

Residencialización de los centros urbanos. Análisis de la readecuación de oficinas para usos residenciales en el Microcentro de Buenos Aires, Argentina, y sus requerimientos urbanos entre 2021 y 2023

Miguel Jurado^(*) y Juan Martín Flores^(**)

Resumen: La presente investigación desarrolla las bases de una estrategia proyectual para la residencialización del Microcentro de Buenos Aires a partir del relevamiento tipológico de sus edificios, la evaluación de su factibilidad de transformación y la creación de nuevos espacios públicos en el área.

Para esos fines, este trabajo realiza un estudio de campo que permite encarar el modelo de un inventario de tipos arquitectónicos en busca de analizar su conversión residencial. Por otro lado, aquí se analizan investigaciones académicas relacionadas con temas afines para determinar resistencias y facilidades en el proceso de residencialización, actores involucrados y recursos disponibles.

Palabras clave: residencialización - espacio público – oficinas – viviendas - microcentro. Resúmenes en español e inglés al final del artículo.

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 260]

^(*) Arquitecto de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. Periodista y crítico de arquitectura, diseño y urbanismo. Investigador de la Universidad de Palermo. Profesor Titular Proyecto Arquitectónico en la UADE Universidad Argentina de la Empresa. Maestrando en Gestión del Diseño de la Facultad de Diseño y Comunicación de la Universidad de Palermo, Buenos Aires, Argentina. Miembro del programa de Becarios de Posgrado por la Maestría en Gestión del Diseño.

^(**) Arquitecto de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de La Plata. Magister en Diseño Arquitectónico Avanzado de la Universidad de Buenos Aires. Profesor Titular Proyecto Urbano UADE Universidad Argentina de la Empresa. Profesor Maestría de Arquitectura del FAU UNLP. Investigador de la Universidad de Palermo. Miembro del Colegio de Jurados y Asesores de la Sociedad Central de Arquitectos y del Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires.

Introducción

El Microcentro es un área de la ciudad de Buenos Aires, Argentina de aproximadamente 70 hectáreas, limitada por las avenidas Córdoba, 9 de julio, Avenida de Mayo, Leandro N. Alem y De la Rábida. La superficie del Microcentro se superpone a parte de los barrios históricos, una gran porción de San Nicolás y sectores de Retiro y Monserrat. Además, el área contiene gran parte del Casco Histórico, lugar fundacional de la ciudad y asiento de joyas patrimoniales e históricas, con la Plaza de Mayo y la Casa de Gobierno en su límite este. Al norte de la Plaza de Mayo se desarrolla la “La City Porteña”, con el centro financiero con las casas matrices de los principales bancos y la Bolsa de Comercio. Pero a la vez, la zona que presenta una gran concentración de edificios comerciales, administrativos y de oficinas, ha sufrido un decaimiento generalizado durante la cuarentena impuestas por el COVID 19.

Según la Secretaría de Estadísticas y Censo de la ciudad, en el primer cuatrimestre de 2003, el 31,3% de los locales del Microcentro aún se encontraban desocupados frente a una recuperación en otros corredores comerciales. El dato contrasta con cifras anteriores a la cuarentena que mostraban una ocupación del 95% aproximadamente. Este derrumbe comercial es consecuencia del despoblamiento de los edificios de oficinas debido al repentino cambio de los hábitos de trabajo a partir del COVID 19 y las consecuentes cuarentenas.

El relevamiento tipológico que presenta y propone esta investigación se centra en un inventario de unidades ubicadas en el sector aledaño a la Plaza Roberto Arlt, donde se detectan algunos edificios originalmente de vivienda que pasaron a ser oficinas.

La investigación rescata que las principales problemáticas del área se relacionan con déficit de vivienda y de espacio verde público. A partir de esos datos, el trabajo de campo se orienta a la detección de las posibilidades para la creación de espacio verde público. Para eso se ensaya la creación de una red de patios urbanos basados en la utilización de lotes vacíos o de partes no construidas en lotes edificados. Se propone una normativa de compensación para los propietarios que cedan sus lotes y las plantas bajas de sus edificios al dominio público.

La investigación bibliográfica recurre a la evaluación de casos de residencialización internacionales evaluando riesgos y las posibilidades de las conversiones, además de considerar las variables que aumentan la viabilidad de los proyectos en una etapa inicial.

El problema urbano

En diciembre de 2021 el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires lanzó el Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro Porteño. La iniciativa buscaba convertir al Microcentro en “un área urbana inteligente, sostenible y residencial a través de créditos e incentivos fiscales para la transformación de edificios y la puesta en valor de espacios públicos” (Ley Ley 6508, artículo 1º, 2021). Las acciones estaban centradas en la idea de

que la zona mejoraría con la puesta en valor del espacio público y el aumento de las ofertas culturales y de ocio.

Distintas áreas de gobierno van a trabajar en la creación de calles verdes para mejorar la calidad ambiental de los vecinos; la puesta en valor de plazas y del Casco Histórico con más superficie peatonal y mejores condiciones de accesibilidad e iluminación; decks culturales para que los efectores expandan su contenido cultural a la calle; Art-Office, un programa de alcance federal para albergar residencias de artistas visuales; y bibliotecas de usos mixtos para cowork y estudio (Ley 6508, artículo 26°, 2021).

Entre las medidas propuestas se cuentan las fiscales, las crediticias y las urbanas. Entre las fiscales están: la excepción del pago del impuesto a los Ingresos Brutos, durante dos años, para los ingresos derivados de la explotación de centros de enseñanza de cualquier tipo y nivel, centros de salud, instalaciones deportivas, servicios minoristas, establecimientos gastronómicos, centros culturales, sociales y de espectáculos, entre otros. Pero la mayor apuesta fue la exención de impuestos a una parte de las inversiones en proyectos de reconversión de oficinas en viviendas. Las medidas crediticias fueron líneas de crédito en el banco oficial de la ciudad para obras, mejoras y acondicionamientos que promovieran el cambio de uso en inmuebles de oficinas y una línea de crédito hipotecaria para la compra o alquiler de viviendas en el Microcentro. Para implementar las transformaciones en el espacio público se creó el Comité Área Céntrica para desarrollar el Plan de Intervenciones en el Espacio Público del Área Céntrica.

La norma fue confeccionada a partir del análisis de los resultados del workshop Micro-Macrocentro realizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en junio de 2021. El trabajo se organizó en 4 encuentros tipo conversatorio por Zoom, entre marzo y junio de ese año y pretendió ofrecer un diagnóstico participativo con representantes del ámbito del desarrollo, arquitectura, inmobiliario y urbanismo en plena cuarentena. Allí se propuso consensuar una visión a largo plazo de las transformaciones deseadas para el Microcentro y conocer propuestas novedosas.

Los principales problemas que se destacaron fueron la falta de vivienda, espacios libres, el déficit de espacio verde público y de comercios de cercanía. Se destacaron: Falta espacio verde público, el decaimiento del comercio por la pandemia, el déficit de vivienda, la contrastante dinámica de calles superpobladas durante el día y vacías de noche, contaminación auditiva y la degradación general del centro en pandemia.

El debate organizó un FODA de las características urbanas del Microcentro y concluyó con las propuestas de residencializar el área con nuevos perfiles de usuarios: jóvenes y adultos mayores. Para eso se propone generar habitabilidad incorporando y valorizando el espacio público sin perder la identidad de centralidad.

El resultado de los debates también mostró consenso en reforzar el valor del Microcentro en términos de paisaje cultural y recomendó la puesta en valor del área en términos de patrimonio y memoria urbana. Se acordó en conveniencia de convertir al espacio público en eje de la reconversión y residencialización del área. Y las propuestas del workshop de

ese aspecto rondaron alrededor de la recuperación, puesta en valor y el mantenimiento del espacio público con equipamiento para múltiples actividades, la renaturalización del Microcentro a partir de corredores biológicos en las calles que fortalezca el ecosistema natural urbano y el desarrollo de nuevas plazas de cercanía en playas de estacionamiento a cielo abierto, entre otras.

En definitiva, la investigación determinó que las principales problemáticas percibidas en el área se relacionan con déficit de vivienda, de espacios vacantes, de espacio verde público y de comercios de cercanía.

La Ley 6508 propone instrumentos para alcanzar las metas que enuncia y que provienen del workshop Micro-Macrocentro antes citado, pero fracasa en las medidas crediticias porque su utilidad se vio menoscabada por la alta tasa de interés reinante en la Argentina durante el período estudiado, a las que se sumaron una creciente inflación y una pérdida del poder adquisitivo del salario.

En cuanto a las medidas fiscales, si bien los actores consultados aseguran que no son suficientes, la necesidad del cambio de destino de los edificios de oficinas a uso residencial es una imposición de la realidad: ya no hay suficientes locatarios en el área como para colmar la oferta. Los propietarios de los edificios se están quedando sin renta y percibe que debe cambiar el rubro. Por otro lado, es necesario aclarar que los tiempos del beneficio impositivo que preveía la ley (2 años de alivio fiscal) resultan escasos para una transformación urbana como la que se pretende. La medida se percibe más como una estrategia para retener los usos indicados en la nueva visión del Microcentro que para transformarlo radicalmente.

De todos modos, a los fines de esta investigación, interesa mayormente abordar las medidas urbanas para establecer caminos posibles, por un lado, y revisar las posibilidades de transformación de oficinas en viviendas.

En primer sentido, realizado entre el Taller de Urbanismo de París (Apur) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) con la asistencia de la Ciudad de París, Paris Habitat y la Ciudad de Buenos Aires arroja luz sobre algunas oportunidades que ofrece el tejido del Microcentro para mejorar su espacio público.

En busca del espacio vacío

El Informe Final Estrategias Locales de Vivienda, un camino hacia las Ciudades Sostenibles, presentado en noviembre de 2021, sintetiza el resultado del trabajo de cooperación realizado entre las autoridades de las ciudades de París y Buenos Aires con el BID. El objetivo de este programa era ayudar a la aplicación de políticas locales de vivienda integradas con políticas de transporte, de uso del suelo y adaptación con el fin de diseñar viviendas socialmente accesibles basadas en las experiencias francesas.

El sitio piloto para estudiar la transposición de las buenas prácticas francesas a Buenos Aires fue el Casco Histórico (1), un área que comparte el 80 % de su geografía con el Microcentro. Para eso delimitó un área de estudio a las 16 manzanas que encierran la avenida

Belgrano, la calle Piedras, la avenida Independencia y la calle Defensa. De hecho, este sector está fuera del área denominada Microcentro pero comparte características similares y corresponde a un sector mayor denominado Macrocentro (2).

El trabajo del BID buscaba verificar la potencialidad de cambio que tenía el área para proveer vivienda asequible, para convertirse en una ciudad mixta e inclusiva y para bajar emisiones de carbono. El estudio identificó tres características positivas:

Un barrio más mixto que, además del parque de viviendas privadas y de los edificios de oficinas privados o administrativos, cuenta con las herramientas para crear una oferta de vivienda asequible. Un barrio más animado y orientado a los servicios que perpetúa los existentes e intensifica el uso del espacio público. Un barrio más sostenible con más zonas verdes para hacer frente al cambio climático. (Informe Final, Programa de Cooperación París-Buenos Aires- BID, 2021, p. 14).

Ante estas evidencias, los equipos de trabajo decidieron localizar terrenos, techos y perímetros de intervención que permitieran “aumentar la oferta de viviendas, aumentar la diversidad funcional y la oferta de servicios y desarrollar espacios verdes, islas de frescor y/o suelos permeables”.

El trabajo se centró en parcelas dedicadas al estacionamiento, terrenos desocupados o baldíos, edificios con una altura inferior a 6 metros (dos niveles), por su capacidad de crecer o de albergar cubiertas verdes, y espacios públicos arbolados u ocupados por estacionamiento a cielo abierto.

El análisis arrojó 230 parcelas ya ocupadas por viviendas, unos 280,000 m² que albergan entre 3,000 y 3,500 unidades, 38 parcelas dedicadas a estacionamiento en superficie y vacías con un potencial de 78,000 m² de nuevas viviendas y casi 300 edificios de menos de 6 m de altura.

El trabajo se proponía aumentar la densidad de la zona con vivienda socialmente accesible por lo que consideró, pero no incluyó en la cuenta las posibles conversiones de oficinas en viviendas. Y aunque se proponía la construcción de nuevos edificios en los terrenos actualmente dedicados a estacionamiento y la extensión de edificios existentes bajos en una o dos plantas superiores, menciona la potencialidad del cambio de uso de las oficinas vacías para transformarlas en nuevas viviendas. En un escenario de máxima, el plan proponía alcanzar los 98,000 m² adicionales para viviendas, casi un tercio de la superficie habitable existente.

Pero el aporte más novedoso de la investigación del BID surge de las propuestas para lograr una ciudad baja en carbono. El trabajo propone, además de actuar sobre el espacio público disponible, seleccionar los estacionamientos a cielo abierto y los terrenos vacíos para construir nuevos parques y jardines urbanos, siempre que cambie el estatus del uso del automóvil en la zona.

El Informe Final, Estrategias Locales de Vivienda corrige las deficiencias del plan de Transformación del Área Céntrica en los aspectos de creación de mayor cantidad de espacios públicos al incorporar los lotes subutilizados o vacíos a la ecuación. A partir de ese

punto es que el presente trabajo introduce una visión sistémica del tema y la extrapola al conjunto del área central como se verá más adelante

Red de patios urbanos

Frente a la falta de espacio urbano en el sector, el problema y el menú de soluciones no son nuevos. La investigación de Morcillo Pallares (2015) muestra cómo, a partir de la segunda mitad del siglo XX, Nueva York experimenta una apertura al público de espacios nuevos, transformados u olvidados mediante la adaptación de mecanismos para la incorporación de uso público en un contexto urbano limitado y congestionado. Estos recursos espaciales son mediadores entre el espacio público y el privado, y son el resultado físico de la negociación entre la legislación urbana, los intereses privados de los promotores y las demandas de los ciudadanos.

La tesis estudia una selección de obras, entre los años 1950 y 2015, que incorporan notables oportunidades para el uso colectivo pero que han propiciado la creación de dos tipos de espacios. Los espacios oasis son aquellos que potencian una verdadera interacción social entre los usuarios y los espacios vitrina, para ver y no tocar en los que el usuario participa indirectamente y sin promover interacción alguna atraen al público foráneo y rechazan al local.

A partir de esta evaluación, y siguiendo los caminos postulados en el Informe Final Estrategias Locales de Vivienda, un camino hacia las Ciudades Sostenibles mencionado más arriba, la presente investigación postula diferentes estrategias proyectuales de generación de espacio público para la revitalización del área, siempre teniendo a la residencialización como objetivo final. Vale la pena recordar que se considera la falta de espacio público de calidad una de las debilidades del Microcentro y que la creación de vivienda asequible requiere de una mejora en ese sentido.

Como se enuncia en el informe del BID, la creación de una red de patios interiores basados en la utilización de lotes vacíos o de partes no construidas en lotes edificados aparece como una respuesta posible.

La idea se emparenta con la reinterpretación de la experiencia urbana que produjo la Plaza Roberto Arlt en la zona. Se trata de una plaza que surgió de la demolición de la Confitería del Gas (Rivadavia esquina Esmeralda), la antigua Asistencia Pública (Esmeralda 80) y un edificio de departamentos en donde había vivido Lisandro de la Torre (Esmeralda 22). Desde 1971 ocupa parte de la manzana dejando a la vista las medianeras de las construcciones vecinas, en las que se realizaron murales que caracterizan el lugar, así como los recovecos y esquinas de su geometría, producto de la irregularidad de los lotes.

Este oasis urbano en un tejido altamente denso sugiere la posibilidad de crear una suerte de sistemas de callejones, espacios públicos abiertos o incluso un nuevo tipo de calle libre de automóviles que reconecte la trama cuadrangular del Microcentro con un recorrido transversal. El planteo permitiría que, a medida que algunos edificios se renueven o derriben para nuevos desarrollos, estos espacios crezcan y se enriquezcan con nuevos equipamientos. La

iniciativa debería contar con una normativa de compensación que le permita a los dueños de lotes vacíos obtener un resarcimiento por la cesión de sus plantas bajas al dominio público o semipúblico. Y por la adecuación de los proyectos a las necesidades de generación de un espacio público de calidad, a medida de un proyecto urbano específico.

Por cada metro cuadrado de espacio privado que un edificio o de lote que se abre al uso público, la ciudad podría compensar al propietario con un aumento de la superficie que se podría construir. De esa manera, los dueños podrían recuperar esos metros cuadrados cedidos, además de mejorar el atractivo comercial de su proyecto.

Además, se podrían ensayar métodos de transformación de las medianeras expuestas a nuevos espacios públicos, así como las fachadas de los edificios existentes transformados, para dotarlos de mayores superficies de expansión semicubierta, otro de los déficit que se contabilizan al analizar los tipos edilicios existentes en su posible cambio de uso al de vivienda.

Para explorar la manera de garantizar la calidad del espacio urbano a crear se puede citar a la investigación de Monfort Salvador: “Transformación hacia la sostenibilidad de barrios consolidados a través de su espacio público. Propuesta de indicadores urbanos sostenibles: la Civildad ciudadana como parte de ellos”. El estudio desarrolla indicadores urbanos para medir la sustentabilidad de su funcionamiento y crear una herramienta que ayude al buen funcionamiento urbano. El trabajo combina investigaciones, buenas prácticas y modelos de trabajo realizados por expertos.

Los instrumentos de Monfort Salvador se plantean como una herramienta de evaluación y como un medio para determinar los problemas, las oportunidades y las posibles mejoras que se encuentran en un área. El método se plantea trabajar en la pequeña escala local, considerando que el barrio es el hábitat del ser humano urbano, que tiene carácter propio y que produce un sentimiento de pertenencia. La investigadora afirma que muchos tienen su propia historia más allá de la de la ciudad y se considera importante respetar su personalidad a la hora de actuar en ella. Esos aspectos resultan relevantes a los fines de la presente investigación y el método de Monfort Salvador podría ser interesante de aplicar con fines de diagnóstico prospectivo. Asimismo, Monfort Salvador asegura que es justamente la escala pequeña la que da características (ya sean positivas o negativas) que a escala de ciudad pueden pasar desapercibidas. La idea de barrio resulta interesante como meta para establecer parámetros simbólicos de pertenencias en el Microcentro. Monfort Salvador realiza una muestra de los modelos de trabajo con indicadores urbanos que funcionan en España y realiza una propuesta de 39 indicadores divididos en 10 categorías (o temas a tratar) y 4 áreas para trabajar en barrios consolidados de cara a hacerlos más sostenibles.

Inventario y estrategia

Para desarrollar una estrategia proyectual sistemática de residencialización del área del Microcentro de Buenos Aires que aborde la creación de nuevos espacios públicos y la transformación de edificios de oficinas en vivienda, la presente investigación construye un

relevamiento tipológico de edificios en un sector representativo del Microcentro a la que llamaremos área de estudio. Esta metodología se propone como una guía para un trabajo más abarcativo que pueda desentrañar todas las singularidades del sector urbano y que permita uno o varios proyectos urbanos ajustados a los casos.

Se adopta el estudio tipológico por su versatilidad para abordar soluciones generales y por su elocuencia para entender la complejidad de los problemas urbanos en un estudio inicial. El estudio de campo llevó a constituir una suerte de inventario de usos y tipos para analizar sus posibilidades de transformación residencial y de creación de nuevos espacios públicos en el interior de las manzanas.

El área de estudio se estableció en el sector aledaño a la Plaza Roberto Arlt, en el polígono comprendido por la Avenida Presidente Roque Saenz Peña, las calles Juan Domingo Perón, Carlos Pellegrini, Avenida de Mayo y la calle Chacabuco/Maipú. La zona presenta una gran concentración de oficinas como el resto del área y ha sufrido, durante las cuarentenas impuestas por la pandemia del COVID 19 un decaimiento generalizado. Entre 2020 y 2022 han cerrado varios negocios, locales comerciales y oficinas, permaneciendo varios locales vacíos. Muchos edificios de oficinas permanecen vacíos y el precio de los inmuebles cayó en picada.

El relevamiento tipológico comenzó un inventario de unidades ubicadas en el sector. Los primeros estudios mostraron que existen gran cantidad de edificios de vivienda que hasta hace poco se usaban como oficinas y hoy buscan un nuevo destino. Esto mostraría una cierta facilidad de reconvertirse a uso residencial, aunque queda por verificar que sus características sean adecuadas a las demandas del mercado.

Por otro lado, un análisis de los lotes vacantes, disponibles para construir una red de patios urbanos y los edificios que podrían colaborar en el armado de ese tejido aportando su planta baja arrojó 7 lotes disponibles y 9 edificios edificios pasibles de refuncionalización. En términos porcentuales esto representa, para el área de estudio, un 5% de superficie disponible para espacios públicos y un 7% de edificios que necesitan ser readecuados para aportar a ese espacio público. En total, de una superficie de 70.000 m² que tiene el área de estudio, la estrategia recupera alrededor de 10.000 m² de espacio público nuevo.

El presente estudio consideró intervenir en parcelas y edificios sin ninguna protección, excluyó edificios con un alto nivel de protección patrimonial, ya sea con protección estructural o integral.

El problema de la residencialización

Las experiencias mundiales en la conversión de edificios de oficinas a vivienda muestran que el éxito o el fracaso de estas transformaciones dependen de cuestiones normativas, financieras, técnicas, funcionales y arquitectónicas. Y, en cualquier caso, estas modificaciones solo se realizan en pequeña escala.

Después de la Segunda Guerra Mundial, en Estados Unidos, la conversión de oficinas a viviendas recién se produjo entre los años 80 y 90. Y en ciudades como Nueva York, Chi-

cago o Los Ángeles, pero las oficinas vacías actuales están lejos de las zonas residenciales, siendo más difícil de reutilizar. Como resultado, las solicitudes de planificación para conversiones comerciales a residenciales en los EE. UU. son todavía pocas y distantes entre sí, a pesar de que las tasas de desocupación están en su punto más alto. Además, muchos de estos proyectos de readaptación al uso de vivienda se convierten en unidades de lujo, de ninguna manera ayudan a paliar la falta de viviendas socialmente accesibles. Sin embargo, el financiamiento para convertir edificios de oficinas en viviendas podría cambiar ese resultado.

La primera realidad que se constata al abordar el tema de las transformaciones de uso es que no todos los edificios de oficinas son aptos para un cambio de programa. Por un lado, debido a la altura del piso, y por el otro, debido a la distancia del núcleo a la fachada. Desde esta óptica, los edificios de oficinas de antigüedad intermedia son más adecuados para este tipo de transformación que los más nuevos. El stock de oficinas de los años 60 y 70, en su mayor parte, ha llegado al final de su vida útil, los edificios ya no cumplen con los estándares contemporáneos del programa y los cambios en los comportamientos laborales derivados de la pandemia los hacen inútiles. Con baja ocupación de las áreas centrales y un futuro que no promete ninguna mejora, el cambio de destino se convierte en una opción sensata y, en muchos casos, más rentable que la demolición. Sin embargo, en el caso del Microcentro porteño, atentan contra cualquier perspectiva la persistencia de los problemas crediticios que ya se señalaron y la adecuación a las normas de habitabilidad vigentes. Algunas características hacen que los edificios de oficinas de entre 60 y 40 años de antigüedad sean los mejores candidatos para la readaptación a usos residenciales. Para esos fines, la distancia entre la fachada y los ascensores debe estar no más allá de los 15 metros. Los edificios de oficinas de esa antigüedad también tienen una altura de piso más baja, lo que los hace más adecuados para uso residencial que las oficinas actuales. Como lo describe Gensler, firma global de arquitectura, diseño y planificación, en su evaluación del potencial de conversión de la oficina de Calgary a residencial, cuánto “peor” es el edificio de oficinas (típicamente edificios de Clase C), mejor candidato es para la transformación (Paynter, S. y Render, D. 2021).

Vale la pena insistir que, si bien la adaptación de oficinas a usos residenciales puede ser una buena estrategia urbana para dotar a zonas despobladas de vibrante vida cotidiana, la transformación en el contexto argentino actual puede no resultar un éxito inmobiliario sin una asistencia crediticia adecuada, tanto para el inversor como para el posible comprador o potencial inquilino.

Ahora bien, dejando momentáneamente ese tema de lado, existen varias maneras de conocer las oportunidades y riesgos que implica las conversiones. Un estudio de los investigadores Hilde Remøy y Theo Van der Voordt muestra quiénes pueden ser los impulsores de las conversiones de oficinas a viviendas y los riesgos que implica. El artículo “Investigación sobre conversión en vivienda” de los citados autores está basado en una revisión de la literatura internacional y un estudio de 15 casos de edificios transformados en los Países Bajos. Estos conocimientos se pueden utilizar para elaborar un protocolo adaptado a la realidad del Microcentro porteño para la toma de decisiones sobre estos temas.

Los investigadores aseguran que los dueños de edificios de oficinas tienen cuatro estrategias posibles para enfrentar la alta vacancia: consolidación, renovación o mejora, demolición y nueva construcción, y conversión a nuevas funciones. “La mayoría de los propietarios eligen la consolidación: es decir, mantener el status quo del edificio, buscar nuevos inquilinos y esperar tiempos mejores. Vender, a menudo no es una opción” (Remøy, H.T. y Van der Voordt, D.J.M. 2014. p. 2).

La investigación exhibe que la reconversión del edificio de oficinas en vivienda implica el aprovechamiento de una ubicación urbanamente privilegiada y permite aprovechar beneficios financieros. Aun así, los autores sostienen que existen buenas razones para convertir edificios de oficinas vacíos en viviendas, las conversiones son escasas y explican que una de las razones es la separación sectorial de los mercados inmobiliarios; los inversionistas no desarrollan, y los desarrolladores no invierten en cuestiones inmobiliarias por un período más largo. Además, los mercados inmobiliarios tienden a estar funcionalmente separados, y por lo tanto, los inversores en oficinas no invierten en viviendas, y viceversa. Otra razón es que las posibilidades de conversión no son claras para los propietarios de oficinas.

En los casos internacionales estudiados por los especialistas Remøy y Van der Voordt, los aspectos normativos también son un riesgo que puede reducir la viabilidad de las reconversiones. Los expertos aseguran que como los requisitos para residencia son más estrictos que para funciones de uso diurno como las oficinas, a menudo se necesitan adaptaciones en la estructura de los edificios, las escaleras y la fachada.

Una situación similar ocurre en el Microcentro porteño como atestigua el arquitecto Berto Berdichevsky a cargo de la evaluación de media docena de casos de posible reconversión en Buenos Aires. Los datos recogidos en una entrevista no estructurada muestran que las normas vigentes para evacuación de incendios y ventilación e iluminación de locales pueden no ser adecuadas en la reforma de edificios de más de 40 años. Escaleras, patios interiores y contrafrentes suelen ser el Talón de Aquiles de las evaluaciones previas a cualquier inversión.

Para el arquitecto, el panorama del Microcentro porteño puede ser entendido en términos tipológicos, y a cada tipo de edificio de oficinas existente permite un limitado tipo de respuestas posibles que puede hacer inviable la transformación.

Por un lado, están los edificios de vivienda de la década del 30, grandes pisos residenciales que pasaron a funcionar como oficinas pero que no se adaptan al perfil residencial de la actualidad. Están los grandes edificios de oficinas de la misma época que son enormes plantas muy profundas que carecen de patios interiores adecuados a las normas municipales vigentes. También hay grandes edificios de oficinas tipo 3A que son imposibles de transformar. También están los pequeños edificios construidos entre 1960 y 1980 de 1.000 m² y oficinas pequeñas que se pueden reconvertir en vivienda agregando instalaciones sanitarias nuevas para baños y cocinas pero que no cumplen con las normas vigentes sobre ascensores y escaleras. Pero en este último caso, los costos de conversión pueden volverse demasiado altos en comparación con los beneficios esperados, y la conversión puede ser económicamente inviable.

El principal generador de costos para la mayoría de las conversiones de oficina en vivienda que estudiaron Remøy y Van der Voordt es remodelación de fachadas (27%), seguido de paredes interiores (17%) y costos del contratista (15%). Mientras que los costos de las paredes interiores dependen de la nueva función y se puede predecir fácilmente, los costos relacionados con la fachada dependen de la forma del edificio, el estado técnico y calidad de la edificación existente, y en la demanda de apariencia externa, confort y calidad del edificio convertido.

Distinto a los casos estudiados por Remøy y Van der Voordt, en el Microcentro porteño, los costos de la instalación sanitaria pueden convertirse en el costo más alto de la intervención. Sin embargo, el entorno porteño muestra algunas ventajas frente a los ejemplos internacionales. En general, los edificios de oficinas en parques empresariales monofuncionales no se consideran aptos para su conversión en viviendas. Los parques empresariales desarrollados a partir de la década de 1970 en adelante, en las periferias de las ciudades europeas se encuentran demasiado alejados de los centros urbanos. Esos desarrollos, por lo general, accesibles en automóvil y transporte público, se han vuelto obsoletos como los edificios que los componen, mal mantenidos, con valores de renta en descenso y espacio público abandonado. La residencialización de esos sectores reclama una inversión urbana más importante que la que se necesita en el Microcentro porteño.

Conclusiones

Los especialistas coinciden en que la residencialización del Microcentro de Buenos Aires es una solución para frenar el decaimiento del área que ya era una preocupación para las autoridades y académicos antes de la pandemia. Las medidas implementadas hasta ahora son del tipo fiscal, crediticia y de mejoramiento del espacio público. La primera aparece como insuficiente, la crediticia no funciona en el contexto actual de la economía argentina por razones ya explicadas. Por último, la estrategia de mejoramiento del espacio público encuentra la limitación de que sólo se puede incorporar y poner en valor las superficies que ya existen, básicamente calles.

La propuesta del programa de Programa de Cooperación París-Buenos Aires- BID expresado en el documento Informe Final, Estrategias Locales de Vivienda, un camino hacia Ciudades Sostenibles (2021) abre el camino de una estrategia para sumar metros cuadrados de vivienda socialmente accesible y, sobre todo, para la incorporar nuevas superficies públicas que se podrían traducir en espacios verdes, espacios de recreación y suelos absorbentes.

El presente documento propone una estrategia de articulación de esos espacios logrando su cesión al uso público a cambio de beneficios para sus propietarios y para el proyecto urbano específico del área involucrada. Estas medidas se pueden lograr por medio de Convenios Urbanísticos, un instrumento que permite caminos al código cuando se constata una ventaja para la ciudad.

Para encarar un estudio de las posibilidades urbanas que reportaría un sistema de patios urbanos concatenados, este artículo propone un análisis de todo el Microcentro siguiendo el estudio de campo sobre el área de estudio mencionada más arriba. En estos términos, el estudio presente y el realizado por el BID muestran muchas posibilidades de crear patios urbanos.

Este mismo análisis de la realidad física del sector serviría para generar un inventario tipológico de los edificios existentes y determinar su posibilidad de reuso para vivienda. La aproximación que se hizo al área de estudio determina que existe un 1.2% de edificios de vivienda construidos entre los 60 y los 80 que pasaron a ser usadas como oficinas. Este guarismo podría incrementarse en otros sectores. Es decir, pueden volver a convertirse en viviendas en forma muy sencilla.

En este punto, la presente investigación indaga sobre la posibilidad de transformar edificios de oficinas en residencias basándose en antecedentes internacionales contrastados con la experiencia local. En estos términos, la transformación choca con las limitaciones tipológicas de los edificios y de la adecuación de los viejos edificios a las nuevas normas de habitabilidad de la ciudad. Situación que sólo se resolvería con excepciones específicas para cada caso.

Por último, los expertos coinciden en que el gran tema es financiero y crediticio. En una economía con alta inflación y caída del poder adquisitivo de los ingresos, acceder a un crédito hipotecario resulta difícil lo que restringe la demanda del proyecto inmobiliario. Por otro lado, el alquiler, momentáneamente, dejó de ser rentable para pagar los gastos necesarios para la transformación.

En definitiva, sólo una acción estatal concreta que subsidie la demanda y financie las transformaciones podría desatar este nudo. Hay que considerar que los propietarios de edificios de oficinas en condiciones de transformarse en vivienda encuentran la remodelación como la única salida para revalorizar sus bienes.

Referencias bibliográficas

- Remøy, H. y Van der Voordt, T. (2007). *Conversión de edificios de oficinas: Un análisis de casos cruzados basado en 14 conversiones de edificios de oficinas vacantes*. Universidad Tecnológica de Delft.
- Remøy, H. y Van der Voordt, T. (2014). *Reutilización adaptativa de edificios de oficinas: oportunidades y riesgos de conversión en vivienda*. Investigación e información de edificios. Universidad Tecnológica de Delft.
- Morcillo Pallares, A. (2015). *Nueva York, la revitalización del espacio público a partir de 1950*. Universidad Politécnica de Madrid.
- Monfort Salvador, R. (2016). *Transformación hacia la sostenibilidad de barrios consolidados a través de su espacio público*. Propuesta de indicadores urbanos sostenibles: la Civilidad ciudadana como parte de ellos. Universitat Politècnica de València.

Registro documental

Workshop Micro-Macrocentro, Secretaría de Desarrollo Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2021).

Paynter, S. y Render, D. (2021). *The Benefits of Converting Class C Office Into First Class Residential*. https://www.gensler.com/blog/the-benefits-of-converting-class-c-office-into-first-class?utm_medium=website&utm_source=plataformaarquitectura.cl

Ley 6508, *Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires*. Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires (2021).

Informe Final, Estrategias Locales de Vivienda, un camino hacia Ciudades Sostenibles, Programa de Cooperación París-Buenos Aires- BID (2021).

Entrevistas no estructuradas

Arquitecto Herman Faigenbaum, CEO Sudamérica de Cushman & Wakefield organización inmobiliaria dedicada a la gestión de inversiones y proyectos interfuncionales (2021).

Arquitecta Silvia Fajre, especialista en planificación urbana y patrimonio (2021).

Arquitecto Álvaro García Resta, secretario de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2021).

Dr. Raúl Navas, abogado especialista en derecho urbano (2021).

Arquitecta Graciela Guiliani, especialista en planificación urbana y regional (2021).

Arquitecto Emilio Rivoira, presidente del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo de la ciudad de Buenos Aires (2021).

Arquitecto Berto Berdichevsky, especialista en evaluación de la posibilidad de transformar edificios de oficinas en viviendas en el Microcentro porteño (2023).

Notas

1. El Casco Histórico de Buenos Aires comprende el Área de Protección Histórica 1 y su entorno, los barrios de San Telmo y Montserrat. Está comprendida por el polígono delimitado por las calles Bartolomé Mitre con la totalidad de los lotes frentistas. El eje de las avenidas Ingeniero Huergo, Brasil y Paseo Colón, la avenida Martín García con la totalidad de los lotes frentistas, el eje de la Avenida Montes de Oca y las calles Finochietto y Lima, finalmente la totalidad de los lotes frentistas de la avenida Independencia y el eje de la calle Combate de los Pozos.

2. En la ciudad de Buenos Aires, Argentina, los términos “microcentro” y “macrocentro” se utilizan para describir dos áreas distintas en el centro de la ciudad en función de su tamaño y funciones. Sus límites cambian según los autores. El Microcentro es la zona más pequeña y densamente poblada del centro. Es el corazón comercial y financiero de

la ciudad y contiene muchos de los edificios de oficinas, bancos, tiendas, restaurantes, y algunos de los puntos turísticos más importantes. El Macrocentro es una zona más amplia que rodea al microcentro. Es una zona más residencial y comercial en comparación con el Microcentro, y suele ser menos congestionada.

Abstract: The present research develops the bases of a project strategy for the residentialization of the Buenos Aires Microcenter based on the typological survey of its buildings, the evaluation of their feasibility of transformation and the creation of new public spaces in the area. For these purposes, this work carries out a field study that allows us to approach the model of an inventory of architectural types in order to analyze their residential conversion. On the other hand, academic research related to related topics is analyzed here to determine resistance and facilities in the residentialization process, actors involved and available resources.

Keywords: residentialization - public space – offices – housing - downtown.

Resumo: A presente pesquisa desenvolve as bases de uma estratégia de projeto para a residencialização do Microcentro Buenos Aires a partir do levantamento tipológico de seus edifícios, da avaliação de sua viabilidade de transformação e da criação de novos espaços públicos na área.

Para tanto, este trabalho realiza um estudo de campo que nos permite abordar o modelo de inventário de tipologias arquitetônicas para analisar sua conversão residencial. Por outro lado, aqui são analisadas pesquisas acadêmicas relacionadas a temas relacionados para determinar resistências e facilidades no processo de residencialização, atores envolvidos e recursos disponíveis.

Palavras-chave: residencialização - espaço público – escritórios – habitação - centro da cidade.

[Las traducciones de los abstracts fueron supervisadas por su autor]
