

La zona rental de la Universidad Central de Venezuela: un potencial para la modernización de la Universidad y de la ciudad

Arquitecto Marco Negrón

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 retomada.

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 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 apartohoteles 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

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.

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.

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.

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!

Los lineamientos estructurales de la estrategia

El conjunto de la estrategia se construyó sobre tres elementos portantes 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— presuponía 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 bolívares. 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 extraordinario 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 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.

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.

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 necesarias 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 la 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 tomar ese 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

⁶El 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.

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 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

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.

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.

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.

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.