

CS-11

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

Ginzo, Noain / Marcano, Frank

Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela, Caracas
noainginzo@gmail.com / marcano.frank@gmail.com

Introducción

Cada vez es mas evidente cómo las más importantes ciudades del mundo han apostado a la construcción de grandes proyectos urbanos como mecanismo para impulsar 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.

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 Rentaless?; ¿cuál es el origen de este concepto?; y finalmente ¿cuáles son las Zonas Rentaless 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 rentas fijas provenientes de la explotación inmobiliaria respectiva.

¿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.

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

No es sino hasta 1942 durante el mandato del presidente Isaias 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.

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. Nº 37.103. 20 de diciembre de 2000.

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 podrá ser posible en la medida en que grandes proyectos urbanos como el que plantea la Fundación Fondo Andrés Bello en la 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 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.

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° 1.

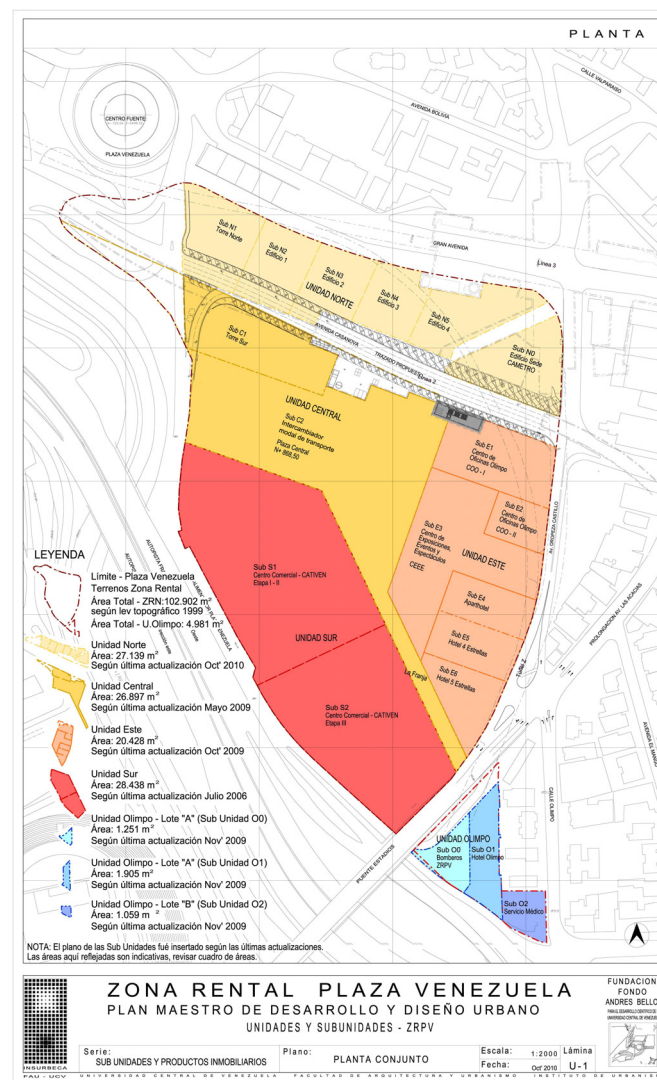


Fig. 1. Unidades de Desarrollo de la ZRPV

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

UNIDAD	SUB-UNIDA D	PROYECTO	A. TERRENO	A. CONSTRUCCIÓN
Norte	0	Edificio Sede CAMETRO / SEBIM	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 de Transporte	18.453 m2	93.202 m2
		Gran Plaza Central		18.700 m2
		Galerías de servicios comerciales y centro de transferencias		27.356 m2
	C1	Torre Central (Comercio-Oficinas)	7.570 m2	114.467 m2
	C1	Centro de Arte Metropolitano (CAM)	3200 m2	13.000 m2
Este	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	Isla Hotelera: Hotel 4 estellas, Hotel 5 Estrellas, Aparthotel	4.654 m2	73.168 m2
	E5		2.130 m2	35.189 m2
	E6			
Sur	S1	Centro Comercial Espacio Plaza Venezuela	28.438 m2	194.200 m2
	S2			
Olimpo	O0	Estacion de Bomberos del Distrito Capital	1.251 m2	1.288 m2
	O1	Edificaciones para servicio Médico y Servicios Empresas Universitarias	3.000 m2	22.000 m2
	O2			
Total área estimada de construcción:				1.100.232 m2

Fuente: elaboración propia

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 sub-unidad, 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)

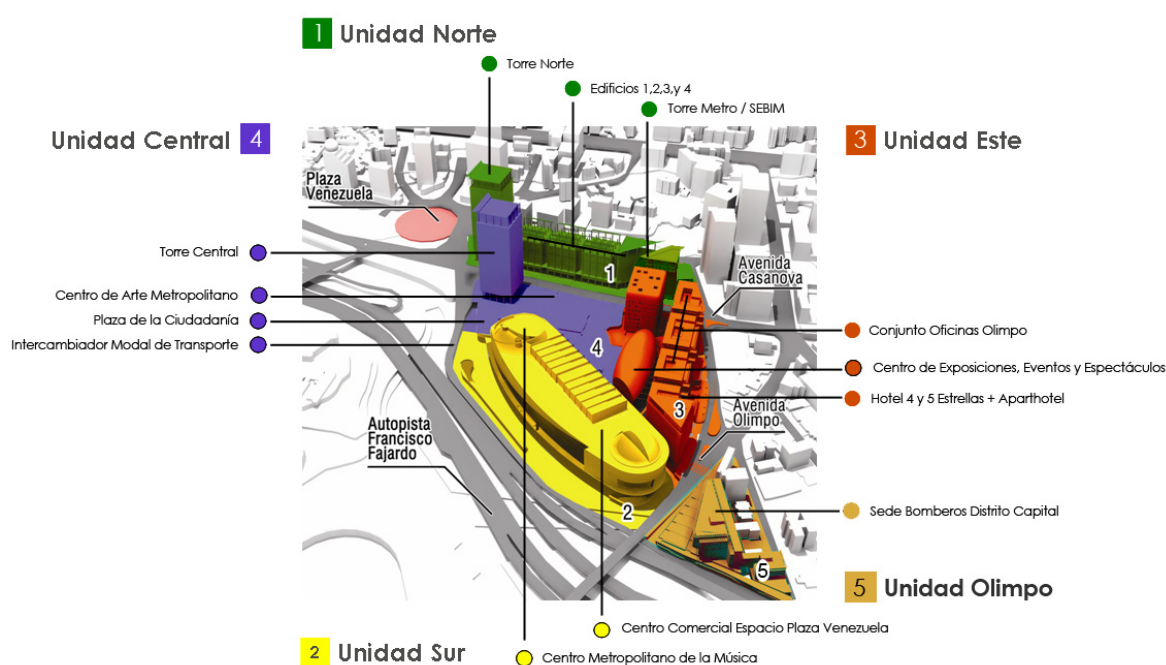


Fig 2.- Productos Inmobiliarios por Unidades en la ZRPV

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 su gerencia 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 mas privilegiados de la ciudad para desarrollar un espacio cultural, plural e 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 mas 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 mas 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 mas 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:

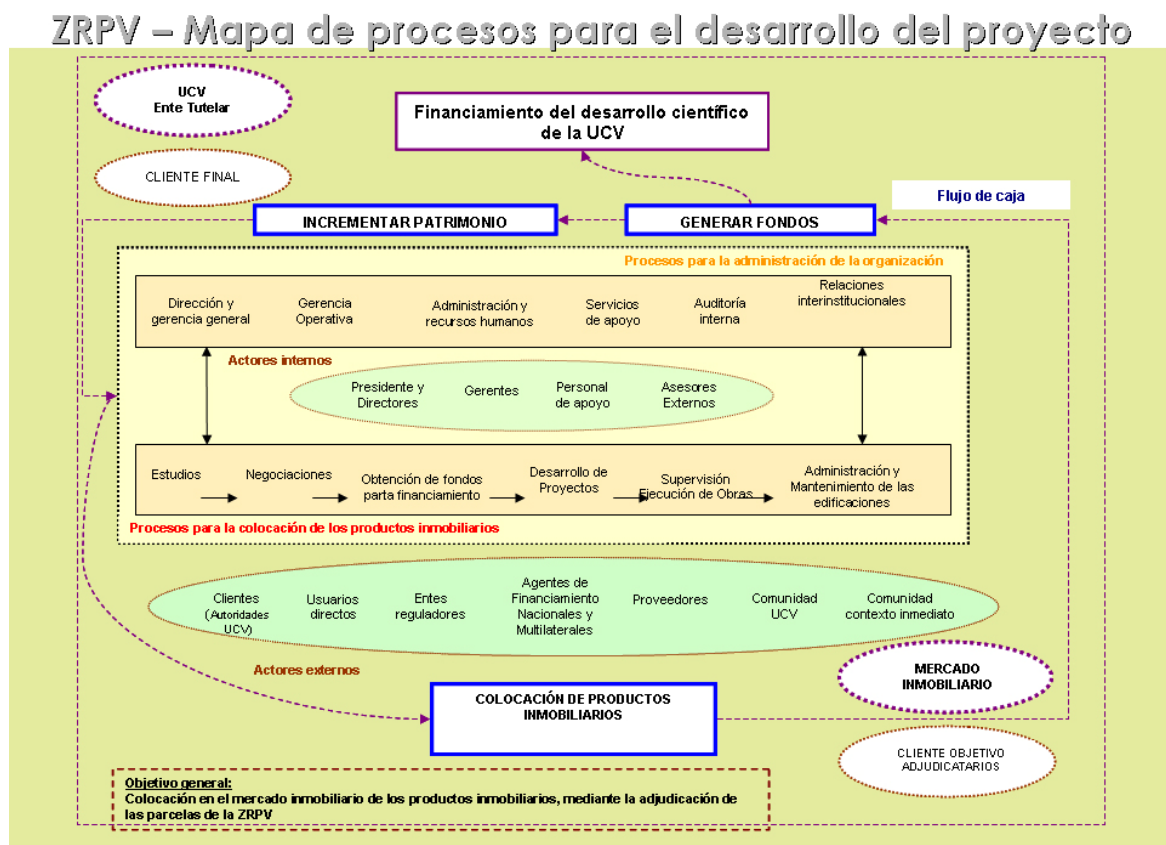
- 1.) El desarrollo del proyecto de ***la Zona Rental Plaza Venezuela es fundamentalmente un negocio de tipo inmobiliario, por lo tanto la FFAB actúa como un agente inmobiliario activo***, que impulsa las asociaciones estratégicas con los inversionistas del sector público y/o privado, promoviendo, tanto 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.***

⁴ El Consejo Directivo es el brazo gerencial y ejecutivo de la FFAB responsable de la toma de decisiones que plantea razonadamente su presidente, que se apoya en el equipo gerencial que le acompaña y los asesores externos en el caso que así lo demande.

- 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 del 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 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

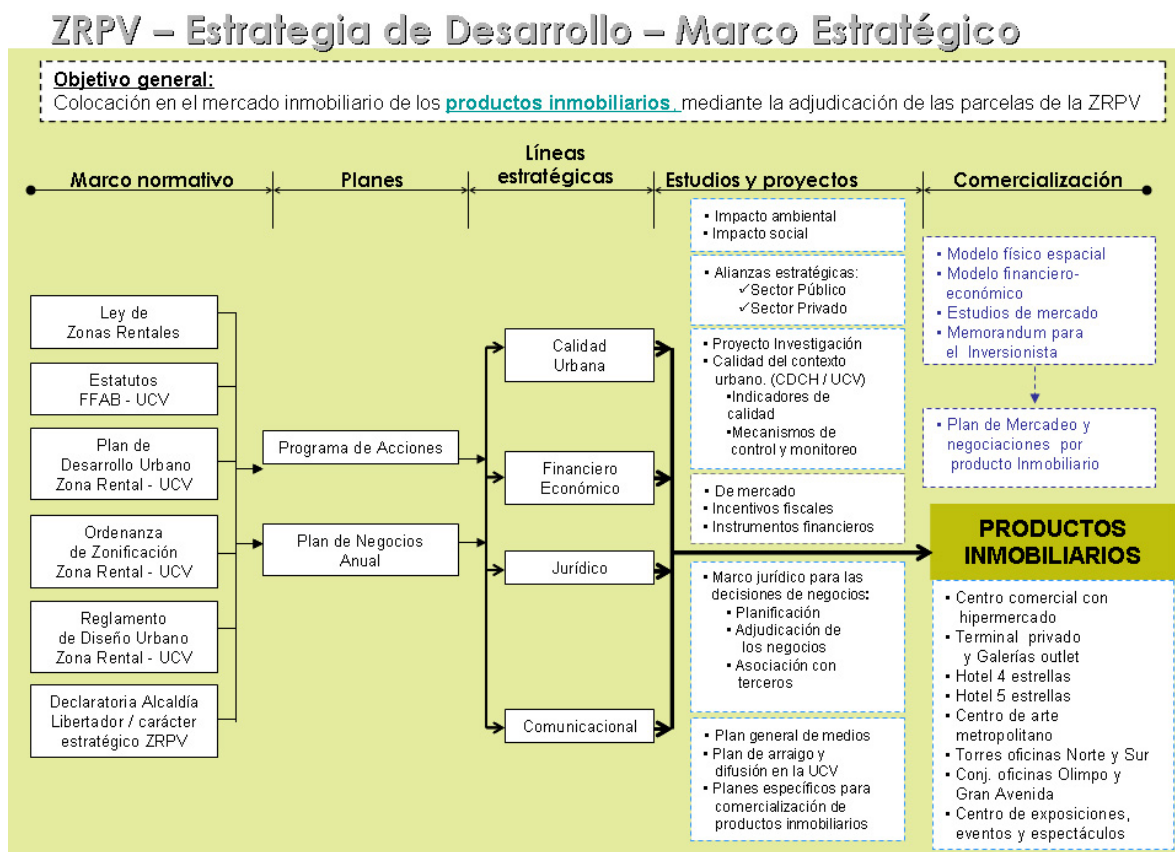


Fig 4: Modelo de Estrategia de Desarrollo del proyecto ZRPV

1.) ***El Marco Normativo:***

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

- 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
- 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
- vialidad económica-financiera

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

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

- 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

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.

- 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
- 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 Rentales⁹** 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.

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.

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

- Evaluar permanente las desiciones y acciones tomadas
- Analizar los indicadores que permiten el monitoreo de las desiciones 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 contínuo 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 mas 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 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 Inmobiliarios:***

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 memorandum del inversionista
 - Registro de interesados
 - Negociación preliminar con interesados
 - Ajuste del producto inmobiliario
 - Registro y calificación de inversionistas interesados
 - Preclasificación de inversionistas calificados
 - Negociación con inversionistas calificados
 - Subasta pública
 - Selección del inversionista

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

Segunda Etapa: 2004 - 2008

A mediados de 2004 la FFAB logró un acuerdo estratégico con la CA Metro de Caracas para la construcción de su sede corporativa y nuevo centro de operaciones del Sistema Metro. Ese mismo año desarrolló el concurso internacional de arquitectura para la Gran Plaza Central, cumpliendo así con la meta de colocar en el mercado lo que fue denominado por la FFAB: "ímanes o infraestructura de usos y servicios urbanos requeridos para fortalecer su carácter de gran centro metropolitano y crear, como consecuencia, un valor agregado para las otras unidades de desarrollo".

Durante el primer semestre de 2005, la FFAB dio prioridad al desarrollo y comercialización del Centro de Exposiciones, Eventos y Espectáculos, al Hotel de Congresos (hoy denominado 5 estrellas), el terminal de Transporte Privado y Galerías Comerciales (cuyo concurso de arquitectura fue gestionado en 2007) así como a los estudios de mercado de las parcelas para el desarrollo de oficinas en la Unidad Este y la Unidad Central, y para un hotel 4 estrellas en la parcela del sector Olimpo.

Tercera Etapa: 2008 - presente

En el año 2008, la FFAB mantuvo intensas negociaciones con un *pull* de inversionistas interesados en la adjudicación de los hoteles de 4 y 5 estrellas, proceso que se logró exitosamente a principios de 2009, año en que se llevó a cabo el concurso de ideas para el proyecto arquitectónico.

De igual manera, durante el año 2009 se logró que los inversionistas del centro comercial se encargaran del diseño de la nueva Sede de los Bomberos del Distrito Capital, proyecto que resulta ser un aporte social importante a la ciudad. También 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.

Consideraciones finales

La primera consideración a resaltar es 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 2000a 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,

alíanza 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 retrasadas 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 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 LAS SOBRAS*, a través de su brazo ejecutivo y responsable de la gestión del 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 denominad "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:

1. Acta Constitutiva de la Fundación, Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nº. 30.616 del 5/02/1975.
2. Código Civil de Venezuela. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. Nº. 2999 Esxtraordinario del 26/06/1982 y Nº. 39264 del 15/09/2009.
3. Estatutos de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la Universidad Central de Venezuela. Acta del Consejo Directivo, Sesión Nº 236-E, del 12/01/2001.
4. Gaceta Oficial de la República de Venezuela. Nº. 30.616 del 26/11/1974.
5. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. Nº 37.103. del 20/12/2000.
6. Ley para el Desarrollo de las Zonas Rentales de la Fundación Fondo Andrés Bello. Caracas. Gaceta Oficial Nº 37.022 del 25/08/2000.

7. Memoria y Cuenta 2004, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2004.
8. Memoria y Cuenta 2005, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2005.
9. Memoria y Cuenta 2006, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2006.
10. Memoria y Cuenta 2007, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2007.
11. Memoria y Cuenta 2008, Edición de la Fundación Fondo Andrés Bello para el Desarrollo Científico de la UCV. 2008.
12. Ordenanza sobre Zonificación del Sector Espacios Rentales de la UCV. Gaceta Municipal N° extra 720-C, del 6 /11/1987.
13. Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza sobre Zonificación del Sector Espacios Rentales. Gaceta Municipal del Distrito Federal: N°. extraordinario 720_C del 6/11/1987.
14. 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.