarrollo de diferentes áreas y edificaciones del conjunto. Uno de cuyos resultados fue la construcción de un complejo comercial por parte de inversionistas franceses en la llamada "Unidad Sur".

Desafortunadamente en 2007, el presidente Chávez decidió intervenir personalmente... y dijo: "vamos a expropiar la red Francés Casino para instalar allí un Gran Abasto Bicentenario para vender alimentos por debajo del precio del mercado capitalista".

En aquel momento se terminó de dibujar rotundamente el "Muro de Berlín" en torno a la Universidad (5). Adicionalmente, el edificio que acababa de terminarse allí, para sede de la compañía del Metro, fue invadido por el Sebin; la policía política del régimen.

Esperando la caída de ese muro

Me toca aclarar la alegoría que he utilizado para descarnadamente retratar el crimen de lesa universidad que se ha cometido. El famoso Muro de Berlín de 4 metros de alto, fue acompañado de "la franja de la muerte"; un foso, una alambrada y una carretera para patrullas con perros y armas automáticas, 24 horas al día. Más de 5.000 berlineses trataron de pasarlo, más de 3.000 fueron detenidos...algo más de 100 murieron en el intento. Cuando el muro fue derribado por la gente en 1989, quedó un enorme espacio vacío en el centro de Berlín... como es ese espacio de la Universidad Central de Venezuela que hoy permanece vacío en el centro de Caracas.

La diferencia estriba en que nosotros hicimos un Plan Maestro en 1986; y el Plan para el "Potsdamer Platz" en Berlín, fue encomendado al Arq. Renzo Piano en 1992. Alemania se había unificado. Ya el comunismo había desaparecido y la ejecución de un magnífico centro urbano fue posible en corto tiempo.

Nosotros, ahora que Caracas cumple 454 años de su fundación, seguimos esperando la caída de ese muro; que acompañado de una "franja de la muerte" hace imposible todo hálito de vida en Venezuela.

(1) prometieron construir 27 instituciones de rango universitario. En abril 2018 inauguraron una sin terminar; la Universidad Experimental de Lara, después de nueve años de la primera piedra.

(2) la Fundación Fondo Andrés Bello (FFAB).

(3) cifra igual al presupuesto total en investigación (en los mejores años de la UCV).

(4) cinco (5) concursos.

(5) para 2017 la gran mayoría de comercios de ese "Gran Abasto" había cerrado.

FUNDACIÓN FONDO ANDRÉS BELLO VENCE LAS SOMBRAS A TRAVÉS DE LA RESILENCIA

Zulma Bolívar
UCV Noticias, 2021

La Fundación Fondo Andrés Bello (@ffabucv) fue creada en el año 1974 por el Estado venezolano; sin embargo, ha sido este mismo ente el que actualmente ha impedido los planes de acción para el desarrollo de sus proyectos y el generar recursos que permitan apoyar áreas importantes de la Universidad Central de Venezuela como lo son la Investigación y la Academia, así lo hizo ver Zulma Bolívar, Presidenta de la organización, durante una entrevista concedida en el programa “La UCV es Noticia”.

La FFAB, se encarga de gestionar y administrar proyectos multidisciplinarios de desarrollo y renovación urbana de alcance local y metropolitano a través de alianzas Público-Privadas que fomenten la activación económica y la transformación de diversos espacios de terreno otorgados por el Gobierno a la institución en el año 1978 para su desarrollo inmobiliario, llamadas Zonas Rentales, las cuales generarán recursos que ayudarán a financiar grandes proyectos integrales orientados a fortalecer la institución universitaria, promover las actividades científicas y contribuir con el desarrollo de los programas de investigación humanística, social, científica y tecnológica de la UCV.

No obstante, como declara la gerente Bolívar, esta función del Fondo “...sería posible en un país donde democráticamente se respeten las instituciones, donde la universidad sea vista como se debe, como una institución que produce conocimiento y capital humano, que invierte en mejoras de los procesos, metodologías y servicios, y de esa manera las zonas rentales hubiesen podido ser dedicadas a lo que realmente correspondían...”. Pero como ocurre todo lo contrario, señaló, «esta fundación ha mostrado su resiliencia, así como la UCV, para afrontar estos obstáculos y poder llevar a cabo los objetivos planteados».

Entre las zonas rentales y áreas que posee la UCV y gerencia el Fondo Andrés Bello, destacan la Plaza de las Tres gracias, ubicada en Caracas en la salida del metro de Ciudad Universitaria; la Plaza Maracay ubicada en el estado Aragua donde funciona la Facultad de Agronomía y Veterinaria; y, por último, la Zona Rental de Plaza Venezuela, que abarca estructuras como el Centro Bicentenario o el actual Centro de operaciones del SEBIN, que en un principio estuvo proyectada como la que mayor recursos podría generar, pero a raíz de la coyuntura situacional por la que atravesó Venezuela en la última década se tuvo que hacer con ella “lo que se podía y no lo que se quería”, indicó Bolívar, quien también denunció la morosidad de pago por parte de la directiva del Centro de Abastos Bicentenario con respecto a la renta del terreno que no ha sido cancelada desde el año

2017.

Actualmente, tal como destaca la Presidenta de la FFAB, gerenciar esta fundación «ha sido un trabajo complejo» pues, según comenta, el sometimiento en el que se encuentra la organización y la universidad por parte del Gobierno ha generado que, motivado al recorte presupuestario, la institución no cuente con los recursos suficientes como para hacerse responsable del cuidado y defensa de las Zonas Rentales.

«Sumado a esto, el confinamiento a causa del Covid-19 no ha hecho más que complicar esta labor, lo que obligó al equipo de trabajo del Fondo a “hacer de tripas corazones”, puesto que por la mala conectividad existente en el país, los 10 miembros que actualmente trabajan en ella, utilizan medios poco convencionales para realizar sus labores y organizar las mesas técnicas grupales correspondientes al trabajo de la organización y sus proyectos», apuntó.

Resaltó Bolívar que como la UCV siempre busca vencer las sombras, el Fondo Andrés Bello también se encuentra desarrollando proyectos que se encuentran en fase de ejecución, tales como la Ciudad de las Artes, la cual está ubicada en la Escuela de Enfermería de la Facultad de Medicina en el sector Sebucán de la ciudad de Caracas; también está el proyecto de mejoramiento en la Plaza de las Tres Gracias con respecto al espacio de posgrado.

«A pesar que entre la teoría y la ejecución de las obras hay un espacio de procesos administrativos y burocráticos que consumen tiempo y energía, el equipo de la Fundación trabaja arduamente y con responsabilidad para concretarlos y aportar a la población de Venezuela, oportunidades de mejora cultural, social, urbanística, entre otras; y a su vez contribuir al financiamiento de Investigaciones y de la academia de la UCV», acotó.

BERLÍN, LA HABANA, CARACAS Y SUS CRÍMENES DE LESA CIUDAD

Fernando Gonzalo
Construyendo País, 2022

La siguiente definición de CIUDAD, que asumo como propia, se desprende de una determinada posición ideológica.

«La nueva ciudad debe ser una iniciativa colectiva de emprendimiento; en la que los líderes políticos, los de la sociedad civil, de la academia y de la economía, logren un pacto consensuado sobre un futuro sustentable para la ciudad; a fin de garantizar prosperidad y convivencia pacífica y de calidad a sus ciudadanos».

Claramente se entiende que la anterior definición presupone la existencia de un Estado de Derecho y de libertades públicas. En otras palabras, de una sociedad democrática. A partir de la definición anterior, voy a tratar de pintar someramente; en tres casos específicos, el infortunado acontecer que enfrenta una ciudad bajo un régimen autocrático.

Otra es la suerte de la ciudad en el contexto de sociedades de orientación democrática. En ellas se pone mayor o menor énfasis en determinados aspectos urbanos.

Por ejemplo, unos privilegian un bosque urbano en lugar de “una operación inmobiliaria” para mover la economía. Unos favorecen la movilidad y el uso del auto particular y otros la restricción y el control de la contaminación ambiental. Unos priorizan la inversión en servicios de salud mediante el aumento de impuestos y otros prefieren rebajar impuestos y así crear puestos de trabajo.

Como estos ejemplos pueden citarse muchos más que son contrapuestos en sus intenciones y efectos. Sin embargo esas posiciones programáticas pueden coexistir en un contexto de libertades públicas y de democracia; sin que la ciudad se vea afectada radicalmente. Otro, muy distinto, es el caso de la ciudad que existe bajo un régimen de corte autocrático.

Berlín

La directa relación –y sus efectos– entre regímenes autocráticos y ciudad ha sido patente en Berlín, La Habana y Caracas; para citar sólo tres casos notorios.

En 1949, a cuatro años de terminada la guerra, Alemania se partió en la República Democrática (el Este) y la República Federal (el Oeste).

En Berlín, en 1961, el régimen comunista construyó un muro de 47 kilómetros de largo y 4 metros de alto, para dividir la ciudad. En 1989 ese muro fue derribado. Habían pasado tan

sólo 28 años (y 100 muertos); durante los cuales los dos pedazos de ciudad se habían diferenciado sensiblemente.

Yo tuve la oportunidad de experimentar personalmente tan grandes contrastes. En el este se habían construido “grandes bloques grises de una terrible homogeneidad; y en el oeste se había producido una tipología de vivienda heterogénea y colorida”.

Para resumidamente percibir las grandes diferencias entre ambas partes de Berlín; vale la pena ver una foto tomada desde una estación espacial internacional, en 2017, durante la noche. Después de 30 años de la caída del muro, y de una deliberada inversión pública a su favor; la iluminación del este de Berlín sigue siendo muy distante de la del otro lado de la ciudad.

La Habana

En 2019, La Habana cumplió 500 años. El “historiador oficial” de la ciudad, Eusebio Leal, (autoridad del partido Comunista para la restauración de La Habana); admitió que “la ciudad está dañada y en decadencia”.

Ha dicho: “...quedó detenida en el tiempo... paradójicamente esto ha servido para que esté intacta... No se ha construido nada como en otras ciudades latinoamericanas, en las cuales se han demolido muchas cosas”.

Por otra parte se evidencia la existencia de dos Habanas. La “dañada” y la “captadora de divisas”. Según la propia CUBANET, en áreas turísticas se practica el “este local se reserva el derecho de admisión”; para evitar el ingreso de cubanos y de negros.

Caracas

El caso de Caracas, que hemos presenciado los últimos veinte años, ha alcanzado dimensiones apocalípticas.

La descripción del abandono de la ciudad tomaría un largo capítulo. Son 20 años de abandono. Se desechó el plan de “rehabilitación de barrios” y se sustituyó por la “misión Tricolor”. Ella consiste en pintar las fachadas de las viviendas. Unas de amarillo, otras de azul y otras de rojo.

La infraestructura de salud está en ruinas. Desde marzo de este año ha habido cuatro “apagones” masivos que han alarmado al mundo.

Institucionalmente se desmontó el gobierno metropolitano y se persiguió y apresó al Alcalde escogido por voluntad popular. Como decía antes, sería imposible aquí abarcar la dimensión exacta del daño causado. Pero creo importante citar adicionalmente un caso de enorme trascendencia.

Zona Rental de la UCV

Se trata del crimen cometido contra el desarrollo de la Zona Rental de la Universidad Central de Venezuela. Un proyecto en una superficie de terreno de 12 hectáreas ubicado en el corazón geográfico de Caracas. Dichos terrenos son patrimonio de la Universidad, a

través de una fundación (FFAB); y los beneficios que ella obtenga, de su usufructo, deberán ser invertidos en programas de investigación humanística, social, científica y tecnológica. Para llevar adelante el mencionado propósito, el Instituto de Urbanismo de la Universidad elaboró un “Plan de Desarrollo y Diseño Urbano” (1986), que me tocó dirigir.

El Plan contempla la constitución allí de un Área Central Urbana; que por definición congrega, en torno al Espacio Público, los usos de oficinas, comercios, hoteles, centro de convenciones, terminal de transporte interurbano. Así como usos de índole cultural.

Un proyecto de esta envergadura y complejidad amerita un tratamiento que no es posible abarcar en un espacio como este. Quizá valga la pena hacerlo en próxima oportunidad.

Sin embargo, ahora, es importante destacar el hecho de que el proyecto avanzó en su implementación después de 1986; con la celebración de concursos de arquitectura nacional e internacional y la participación de inversiones del sector privado, nacional y foráneo.

Saboteo a la gestión de la FFAB

Con la llegada del Socialismo del Siglo XXI, se hizo manifiesto un sistemático saboteo a la gestión de la fundación (FFAB). Los inversionistas tuvieron que desistir de sus proyectos y así se consumó el crimen de lesa ciudad.

Se trata del crimen de una ideología contraria a los fines del Plan Maestro de Desarrollo de la Zona Rental de la Universidad Central de Venezuela; el financiamiento a la investigación académica; y el aporte de un Área Central Urbana para Caracas, donde el espacio cívico es protagonista.

No en balde las virtudes ciudadanas son eso precisamente: virtudes urbanas, que se cultivan en democracia y libertad. Es la democracia el mejor antídoto a los crímenes de lesa ciudad.

LA ZONA RENTAL Y EL SOCIALISMO ATORRANTE

Marco Negrón
Tal Cual Digital, 2022

Entre 1997 y 2003 nos tocó dirigir el desarrollo de las diez hectáreas de la Zona Rental Plaza Venezuela, un proyecto de renovación urbana crónicamente estancado, pero potencialmente uno de los más ambiciosos del continente, cuyo éxito volvería a colocar a Caracas como capital de referencia de la región.

Él tenía, además, una especial significación, porque los beneficios que generara irían a financiar los programas de investigación de la UCV, apuntalando sólidamente su autonomía; sin embargo, con el petroestado exhausto, su desarrollo solo sería posible mediante alianzas público-privadas entre la Fundación Fondo Andrés Bello, propietaria de los terrenos, e inversionistas privados. La guía para hacerlo realidad era el Plan Maestro formulado por el Instituto de Urbanismo de la UCV, un instrumento a la vanguardia de los mejores del mundo y sin antecedentes en el país: además de servir al desarrollo de un proyecto de renovación urbana de gran escala y largo plazo, debía gestionarse a través de contratos que garantizaran que los terrenos permanecieran en manos de la Fundación, revirtiendo sin costo para ella al caducar el contrato respectivo, junto a las edificaciones que el arrendatario hubiese erigido. Lograrlo significaría un salto cualitativo en el fortalecimiento de la Universidad y de su autonomía y una revolución en las estrategias de planificación de la ciudad.

El Plan estaba vigente desde 1987, pero diez años después no había ningún avance: la ZR seguía invadida por una miríada de locales de todo tipo y baja calidad que pagaban mensualidades miserables (en promedio 0,72 \$/m² de terreno), por lo que se disponía de un presupuesto raquítico que hacía que las transferencias a la Universidad no llegaran ni al 1% del presupuesto ordinario del Consejo de Desarrollo Científico.

Para salir de la parálisis, en 1997 diseñamos una estrategia que rápidamente dio resultados: para el 2000 la ZR quedó totalmente despejada, lo cual permitió convocar una oferta pública para desarrollar un primer lote, ganada por la empresa franco-colombiana Desarrollos Cativen, S. A., la cual construiría un centro comercial con hipermercado, pagando, hasta el vencimiento del contrato, un canon mensual equivalente a seis dólares por metro cuadrado de terreno, indexado a la inflación; el proyecto del edificio fue seleccionado a través de un concurso de arquitectura con participación de tres oficinas venezolanas, una francesa y una española.

Ya este primer desarrollo produjo un cambio de gran calado: pese a los importantes gastos en que se debió incurrir para poner en marcha la estrategia, el aporte de la Fundación a la UCV pasó de los 96 mil dólares de 1996 a los 431 mil de 2003. Pero, además, se había logrado

revertir el progresivo deterioro en que había estado sumido ese sector de la ciudad, tan vital para fortalecer la capitalidad y dinamizar su economía: todo indicaba que el camino para el pleno despliegue del Plan se había despejado.

Pero en eso llegó Chávez: impresionado por la calidad de las instalaciones, apenas terminado amagó con expropiarlo, aunque al final terminó comprándolo a CATIVEN, rebautizándolo Gran Abasto Bicentenario. En junio de 2012, henchido de orgullo como si fuera obra suya, procedió a inaugurarlo con bombos y platillos «como parte de la Venezuela nueva», a la vez que trasladaba al Ejecutivo los compromisos contractuales adquiridos con la Fundación; pero no contó con la capacidad corrosiva de su propio régimen: apenas cuatro años más tarde su heredero declaraba, menos orgullosamente pero sin sonrojarse, que «Abastos Bicentenario se pudrió... la corrupción entró y los arruinó»; por supuesto, no mencionó quiénes les abrieron las puertas a los portadores del letal virus. Pero la torta tiene varias guindas, la primera de las cuales es que, aunque Maduro aseguró que pasaría a los Consejos Comunales «como distribución directa de mercados», en realidad lo entregó a una empresa de reciente constitución, Salva Foods, propietaria de Salva Market, tiendas que, entre otras cosas, venden artículos de lujo y alto costo.

La otra guinda: cuando en 2015, en flagrante violación de la ley, el BCV dejó de publicar información económica sensible como la tasa de inflación, dejaron de pagar la renta contractualmente establecida argumentando que, como esta debía ajustarse periódicamente a la inflación, era imposible determinar su monto, situación que hasta el sol de hoy se mantiene, convirtiendo al Estado en vulgar okupa, poniendo en riesgo la existencia misma de la Fundación y privando súbitamente a la actividad científica de la UCV de unos robustos ingresos.

Para entonces la Fundación había avanzado en la asignación de otros dos grandes proyectos: en 2007 el Intercambiador Modal de Transporte Público y en 2009 el Centro Hotelero. Como es fácil entender, a raíz de lo ocurrido con el Centro Comercial los inversionistas que habían ganado las respectivas licitaciones optaron por retirarse. En cambio, cumplidos diez años de los pomposos anuncios de Chávez, en estos días se publicita una «venta de garaje» en los sótanos del hipermercado: ¿la «Venezuela nueva» ofrecida por el caudillo? ¿Qué más puede venir?



Figura 1: Anuncio de “Venta de Garaje” en el sótano del Centro Comercial.

EVALUACIÓN DE SOSTENIBILIDAD DEL GRA PROYECTO DE LA ZONA RENTAL PLAZA VENEZUELA

Celina Millán

Resumen de Trabajo de Grado Doctoral, Universidad Simón Bolívar, 2022

Arquitecto UCV (1989). Especialista en Gerencia de Proyectos UCAB (2000). Magister en Desarrollo Urbano PUC-Chile (2003). Especialista en Revit e Implantación BIM (UCV 2022). Actualmente, Profesora del Departamento de Planificación Urbana USB. Doctorando en Desarrollo Sostenible USB. Miembro del grupo de investigación del BIM Fórum Venezuela. Miembro del Consejo Venezolano de la Construcción Sostenible. Arquitecto e investigadora en Desarrollo Urbano Sostenible.

Introducción

La Universidad Central de Venezuela (UCV) tiene la Zona Rental Plaza Venezuela (ZRPV) con una superficie de 10,3 hectáreas, ubicada en uno de los puntos más estratégicos de la ciudad Caracas, en las adyacencias del campus universitario, es administrada por la Fundación Fondo Andrés Bello (FFAB), la cual será objeto de este estudio. La macro parcela cuenta con un Plan Maestro de Diseño y Desarrollo Urbano del año 1987, que impulsó distintos instrumentos de gestión del suelo urbano, entre los que se encuentran los concursos públicos de diseño urbano, entre los años 2002 y 2009, resultado de ello, se elaboraron proyectos urbanos y arquitectónicos, en distintas etapas, actualmente en resguardo de la FFAB. Luego de más de una década de la elaboración de estos proyectos, el 2021 inicia con nuevos retos y la necesidad de evaluar sus propuestas, especialmente posterior al COVID 19, considerando las múltiples herramientas que nos ofrecen las nuevas tendencias en desarrollo urbano sostenible. Este artículo tiene como fin, evaluar la sostenibilidad del Gran Proyecto Urbano de la Zona Rental Plaza Venezuela, sustentado en el concepto del Consejo de Construcción Sostenible de Estados Unidos (USGBC siglas en ingles), de terreno + edificación, lo que define dos escalas, la urbana (terreno) y la arquitectónica (edificación), a través del diseño de una matriz basada en los estándares de desarrollo urbano sostenible, para identificar sus niveles de sostenibilidad y definir lineamientos aplicables a sus proyectos, fundamentados en la clara intención de la Universidad de convertirse en ejemplo para la sostenibilidad con proyectos como UCV Campus Sustentable (2010), el Proyecto de Desarrollo Sostenible, planteando como eje las zonas rentales como laboratorio de sostenibilidad (2015), presentado en el marco de la celebración de los 40 años del Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción (IDEC) y la propuesta del Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico (CDCH), en el 2015 de determinación de indicadores para la sostenibilidad para la evaluación de edificaciones, a través de un sistema de certificación propio. Como referente internacional, este estudio toma como dato relevante, el Reporte Anual de la Alianza

Global para Edificios y Construcciones, del Programa del Medioambiente de la Organización de las Naciones Unidas del año 2020, que destacó que del consumo total de energías, el 35% corresponde a la industria de la construcción y el 38% a la emisión de gases efecto invernadero, cifras preocupantes que indican que debemos empezar a tomar acciones investigadores y docentes, en la sostenibilidad de las propuestas de diseño urbano y arquitectónico que estamos enseñando y desarrollando.

Desarrollo Urbano Sostenible

A fin de entender que significa la construcción sostenible, se expusieron tres conceptos como guía fundamental para el logro del objetivo planteado: desarrollo urbano sostenible, definido por la ONU a través del ODS 11, que identifica a las ciudades sostenibles como aquellas que se dedican a lograr la sostenibilidad verde, la sostenibilidad social y sostenibilidad económica. Están comprometidos a hacerlo habilitando oportunidades para todos a través de un diseño centrado en la inclusión, así como en el mantenimiento de un crecimiento económico sostenible (ONU 2018). Las edificaciones ecológicas son edificios que, en su diseño, construcción u operación, reducen o eliminan los impactos negativos y puede crear impactos positivos en nuestro clima y entorno natural (WGBC, 2021). La transparencia en los materiales como la práctica de divulgar información detallada sobre productos a través de dos evaluaciones que son la evaluación del impacto ambiental de un producto durante su ciclo de vida, a través de la declaración ambiental del producto (EPD) y la evaluación del impacto en la salud del ocupante, a través de la declaración de salud del producto (HPD), que mide la influencia que pueden tener estos materiales en la salud de los usuarios de los edificios (Marcano, 2021). De igual forma, esta investigación se sustenta en el marco de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático de 2021 y la Conferencia de las Partes de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático COP 26, en la cual la construcción sostenible fue tema central por su impacto en el ambiente. Finalmente, como referencia en materia de metodología para un proyecto sostenible en todas sus dimensiones, se toma el Building Information Modeling (BIM) como metodología basada en el trabajo colaborativo que se encarga de la creación y gestión integral de un proyecto de construcción, que ofrece eficiencia en costos, tiempos, trazabilidad y productividad, como la tendencia mundial en la transición tecnológica para la sostenibilidad en el sector de la arquitectura, ingeniería y construcción.

Evaluación de Sostenibilidad de los Proyectos de la ZRPV

La evaluación de los niveles de sostenibilidad de los proyectos a escala urbana y arquitectónica de la ZRPV, se fundamentaron en los sistemas de certificación más conocidos en el mundo, para lo que se estableció una comparación entre ellos, luego una selección de categorías y sub categorías con sus variables a medir, definición de pesos y puntajes de cada una, a fin de realizar la matriz de evaluación. A los 8 sistemas de certificación, se agregará un noveno referente de categorías, que no corresponde a algún sistema de certificación, sino a los criterios para una construcción sostenible, definidos por el Prof. Alfredo Cilento¹ a través del Macro Proyecto Universidad Central de Venezuela

¹ El profesor Alfredo Cilento Sardi estableció lineamientos para la sostenibilidad del campus: Reducción del consumo energético y confort en edificaciones, gestión de desechos y residuos. Calidad del agua y reducción del consumo, reducción de la vulnerabilidad y riesgos sociotécnicos, paisajismo y revegetación con bajo consumo de agua, reducción de la contaminación, reducción de gastos de mantenimiento, utilizados en este trabajo.

Patrimonio Sustentable de la Humanidad². Como resultado de la selección de variables a medir, se agruparon en las tres dimensiones de la sostenibilidad ambiental social y económica, que, a su vez, se derivaron en 9 sub dimensiones: energía, agua, gestión de residuos, sitio, calidad interior y transporte, gestión del proyecto, materiales e innovación, clasificadas en 9 categorías y 44 sub categorías utilizadas según información disponible para la evaluación.

Resultados

Escala arquitectónica

La evaluación de los proyectos se midió en tres rangos de resultado. Entre 0 y 5 puntos, se considera no sostenible y debe reformularse, entre 5 y 11 puntos, se considera medianamente sostenible, por lo que debe mejorar o completar lo existente y de 11 a 22 puntos, se considera un edificio sostenible, igualmente mejorable mientras no tenga la mayoría de puntos que miden todas las variables, que son 22. Cabe destacar, que los proyectos se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, por lo tanto, unos disponen de más información que otros, lo que determina la incorporación o no de conceptos de sostenibilidad.

El proyecto de los Hoteles 4 y 5 estrellas, en etapa de desarrollo e ingeniería conceptual. Arrojó un resultado de 13,2, considerándose sostenible ya que cumple con sub categorías ambientales, sociales y económicas, e incorporan conceptos de diseño sostenible en las diferentes etapas del ciclo de vida del proyecto.

El proyecto del Centro Comercial Etapa I, etapa de desarrollo, construido. Contempló algunas medidas sostenibles como parte del conjunto. Como edificación, se pudo constatar en sitio que cumple con algunos criterios ambientales, pero no con criterios económicos. Sin embargo, se evidencia la falta de medidas sostenibles durante su construcción, por tal razón, no supera la media con el resultado de 7,1, por lo que se considera medianamente sostenible y debe incorporar acciones para mejorar su puntuación.

El proyecto Intercambiador Modal de Transporte Publico, etapa de desarrollo, ingeniería básica, tiene una gran fortaleza como proyecto, porque representa el corazón del conjunto y ha contemplado las tres dimensiones de la sostenibilidad de manera equilibrada. Este proyecto aporta puntos a los demás por su función de conectividad y transporte, sin embargo, se posiciona como medianamente sostenible, con un resultado de 8,4, por falta de definición en sub categorías ambientales y sociales, que deben ser incorporadas.

El Bulevar Olimpo, etapa de desarrollo, ingeniería básica. Define criterios conceptuales de alto impacto positivo en la dimensión ambiental y social, por lo que ha sido calificado con 6,5, medianamente sostenible, pero con gran posibilidad de subir de nivel, por su impacto

² Este proyecto plantea que la UCV pueda convertirse en un centro de referencia nacional e internacional en materia de actuaciones sostenibles, lo que implica acciones sobre edificaciones y entorno urbano, así como en las relaciones de la comunidad universitaria con ese entorno construido y con el medio ambiente natural y riesgos asociados (Cilento, 2015).

dentro del conjunto, lo que permite reforzar la mediana sostenibilidad.

Los proyectos Centro de Eventos, Exposiciones y Espectáculos (CEEE), en etapa de desarrollo, ingeniería conceptual, con 4,5, Centro de Arte Metropolitano (CAM) con 4,1, Torre Central con 3,3 y Centro de Oficinas Olimpo (COO) con 3,4, resultaron debajo de 5 puntos ubicándose en edificios no sostenibles. Este resultado está asociado, a su escasa definición e información disponible, que solo muestran ideas de materialidad con altas demandas de energía. Fueron evaluados en función de su posicionamiento dentro del conjunto. Esto implica que son proyectos que deben ser definidos mejor, aunque se trate de una etapa conceptual. Esto les puede dar la oportunidad, de incorporar con mayor criterio la sostenibilidad en su concepción, utilizando los lineamientos que se pretenden elaborar en este documento.

Otro aspecto que es importante resaltar, es que parte de las sub categorías, miden distintas etapas del ciclo de vida del proyecto, el no contemplar una metodología de eficiencia y efectividad que incorpore todas estas etapas, provoca resultados de evaluación cero en este aspecto.

Escala Urbana

El proyecto Plaza La Ciudadanía, es el que representa la escala urbana del Gran Proyecto de la ZRPV. Está en etapa de ingeniería conceptual. En el año 2015 fue sometido a una evaluación de sistemas de certificación LEED, lo que le ofrece mejor posicionamiento. Este proyecto contempla desde su etapa conceptual, acciones en los tres ámbitos social, ambiental y económico que le permiten considerarse sostenible por su resultado de 14,3. La puntuación que no le permitió mejores resultados, está relacionada con acciones que se pueden considerar en las siguientes etapas de diseño básico y detalle, así como en la etapa de construcción.

Conclusiones

- La ZRPV, ha atravesado distintos periodos políticos y económicos, quizá los más difíciles de nuestro país, lo que la llevo a extender sus planes por años, sin embargo, se logró establecer un marco legal robusto y un Plan Maestro de Diseño y Desarrollo Urbano, lo que marco claramente la ruta a seguir, reflejo de sostenibilidad institucional, no obstante, ha impedido la continuidad, evidenciando, que la construcción sostenible es multidimensional, siendo la dimensión política estimulante o limitante para la sostenibilidad de un proyecto.
- La distensión temporal entre la elaboración del Plan y el desarrollo de los proyectos, ha demandado la incorporación de conceptos de sostenibilidad, derivados de los criterios de sostenibilidad de UCV Campus Sustentable del 2010, la Nueva Agenda Urbana del 2015, el Macro Proyecto UCV Patrimonio Sostenible de la Humanidad y la Declaración de la Zona Rental Plaza Venezuela, como laboratorio de Sostenibilidad, lo que explica el manejo de criterios de sostenibilidad arquitectónica y urbana en los proyectos de menos data.
- En el análisis se evidenció que el proyecto ZRPV tiene un claro "antes" y "después". Antes los proyectos enfocaban sus fortalezas en criterios de ubicación, variedad de usos, disponibilidad de servicios, potencial de ubicación, cercanía al transporte público, rendimiento espacial en metros cuadrados y, en menor medida, iluminación, ventilación, paisaje, gestión de residuos, etc. Después del año 2010, proyectos como Plaza La Ciudadanía y hoteles 4 y 5 estrellas, incorporan la eficiencia energética y estrategias de sostenibilidad.

• El Gran Proyecto Urbano Plaza Venezuela como conjunto, contiene conceptos y objetivos enmarcados en la sostenibilidad, pero como edificios independientes, requiere actualización y mayor incorporación de criterios de rendimiento energético, de materialidad y diseño ecológico.

Recomendaciones

- Definir el uso del techo del edificio Villanueva y el del centro Comercial Plaza Venezuela como techos verdes, para evitar efecto de "isla calor" y para mayor absorción de CO₂.
- Incorporar vínculos de conexión entre el ámbito de la parcela y su entorno, perforando la Plaza de la Ciudadanía, a través de puentes hacia las plantas inferiores del edificio Villanueva, que permitan ventilar e iluminar en forma natural los ambientes que componen el Intercambiador modal de transporte privado y los locales que allí funcionan y permitir que ese edificio patrimonial se "asome" hacia el exterior y no se "sepulte", y así lograr menor demanda de energía artificial.
- Incorporar en las fachadas acristaladas, especialmente de la Torre Central y el Centro de Oficinas Olimpo, cubiertas verdes para fachadas con orientación este-oeste, creando balcón - jardín, en cada piso, para mitigar los rayos solares y disminuir el consumo interno de aires acondicionados.
- Aprovechar las grandes superficies de los techos de las torres de oficinas y hoteles, para la ubicación de paneles solares para alimentación de la iluminación de exteriores.
- Disponer de un centro de separación y acopio de residuos, que permita gestión integral de desechos y residuos sólidos y un plan para su reutilización o reciclaje.
- Incorporar un sistema de recolección y reúso de las aguas de lluvia, que actualmente inundan los sótanos del centro Comercial Plaza Venezuela, para crear un sistema de riego de áreas verdes.
- De requerirse tiempos prolongados para lograr la construcción de los proyectos propuestos, se recomienda plantear un proyecto para ocupación temporal, de alta calidad urbana y arquitectónica, planificada y rentable, en los terrenos actualmente en desuso o sub utilizados, para evitar la ya degradada imagen de tan valioso espacio urbano, que permitan vincular el proyecto con la comunidad universitaria, la parroquia, el municipio y la ciudad.

Lineamientos

Como resultado de esta investigación, se definen 5 lineamientos generales para ser aplicables a los proyectos de otras zonas rentales y en la academia como laboratorio de sostenibilidad:

1. Contemplar criterios de construcción sostenible.

Desde el planteamiento de la idea del proyecto, primera etapa del proyecto, esto garantizará la sostenibilidad en las siguientes etapas hasta el fin del ciclo de vida.

2. Alineación con los Objetivos del Desarrollo Sostenible asociados a la construcción.

Objetivo 3: buena salud y bienestar. Objetivo 7: energía asequible y limpia. Objetivo 8: trabajo decente y crecimiento económico. Objetivo 9: industria, innovación e infraestructura. Objetivo 11: ciudades y comunidades sostenibles. Objetivo 12: consumo y producción responsables. Objetivo 13: acción climática.

3. Aplicar los criterios de diseño sostenible tanto a escala urbana como a escala arquitectónica del World Green Building Council en:

Iluminación: Tecnologías tipo Led con sensores de presencia. Acceso a luz natural por

medio de elementos traslúcidos en la envolvente. Control de escenas, control horario e integración con un sistema de gestión central. Control de contaminación lumínica en exteriores. *Climatización*: Sistema de climatización con sistemas de velocidad variable con controles de temperatura. Acondicionamiento natural de los espacios en su totalidad o en zonas comunes. *Ventilación*: estrategias de ventilación cruzada como principal método para garantizar una calidad del aire interior, monitoreo del aire interior a través de sensores de CO₂ o medidores de flujo. Uso de filtros MERV, estrategias de controlabilidad al usuario como ventanas operables. *Fuentes de energía*: Implementación de sistemas de energía renovable a partir de energía solar, eólica y gas natural. *Hidrosanitario*: Implementación de aparatos sanitarios ahorradores de baja descarga y grifería de bajo consumo, algunos con temporizadores. Recolección de agua lluvia para un reuso no potable, como descarga de aparatos sanitarios, riego, aseo o para agua de procesos (en torre de enfriamiento). Tratamiento de las aguas grises para usos no potables. *Paisajismo*: Implementar vegetación nativa o adaptada. De requerirse algún tipo de riego, contar con un sistema de agua tratada para suplir las necesidades de irrigación del paisajismo, y un riego por goteo o micro goteo. Envolvente adaptar el diseño de acuerdo y los requerimientos energéticos y de confort, con el fin de reducir cargas en el sistema de climatización. Ventanería de alta eficiencia (vidrio doble, control solar) o por el uso de elementos arquitectónicos en fachada para control solar, y las novedosas ventanas-paneles solares. *Movilidad sostenible*: Incorporar la bicicleta como otro modo de transporte que forme parte del intercambiador modal, contemplando ciclovías, rampas de circulación, aparcamientos, depósitos, puestos en los vagones y espacios en los buses para las bicicletas, así como prever para el futuro próximo, puntos de carga para vehículos eléctricos.

4. Uso de la metodología Building Information Modeling (BIM).

Permite crear un gemelo digital que facilita el trabajo colaborativo y la identificación de conflictos en el proyecto antes de ejecutar la obra y documentar la evolución del proyecto para resguardar la data después de construido para su operación y mantenimiento con ahorros de tiempo y dinero.

5. Selección de materiales declarados sostenible.

Incorporar el concepto de transparencia en los materiales, al exigir como requisito, las evaluaciones declaración ambiental del producto (EPD) y la declaración de salud del producto (HPD), porque nos permite tener información del origen de la materia prima, el proceso de producción, el impacto ambiental que produce, los componentes en materiales y la energía utilizada para procesarlos, hasta el fin de vida del proyecto.

LA FUNDACIÓN FONDO ANDRÉS BELLO NO HA TIRADO LA TOALLA

Zulma Bolívar
Revista Gente que Construye, 2022

Su presidenta, Zulma Bolívar, analiza la situación de los planes y proyectos de revitalización urbana de las zonas rentales, patrimonio de la UCV desde 1875, cuya gestión les compete. La Zona Rental de la Plaza Venezuela (ZRPV), es el espacio de un sueño. En esos terrenos, los únicos disponibles en la capital para un proyecto urbano de gran magnitud, concibió y diseñó la Fundación Fondo Andrés Bello, de la Universidad Central de Venezuela (UCV), la posibilidad de la reactivación de Caracas mediante la construcción de la denominada Ciudad de las Artes. Convencida de esa posibilidad, a pesar de los obstáculos que han impedido la concreción de ese sueño, Zulma Bolívar es la responsable de los planes de la institución cuya presidencia ocupa desde 2019.

Urbanista egresada de la Universidad Simón Bolívar, con postgrado en Diseño Urbano en la UCV y experta en planificación estratégica, gestión y desarrollo local, docente universitaria y asesora inmobiliario y políticas públicas de la administración local, su amplia trayectoria sin embargo, no ha bastado para culminar los planes diseñados por un equipo convencido de que, siguiendo la tendencia mundial de la Economía Naranja, es posible lograr la reactivación de esas zonas y resolver muchos de los problemas del sector universitario.

Con optimismo y serenidad, encara los problemas esta mujer que ha desempeñado cargos de alta gerencia, como la presidencia del Instituto Metropolitano de Urbanismo Taller Caracas de la Alcaldía Metropolitana; miembro del consejo directivo de la Unión Iberoamericana de Municipalistas; y colaboradora del Instituto Lincoln de Políticas del Suelo (LILP) y la International New Town Agency.

En el campo académico, Bolívar es docente-investigador en la maestría de Diseño Urbano del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la UCV; profesora invitada en la Especialización en Gerencia Pública de la Universidad Metropolitana; y docente en el Campus virtual de la Universidad Menéndez Pelayo de España.

“La Fundación Fondo Andrés Bello –dice para Gente que Construye– se basa en la reconstrucción y/o adecuación de espacios subutilizados o deteriorados para ser dedicados al ámbito cultural. Estos espacios logran activar, adecuar y promover de forma creativa e innovadora múltiples programas, que incluyen el ocio, lo comercial, el arte, la cultura y la gastronomía. Un espacio de encuentro ciudadano que apoya la educación y la investigación”.

“Las Zonas Rentales –recuerda– se originan en 1827, cuando el Libertador Simón Bolívar y el rector José María Vargas, establecen los Estatutos Republicanos de la Universidad, y el

Libertador asigna un patrimonio inmobiliario con el fin de proveer a la Universidad de rentas para su funcionamiento".

Añade que, en ese mismo espíritu, en los años 40, cuando el gobierno del presidente Isaías Medina Angarita adquiere los terrenos de la antigua hacienda Ibarra para levantar en ellos la Ciudad Universitaria de Caracas, reserva una superficie algo superior a 10 hectáreas, para desarrollar un conjunto de construcciones rentales que contribuyeran al financiamiento de los programas de investigación de la UCV.

Con el tiempo, se fue perdiendo el modo de gestión de 1827 y el Estado asumió el funcionamiento absoluto de la Universidad Central y otras. Pero, a raíz de la masificación de la educación universitaria, desde los años 60, este presupuesto se hizo menos que insuficiente. "La UCV es la Universidad pública más grande del país", señala Bolívar, "y como tal, su presupuesto depende de las transferencias que hace el Estado para su funcionamiento, aun cuando cuenta con empresas universitarias que pudieran generar ingresos adicionales.

Desde hace más de una década la UCV recibe menos del 2% del presupuesto solicitado. Su situación actual es de evidente crisis, al igual que el país".

En ese sentido, la Universidad ha vuelto la mirada a la rentabilidad de esos espacios físicos mediante la utilización de la figura legal de fundaciones autónomas, como la Fundación.

Fondo Andrés Bello

Institución de derecho privado y sin fines de lucro, creada en 1974 por el Estado venezolano y adscrita al Ministerio de Educación hasta el año 2000, cuando es devuelta a la UCV mediante la Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales, para la promoción inmobiliaria de esos activos que el Estado dona a las universidades nacionales con el propósito de generar recursos para promover actividades científicas y contribuir financieramente a su desarrollo. Uno de los mecanismos adoptados por la FFAB para promover sus activos inmobiliarios, fue desarrollar grandes proyectos urbanos, que, en palabras de Frank Marcano, primer presidente de la Fundación, "permiten a la ciudad su recualificación, dotación de servicios de escala metropolitana, mejorar su posicionamiento en sus respectivas áreas de influencia y finalmente elevar significativamente la calidad de vida de sus habitantes".

El primero de esos activos es Plaza Venezuela, la zona de mayor extensión de 10,3 hectáreas ubicadas en el corazón de la ciudad, donde se contempla un Proyecto de Renovación Urbana para equipamientos y usos mixtos de escala metropolitana.

El otro está en las Tres Gracias, donde funciona la sede de la Asociación de Profesores de la UCV y la parroquia Universitaria. Comprende 1,3 hectáreas adyacentes al campus de la UCV, en las cuales se contempla el desarrollo del proyecto institucional del Centro para el Desarrollo de la Investigación y la Educación Avanzada de la UCV.

En la ciudad de Maracay, sede de las escuelas de Veterinaria y Agronomía, se encuentra el tercero, integrado por 21 hectáreas de terreno, adyacentes al campus universitario, para el que se contempla una propuesta urbana para consolidar un espacio rental con proyectos de formación deportiva de alto nivel.

“Adicionalmente –añade Zulma Bolívar– administramos por encomienda la Ciudad de las Artes Sebucán, un proyecto para la transformación integral de la Escuela de Enfermería UCV en un centro multifuncional que busca la revalorización el entorno, mediante la combinación de actividades académicas, culturales, recreativas y deportivas”.

Sin embargo, estos activos, destaca, “se encuentran en su mayoría subutilizados e invadidos por usos no conformes, y su reactivación requiere fuertes inversiones, y sobre todo, el acuerdo y protección del Estado”.

ZRPV y la Renovación Urbana

El principal de los activos de la UCV es el conocido como la Zona Rental Plaza Venezuela (ZRPV), ubicado en la parroquia El Recreo del municipio Libertador, al este de Caracas, y en el centro geográfico del área metropolitana de la Gran Caracas. Hoy en día, son los únicos terrenos disponibles en la ciudad para un proyecto urbano de gran magnitud. “Su mayor fortaleza –dice Zulma Bolívar–, está dada por la interrelación funcional con el entorno, la activación de comercios y generación de empleos en su condición de zona rental de la UCV, así como la vinculación del espacio público, la cultura y el arte junto a una mejor movilidad peatonal y vehicular, hoy por hoy, muy debilitada”.

Recuerda cómo en los 90, el espacio era utilizado por el Ministerio de Comercio Exterior como zona de alquiler para exposiciones de turismo, culturales y eventos de naturaleza diversa. Pero con la Ley de las Zonas Rentales de 2000 “empieza a verse su enorme potencial de desarrollar las condiciones establecidas en el Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano y la Ordenanza de Zonificación del Sector Espacios Rentales, a los fines de consolidar un gran proyecto urbano, competitivo y rentable, que tiene como objetivo lograr un espacio metropolitano de alta especialización y calidad, maximizando el rendimiento inmobiliario a favor de la educación, la cultura, la sostenibilidad y el derecho a la ciudad”.

“Ese Plan Maestro, divide el espacio en cinco unidades de desarrollo, que incluyen edificaciones de carácter comercial, hotelero, oficinas, cultural y recreacional, con servicios de transporte público de alta calidad integrados en una gran plaza pública, que pudiera generar más de 2.500 empleos directos, sobre más de 600.000 m2 de construcción”.

Con ese fin, a partir de 2003 se implementaron varios concursos públicos de ideas que diseñaron la volumetría y un modelo de negocios por Asociación Público-Privada (APP), en el que la FFAB entrega en concesión a inversionistas unidades de terreno para su desarrollo. “Este gran Proyecto Urbano inicia con la Unidad Sur y contrato del Centro Comercial que avanzó hasta 2011, con el 50% construido, hasta que el Estado expropió el Fondo de Comercio a cargo de ÉXITO y lo transfiere a Cadena de Abastos Bicentenario. Pero, a partir de 2016, se paralizan la construcción y el pago de renta a la Universidad”.

“Casi 20 años después –prosigue–, solo tiene construida la mitad del hipermercado Bicentenario y el edificio Villanueva, donde funciona desde sus inicios la Corporación de Servicios y otras dependencias de la Alcaldía del municipio Libertador”. También, desde 2013 se instaló allí el Servicio Bolivariano de Inteligencia Nacional (Sebin), un sótano ubicado cinco pisos bajo tierra del edificio, inicialmente diseñado como oficinas para el Metro de Caracas, y terrenos de estacionamiento.

“El resto del terreno se encuentra ocupado con estructuras livianas como la sede de los Bomberos del Distrito Capital, una cancha de fútbol no acondicionada y otras pequeñas estructuras. Y buena parte no tiene ningún uso, desaprovechándose la oportunidad de contar con un espacio con usos y actividades de mayor impacto, y generador de ingresos para la universidad”.

Proyectos a largo plazo Bolívar enfatiza que “la ubicación de la ZRPV tiene un inmenso valor estratégico dentro de la ciudad de Caracas y la región capital, siendo un activo inmobiliario por su potencial constructivo y diversidad de usos permitidos, su ubicación y excelente accesibilidad, su rol como pieza imprescindible del posible sistema de espacios públicos de la ciudad”.

“En términos de movilidad, la ZRPV es receptora y espacio de intercambio para quienes vienen de la periferia hacia la ciudad. Sobre ella concurren tres líneas de metro y diversas rutas de transporte público superficial. Además se ubica en una zona empleadora por excelencia (Plaza Venezuela y su entorno inmediato) y colinda con el principal centro educativo y deportivo del país, como lo es la UCV y sus estadios de fútbol y béisbol”.

Conscientes de la coyuntura macroeconómica del país, “la posibilidad de hacer grandes inversiones en el sector luce remota y compleja”, aclara. Por eso, la ejecución de los proyectos planteados podría pensarse para un largo plazo, “en la medida en que la economía del país se recupere y resurja el interés por desarrollar grandes proyectos urbanos”.

Opina que “mientras se alcanza una situación económica favorable, la ZRPV debe tener un propósito real y de beneficio colectivo.

Se podrían considerar actividades temporales, que la reactiven de la mano de emprendedores y en alianza con las autoridades locales, cumpliendo las siguientes premisas:

- Promover actividades que generen renta a la UCV y empleo a las comunidades del entorno, utilizando el espacio público como conector y la ubicación estratégica de la ZRPV como fortaleza.
- Lograr alianzas público-privadas que promuevan construcciones ligeras de calidad, adaptables para diferentes usos y temporales.
- Generar actividades lúdicas, amables con el ambiente, el arte y la cultura que conviertan a la ZRPV en un atractivo para el ciudadano de paso, el residente y el turista.

En definitiva, se trata de “construir un espacio accesible, donde el ciudadano encuentre una mejora sustantiva a su cotidianidad, eventos recreativos y culturales, comercios, espacios gastronómicos y asistencia institucional del gobierno local, quien en ejercicio de sus competencias podrá promover la organización del transporte público de la zona, construyendo ciudad y ciudadanía”.

¿Y los proyectos de la Escuela de Enfermería y Las Tres Gracias?

“En la Escuela de Enfermería de la Facultad de Medicina ubicada en Sebucán, se desarrolla el Proyecto derivado del concepto de 'Síntesis de las Artes' desarrollado por el arquitecto Carlos Raúl Villanueva en el diseño integral de la Ciudad Universitaria de Caracas. Una propuesta de valor al servicio del desarrollo cultural y educativo de los habitantes de la ciudad y la comunidad ucevista”.

“Este proyecto –expresa– reinterpreta el patrimonio de la Escuela de Enfermería UCV y lo transforma en un Centro Multifuncional autofinanciable que integra espacios académicos y actividades complementarias vinculadas al arte, la cultura, emprendimientos comerciales y deportivos, a fin de apoyar la formación integral de la comunidad y generar ingresos adicionales que hagan posible el financiamiento de la academia y el mantenimiento de la edificación”.

Ajustándose al precario presupuesto para la reinversión y recuperación del conjunto de cinco edificaciones que datan de 1928, señala que “a la fecha se ha logrado la recuperación parcial de sus principales activos: la Capilla y la Biblioteca en 2016, con un proyecto del arquitecto José Alejandro Santana, ejecutado gracias a la Alianza Público-Privada y el aporte financiero de la Fundación Provincial, Grupo Cóndor y Fundación Telefónica Movistar”.

“Adicionalmente se entregó en concesión una porción de la parcela para la construcción de un Centro Deportivo, a la Escuela de Fútbol Paría Sport C.A., que está 90% concluido”. En cuanto a la Zona Rental Las Tres Gracias, conjuntamente con el Instituto de Previsión Social del Profesor, se ha logrado recuperar las instalaciones.

“Y con la tercerización de algunos espacios, estamos pronto a colocar a disposición del público espacios comerciales y de servicio para el profesorado y la comunidad en general. Pero el proyecto original, realizado por Concurso de Arquitectura para la construcción de la sede de postgrado, queda a la expectativa de tiempos mejores”.

48 AÑOS DE LA FUNDACIÓN FONDO ANDRÉS BELLO TRANSFORMAMOS RETOS EN OPORTUNIDADES

Zulma Bolívar
Fundación Fondo Andrés Bello, 2022

La Fundación Fondo Andrés Bello de la Universidad Central de Venezuela llega a su aniversario 48, encargada de gestionar y administrar proyectos multidisciplinarios de desarrollo y renovación urbana de alcance local y metropolitano a través de alianzas Público-Privadas que fomenten la activación económica y la transformación de diversos espacios de terreno otorgados por el Gobierno a la institución en el año 1978 para su desarrollo inmobiliario, llamados Zonas Rentales, las cuales generarán recursos que ayudarán a financiar grandes proyectos integrales orientados a fortalecer la institución universitaria, promover las actividades científicas y contribuir con el desarrollo de los programas de investigación humanística, social, científica y tecnológica de la UCV.

En ese sentido, la Universidad ha vuelto la mirada a la rentabilidad de esos espacios físicos mediante la utilización de la figura legal de fundaciones autónomas, como la Fundación Fondo Andrés Bello (FFAB).

Uno de los mecanismos adoptados para promover sus activos inmobiliarios, fue desarrollar grandes proyectos urbanos, que, en palabras de Frank Marcano, ex presidente de la Fundación, “permiten a la ciudad su recualificación, dotación de servicios de escala metropolitana, mejorar su posicionamiento en sus respectivas áreas de influencia y finalmente elevar significativamente la calidad de vida de sus habitantes¹”.

El primero de esos activos es Plaza Venezuela, la zona de mayor extensión de 10,3 hectáreas ubicadas en el corazón de la ciudad, donde se contempla un Proyecto de Renovación Urbana para equipamientos y usos mixtos de escala metropolitana.

El otro terreno está en las Tres Gracias, donde funciona la sede de la Asociación de Profesores de la UCV y la parroquia Universitaria. Comprende 1,3 hectáreas adyacentes al campus de la UCV, en las cuales se contempla el desarrollo del proyecto institucional del Centro para el Desarrollo de la Investigación y la Educación Avanzada de la UCV.

En la ciudad de Maracay, sede de las escuelas de Veterinaria y Agronomía, se encuentra el tercero, integrado por 21 hectáreas de terreno, adyacentes al campus universitario, para el que se contempla una propuesta urbana para consolidar un espacio rental con proyectos de formación deportiva de alto nivel.

¹ <https://www.fau.ucv.ve/trienal2011/cd/documentos/cs/CS-11.pdf>

“Adicionalmente administramos por encomienda la Ciudad de las Artes Sebucán, un proyecto para la transformación integral de la Escuela de Enfermería UCV en un centro multifuncional que busca la revalorización el entorno, mediante la combinación de actividades académicas, culturales, recreativas y deportivas”.

Sin embargo, estos activos, destaca, “se encuentran en su mayoría subutilizados e invadidos por usos no conformes, y su reactivación requiere fuertes inversiones, y sobre todo, el acuerdo y protección del Estado”.

No obstante, la función del Fondo, sería posible en un país donde democráticamente se respeten las instituciones, donde la universidad sea vista como se debe, como una institución que produce conocimiento y capital humano, que invierte en mejoras de los procesos, metodologías y servicios, y de esa manera las zonas rentales hubiesen podido ser dedicadas a lo que realmente correspondían. Pero como ocurre todo lo contrario, esta fundación durante estos 48 años ha mostrado su resiliencia, así como la UCV, para afrontar estos obstáculos y poder llevar a cabo los objetivos planteados.

48 años de la Zona Rental Plaza Venezuela

Las Zonas Rentales se originan en 1827, cuando el Libertador Simón Bolívar y el rector José María Vargas, establecen los Estatutos Republicanos de la Universidad, y el Libertador asigna un patrimonio inmobiliario con el fin de proveer a la Universidad de rentas para su funcionamiento.

En ese mismo espíritu, en los años 40, cuando el gobierno del presidente Isaías Medina Angarita adquiere los terrenos de la antigua hacienda Ibarra para levantar en ellos la Ciudad Universitaria de Caracas, reserva una superficie algo superior a 10 hectáreas, para desarrollar un conjunto de construcciones rentales que contribuyeran al financiamiento de los programas de investigación de la UCV.

Con el tiempo, se fue perdiendo el modo de gestión de 1827 y el Estado asumió el funcionamiento absoluto de la Universidad Central y otras. Pero, a raíz de la masificación de la educación universitaria, desde los años 60, este presupuesto se hizo menos que insuficiente. La UCV es la Universidad pública más grande del país, y como tal, su presupuesto depende de las transferencias que hace el Estado para su funcionamiento, aun cuando cuenta con empresas universitarias que pudieran generar ingresos adicionales.

Desde hace más de una década la UCV recibe menos del 2% del presupuesto solicitado. Su situación actual es de evidente crisis, al igual que el país.

La FFAB, institución de derecho privado y sin fines de lucro, adscrita al Ministerio de Educación hasta el año 2000, cuando es devuelta a la UCV mediante la Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales, hoy en día, los terrenos de la ZRPV son los únicos disponibles en la ciudad para un proyecto urbano de gran magnitud. Su mayor fortaleza, está dada por la interrelación funcional con el entorno, la activación de comercios y generación de empleos en su condición de zona rental de la UCV, así como la vinculación del espacio público, la cultura y el arte junto a una mejor movilidad peatonal y vehicular, hoy por hoy, muy debilitada”.

En los 90, el espacio era utilizado por el Ministerio de Comercio Exterior como zona de alquiler para exposiciones de turismo, culturales y eventos de naturaleza diversa. Pero con la Ley de las Zonas Rentales, empieza a verse su enorme potencial de desarrollar las condiciones establecidas en el Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano y la Ordenanza de Zonificación del Sector Espacios Rentales, a los fines de consolidar un gran proyecto urbano, competitivo y rentable, que tiene como objetivo lograr un espacio metropolitano de alta especialización y calidad, maximizando el rendimiento inmobiliario a favor de la educación, la cultura, la sostenibilidad y el derecho a la ciudad.

Ese Plan Maestro, divide el espacio en cinco unidades de desarrollo, que incluyen edificaciones de carácter comercial, hotelero, oficinas, cultural y recreacional, con servicios de transporte público de alta calidad integrados en una gran plaza pública, que pudiera generar más de 2.500 empleos directos, sobre más de 600.000 m² de construcción".

Con ese fin, a partir de 2003 se implementaron varios concursos públicos de ideas que diseñaron la volumetría y un modelo de negocios por Asociación Público-Privada (APP), en el que la FFAB entrega en concesión a inversionistas unidades de terreno para su desarrollo. Este gran Proyecto Urbano inicia con la Unidad Sur y contrato del Centro Comercial que avanzó hasta 2011, con el 50% construido, hasta que el Estado expropió el Fondo de Comercio a cargo de ÉXITO y lo transfiere a Cadena de Abastos Bicentenario. Pero, a partir de 2016, se paralizan la construcción y el pago de renta a la Universidad".

Casi 20 años después, solo tiene construida la mitad del Centro Comercial y el edificio Villanueva, donde funciona desde sus inicios la Corporación de Servicios y otras dependencias de la Alcaldía del municipio Libertador.

También, desde 2013 se instaló en la unidad norte el Servicio Bolivariano de Inteligencia Nacional (SEBIN) en la construcción que inicialmente diseñado como oficinas para el Metro de Caracas, y terrenos de estacionamiento.

El resto del terreno se encuentra ocupado con estructuras livianas como la sede de los Bomberos del Distrito Capital, una cancha de fútbol no acondicionada y otras pequeñas estructuras. Y buena parte no tiene ningún uso, desaprovechándose la oportunidad de contar con un espacio con usos y actividades de mayor impacto, y generador de ingresos para la universidad.

La ubicación de la ZRPV tiene un inmenso valor estratégico dentro de la ciudad de Caracas y la región capital, siendo un activo inmobiliario por su potencial constructivo y diversidad de usos permitidos, su ubicación y excelente accesibilidad, su rol como pieza imprescindible del posible sistema de espacios públicos de la ciudad.

En términos de movilidad, la ZRPV es receptora y espacio de intercambio para quienes vienen de la periferia hacia la ciudad. Sobre ella concurren tres líneas de metro y diversas rutas de transporte público superficial. Además se ubica en una zona empleadora por excelencia (Plaza Venezuela y su entorno inmediato) y colinda con el principal centro educativo y deportivo del país, como lo es la UCV y sus estadios de fútbol y béisbol.

Conscientes de la coyuntura macroeconómica del país, la posibilidad de hacer grandes inversiones en el sector luce remota y compleja". Por eso, la ejecución de los proyectos planteados podría pensarse para un largo plazo, en la medida en que la economía del país se recupere y resurja el interés por desarrollar grandes proyectos urbanos.

Mientras se alcanza una situación económica favorable, la ZRPV debe tener un propósito real y de beneficio colectivo.

Se podrían considerar actividades temporales, que la reactiven de la mano de emprendedores y en alianza con las autoridades locales, cumpliendo las siguientes premisas:

- Promover actividades que generen renta a la UCV y empleo a las comunidades del entorno, utilizando el espacio público como conector y la ubicación estratégica de la ZRPV como fortaleza.
- Lograr alianzas público-privadas que promuevan construcciones ligeras de calidad, adaptables para diferentes usos y temporales.
- Generar actividades lúdicas, amables con el ambiente, el arte y la cultura que conviertan a la ZRPV en un atractivo para el ciudadano de paso, el residente y el turista.

En definitiva, se trata de construir un espacio accesible, donde el ciudadano encuentre una mejora sustantiva a su cotidianidad, eventos recreativos y culturales, comercios, espacios gastronómicos y asistencia institucional del gobierno local, quien en ejercicio de sus competencias podrá promover la organización del transporte público de la zona, construyendo ciudad y ciudadanía.

Ciudad de las Artes en La Escuela de Enfermería de la UCV

Desde el año 2015, en la Escuela de Enfermería de la Facultad de Medicina ubicada en Sebugán, se desarrolla el Proyecto derivado del concepto de 'Síntesis de las Artes' desarrollado por el arquitecto Carlos Raúl Villanueva en el diseño integral de la Ciudad Universitaria de Caracas. Una propuesta de valor al servicio del desarrollo cultural y educativo de los habitantes de la ciudad y la comunidad ucevista.

Este proyecto reinterpreta el patrimonio de la Escuela de Enfermería UCV y lo transforma en un Centro Multifuncional autofinanciable que integra espacios académicos y actividades complementarias vinculadas al arte, la cultura, emprendimientos comerciales y deportivos, a fin de apoyar la formación integral de la comunidad y generar ingresos adicionales que hagan posible el financiamiento de la academia y el mantenimiento de la edificación.

Ajustándose al precario presupuesto para la reinversión y recuperación del conjunto de cinco edificaciones que datan de 1928, a la fecha se ha logrado la recuperación parcial de sus principales activos: la Biblioteca Licenciada Sara Jiménez en 2016, con un proyecto del arquitecto José Alejandro Santana, ejecutado gracias a la Alianza Público-Privada y el aporte financiero de la Fundación Provincial, Grupo Cóndor y Fundación Telefónica Movistar.

Adicionalmente se entregó en concesión una porción de la parcela para la construcción de un Centro Deportivo, a la Escuela de Fútbol Paria Sport C.A., que está 90% concluido.

Las Tres Gracias

En cuanto a la Zona Rental Las Tres Gracias, conjuntamente con el Instituto de Previsión Social del Profesor, se ha logrado recuperar las instalaciones.

Y con la tercerización de algunos espacios, estamos pronto a colocar a disposición del público espacios comerciales y de servicio para el profesorado y la comunidad en general. Pero el proyecto original, realizado por Concurso de Arquitectura para la construcción de la sede de postgrado, queda a la expectativa de tiempos mejores.

En la FFAB, llevamos 48 años transformamos los retos en grandes oportunidades, construyendo un mejor futuro para nuestra comunidad ucevista, los habitantes de la ciudad de Caracas y sus alrededores.

EL GRAN PROYECTO URBANO PARA LA ZONA RENTAL PLAZA VENEZUELA

Zulma Bolívar, Ariana Tarhan
Revista Entre Rayas, 2023

Zulma Bolívar
@zulmaCCS
@zulmacaracas
Zulma.bolivar@ffabucv.org
www.ffabucv.org

La Venezuela del siglo XXI inició con un gran proyecto de transformación urbana para la capital de la República, basado en el Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano en los terrenos de la Zona Rental de Plaza Venezuela (ZRPV) (Gaceta Municipal 720-C del 6/11/87), de 10,35 hectáreas, ubicada en la parroquia El Recreo del municipio Libertador, en pleno corazón de la ciudad de Caracas.

La Fundación Fondo Andrés Bello, institución de derecho privado y sin fines de lucro creada por el Estado en 1974, para administrar y valorizar y aprovechar económicamente los Zonas Rentales de la Universidad a los fines de promover la investigación en los diferentes campos del conocimiento dentro del ámbito de la Universidad Central de Venezuela (UCV), se identifica como propietaria y responsable de este gran espacio.



El Plan Maestro divide a la ZRPV en cinco unidades de desarrollo destinadas a usos de carácter comercial, hotelero, oficinas, cultural y recreacional, con servicios de transporte público de alta calidad integrados en una gran plaza pública, que puede generar más de 2.500 empleos directos, sobre más de 600.000 m²

A partir del 2003, se desarrollaron cuatro Concursos Públicos de ideas de convocatoria nacional e internacional, a los fines de compilar las mejores propuestas de arquitectura y diseño urbano para la zona. Se inició un proceso de renovación urbana sin precedentes que se paralizó en 2011, y su continuidad se ha postergado en espera de las condiciones adecuadas para la inversión de terceros. Solo se construyó la primera etapa del proyecto (unidad sur), actual Centro Comercial Bicentenario.

El desarrollo de cada unidad se basa en la consolidación de alianzas público-privadas, de manera de garantizar su vigencia en el largo plazo y propiciar la participación de la iniciativa privada para el beneficio colectivo.

Actualmente la FFAB-UCV intenta activar la ZRPV en el corto plazo con actuaciones o usos temporales, que mantengan la visión de largo plazo del Gran Proyecto Urbano, adecuando su alcance a la Caracas del 2023.



EN IMÁGENES
- *ACTUALIDAD*



Fotografía 1. Zona Rental Plaza Venezuela de la Universidad Central de Venezuela (ZRPV-UCV) es un lote de terreno adquirido en los años 40 por el gobierno del presidente Medina Angarita, objeto de un Plan Maestro de Desarrollo y Diseño Urbano, y la Ordenanza de Zonificación del Sector Espacios Rentales (G. M. 720-C del 6/11/87), a los fines de consolidar un gran proyecto urbano competitivo y rentable, que tiene como objetivo lograr un espacio metropolitano de alta especialización y calidad, maximizando el rendimiento inmobiliario a favor de la educación, la cultura, la sostenibilidad y el derecho a la ciudad.

Fotografía: El Universal, (2014).



Fotografía 2. Zona Rental Plaza Venezuela de la Universidad Central de Venezuela (ZRPV-UCV) está ubicada en el sector conocido como Plaza Venezuela, al noroeste de la Ciudad Universitaria de Caracas, entre la Plaza Venezuela (oeste), la Gran Avenida (norte), calle Olimpo y avenida Las Acacias (sureste) y el río Guaire y la prolongación de la Avenida Venezuela (suroeste), en el sector Sabana Grande-Plaza Venezuela. El terreno está servido por tres salidas de las líneas 1, 3 y 4, de las estaciones Plaza Venezuela y Zona Rental, del Metro de Caracas. Por su centralidad, alta accesibilidad y potencial de desarrollo inmobiliario, tiene vocación de uso mixto y articulador de actividades terciarias a escala metropolitana, con lo cual su desarrollo inmobiliario permitirá, además, impulsar el rescate urbano y ambiental del sector Los Caobos – Plaza Venezuela-Sabana Grande.

Fotografía: El Universal, (2014).



Fotografía 3. Zona Rental Plaza Venezuela de la Universidad Central de Venezuela (ZRPV-UCV). La Fundación Fondo Andrés Bello ofrece en concordancia con la ordenanza que rige el sector, diversos productos inmobiliarios, cada uno localizado en una porción de terreno denominada subunidad, con sus correspondientes potenciales de desarrollo (metros cuadrados de área neta), en términos de edificaciones factibles a construir y operar durante un periodo de tiempo determinado, mediante contratos de adjudicación y explotación comercial. De acuerdo con la ordenanza que rige el sector, se permiten usos de oficinas, comercios, hoteles, apartoteles, servicios culturales, recreacionales y servicios en general a partir de los cuales, se han definido los componentes del proyecto.

Fotografía: El Universal, (2014).

- Abner J. Colmenares (2005). Fundación Fondo Andrés Bello: Concurso Plaza Central. Revista Entre Rayas, edición 53, página 24-23.
- Abner J. Colmenares (2008). Urban and Real Estate Development of the Central University of Venezuela's Rental Zone. Global Universities and Urban Development, Case Studies and Analysis, Win Wielwel and David C. Perry, 2008; página 181-203.
- Dietrich & Bela Kunckle (2010). Concurso El Hotel 4 y 5 Estrellas: proyecto participante. Revista Entre Rayas, edición 81, página 68-73
- Fernando Gonzalo (2021). La UCV y el muro de Berlín en Caracas. Construyendo País, disponible en la web, enlace: <https://construyenpais.com/fernando-gonzalo-la-ucv-y-el-muro-de-berlin-en-caracas/>
- Fernando Gonzalo (2022). Berlín, La Habana, Caracas y sus crímenes de lesa ciudad. Construyendo País, 2022, disponible en la web, enlace: <https://construyenpais.com/fernando-gonzalo-berlin-la-habana-caracas-y-sus-crimenes-de-lesa-ciudad/>
- Francisco Pimentel y Oscar Capiello (2010). Concurso El Hotel 4 y 5 Estrellas: proyecto ganador. Revista Entre Rayas, edición 81, página 54-61.
- Frank Marcano (2010). Fundación Fondo Andrés Bello. La Zona Rental Plaza Venezuela: el Gran Proyecto Urbano de Caracas. Revista Entre Rayas, edición 81, página 52-53.
- Frank Marcano (2015). Las Zonas Rentales de la Universidad Central de Venezuela: un laboratorio de sostenibilidad. Revista Tecnología e Investigación Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela, 2015; volumen 31, número 1, página 16-22.
- Hélène De Garay (2010). Concurso El Hotel 4 y 5 Estrellas: proyecto participante. Revista Entre Rayas, edición 81, página 62-67.
- Hugo Dávila y Carlos Gómez de Llanera (2005). Concurso Zona Rental Norte, Secto Sur Centro Comercial. Revista Entre Rayas, edición 53, página 32-33
- Marco Negrón (1999). La Zona Rental de la Universidad Central de Venezuela: un potencial para la modernización de la universidad y de la ciudad. Gaceta Médica de Caracas, 1999; volumen 107, número 2, página 272-277.
- Marco Negrón (2002). Breve historia de la Zona Rental de la Universidad Central de Venezuela. Revista venezolana de Economía y Ciencias Sociales, 2002; volumen 8, número 3 página 219-232.
- Marco Negrón (2022). La Zona Rental y el socialismo atorrante. Tal Cual Digital, disponible en la web, enlace: <https://talcualdigital.com/la-zona-rental-y-el-socialismo-atorrante-por-marco-negron/>

Noain Ginzo, Frank Marcano (2011). El Gran Proyecto Urbano de Caracas: La Zona Rental Plaza Venezuela. Trínial de Investigación de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela, 2001, Ciudad y Sociedad, 11.

Vicente Martínez (2016). FFAB comprometida con la Investigación y Desarrollo de Proyectos Urbanos. UCV Noticias, disponible en la web, enlace: <https://ucvnoticias.blog/2016/12/29/gestion-ffab-comprometida-con-la-investigacion-y-desarrollo-de-proyectos-urbanos/>

Zulma Bolívar (2021). Fundación Fondo Andrés Bello vence las sombras a través de la resiliencia. UCV Noticias, disponible en la web, enlace: <https://ucvnoticias.blog/2021/06/18/fundacion-fondo-andres-bello-vence-las-sombras-a-traves-de-la-resiliencia/>

Zulma Bolívar (2022). La Fundación Fondo Andrés Bello no ha tirado la toalla. Revista Digital Gente que Construye, año 2, número 16, página 33-39.

Zulma Bolívar (2022). 48 Años de la Fundación Fondo Andrés Bello - *Transformamos los retos en grandes oportunidades*. Fundación Fondo Andrés Bello, 2022, disponible en la web, enlace: <https://ffabucv.org/48-anos-de-la-fundacion-fondo-andres-bello/>

Zulma Bolívar (2023). El Gran Proyecto Urbano para la Zona Rental Plaza Venezuela. Revista Entre Rayas, edición 140, página 152-153.

Fundación Fondo Andrés Bello / Zona Rental Plaza Venezuela de la UCV / Publicaciones 1994 – 2023.

• Redacción: Urb. Zulma Bolívar, Urb. Ariana Tarhan, Arq. Marco Negrón • Compilador de textos: Urb. José Molina, Urb. Mariangely Gutiérrez • Corrección de textos: Urb. Ariana Tarhan, Urb. Mariangely Gutiérrez, Alexander Hernández • Diseño, diagramación y dirección de arte: Alexander Hernández.

Caracas – Venezuela / Diciembre 2023

