

MICROCENTRO PORTEÑO: LA RECONVERSIÓN FALLIDA

En una ciudad que tiene una décima parte de sus viviendas desocupadas y un déficit habitacional que crece, la posibilidad de reconvertir el Microcentro porteño, de carácter administrativo y comercial, en un barrio de viviendas, parece diluirse con la misma velocidad con la que el Gobierno porteño planteó la iniciativa.

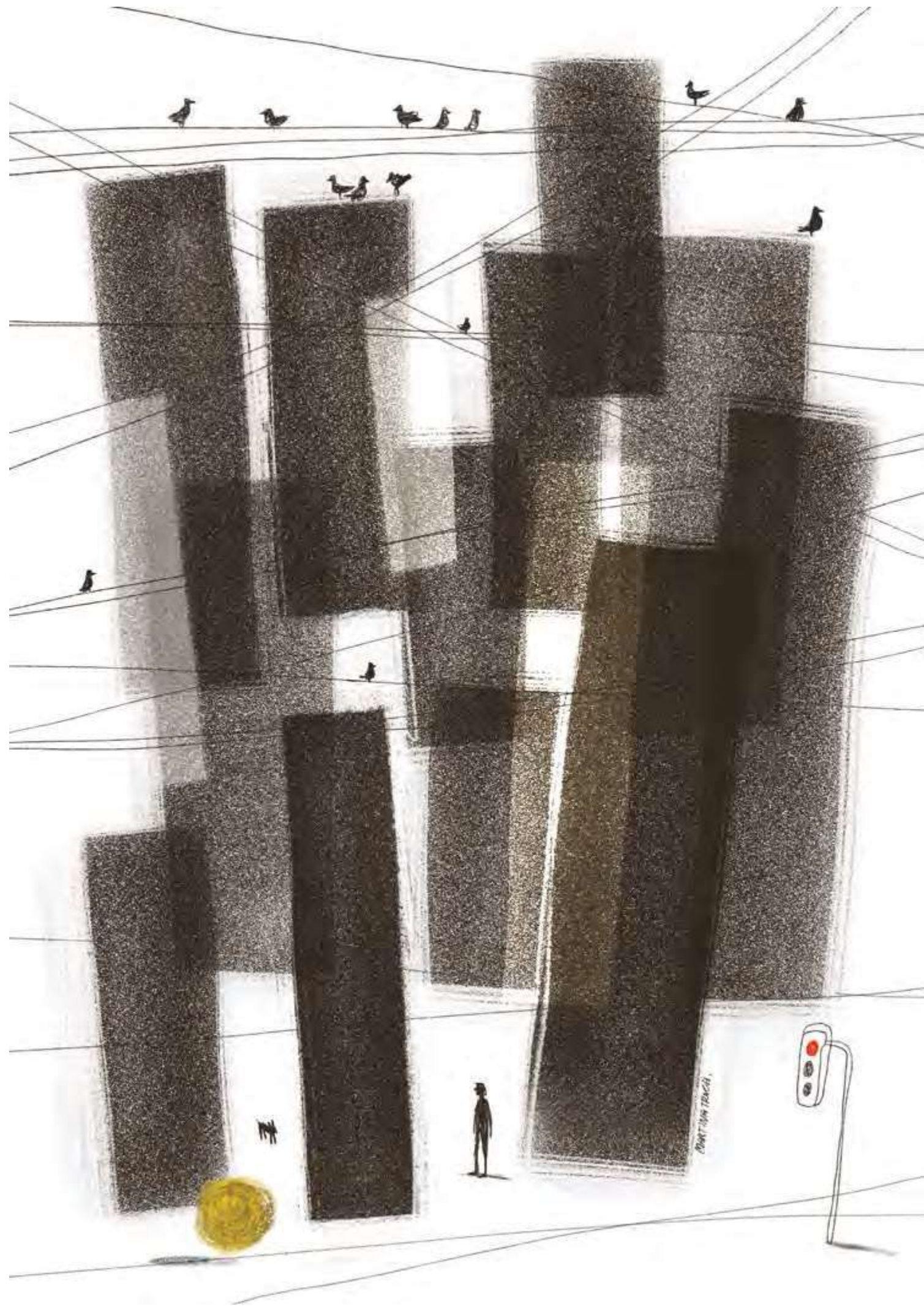
Javier Vogel

Es periodista egresado de TEA. Cursó la Maestría en Periodismo Político en la Universidad Nacional de la Plata. Colabora en el diario *La Voz del Interior*, de Córdoba. Entre 2009 y 2016 compartió la conducción del ciclo *Viaje al Centro de la Noche*, en Radio América, AM 1190.

En febrero de 2022, la administración de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires anunció con entusiasmo que “faltaba muy poco” para poner en marcha el proyecto que volvería a darle vida al Microcentro y convertirlo en “una ciudad de 15 minutos”, y estableció el 28 de febrero como la fecha para reglamentar la Ley 6508 de Reconversión del Área Céntrica, sancionada en diciembre de 2021 por la Legislatura.

La norma propone transformar al Área Céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires “en un área urbana residencial, inteligente y sostenible, a través de la promoción al desarrollo de actividades económicas estratégicas con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial, mediante el otorgamiento de beneficios impositivos a quienes realicen proyectos de renovación, transformación o rehabilitación de inmuebles ubicados dentro de ese sector, con destino a viviendas o actividades estratégicas (centros de enseñanza, centros médicos, instalaciones deportivas, lavanderías, peluquerías, establecimientos gastronómicos, centros culturales, centros de estética, residencias universitarias y comunitarias, etc.).

También sancionó la Ley 6509 de Incentivos a la Vivienda en el Área Céntrica, para promover la vivienda única y para ello “se ordena al Banco de la Ciudad que implemente una línea de crédito denominada en UVAs, con garantía hipotecaria”.



La Ley crea también el Programa Mudate al Microcentro, otra línea de crédito para afrontar los gastos iniciales de mudanza y del contrato de alquiler, que debería ser impulsada por el Banco Ciudad, algo que todavía no sucedió. De hecho, en la página web del Gobierno porteño solamente aparece publicada la enunciación del proyecto, sin informaciones concretas respecto de cómo acceder al programa. Con escepticismo, el legislador del Frente de Todos Matías Barroetaveña sostuvo que “la reconversión del Microcentro que propone el oficialismo no está pensada para gente que quiera vivir de manera permanente. Lo que buscan es transformar los edificios en espacios para turistas con el ‘modelo Airbnb’, con el que, a diferencia de lo que pasa en los hoteles, les resulta más fácil incumplir la legislación laboral y eludir los deberes impositivos”. Además, explicó el legislador, “en términos de ganancias, alquilar a turistas de manera temporal puede generar una rentabilidad hasta 10 veces mayor que hacerlo a inquilinos permanentes”.

De casa al trabajo y del trabajo a casa

Asociado históricamente a las actividades bancarias, financieras y empresariales, el sector más céntrico de la ciudad capital pasó por distintas etapas de esplendor y decadencia, siempre en consonancia con los procesos históricos del país.

Así, hombres de traje y sombrero se reunían frente a las pizarras de los diarios, donde se compartían las principales noticias de la Argentina y el mundo. Fue en esas mismas calles angostas, reservadas para peatones y “vehículos autorizados”, donde cientos de personas, sin distinción de género, corrían de una pizarra a otra para conseguir la mejor cotización durante los tiempos de la “plata dulce”.

Territorio multicultural donde en los años noventa convivieron *yuppies* y marginales/marginados, cuando los primeros le sacaron el jugo a los beneficios de la especulación financiera y los segundos “mangueaban” o corrían entre aprietos y arrebatos, como bien reflejó la película *Pizza, Birra, Faso*, sobre el final de esa década.

En aquellos años, desde “la academia” se analizó la “tugurización” de ese sector de la ciudad, apelando a un término que refleja el desembarco de sectores de menos recursos y la estigmatización de la zona como un lugar desagradable e inseguro. Para entonces, quienes querían hacer compras o ir al cine empezaron a contar con opciones más cuidadas, como los shoppings.

Matías Barroetaveña sostiene que, más allá de las circunstancias surgidas a partir de la pandemia, el retroceso del Microcentro como barrio de oficinas no es un fenómeno aislado: “La caída de los *downtown* fue un fenómeno que se dio en distintos lugares de mundo, a partir de la creación de distritos como Silicon Valley”, explicó.

La pandemia

A partir de marzo de 2020, la implementación de medidas de aislamiento y distanciamiento, fruto de la pandemia, marcaron el nuevo ritmo del viejo microcentro.

El teletrabajo fue llegando como modalidad laboral para luego ser incorporado definitivamente por empresas, grandes, medianas y pequeñas, y también por cuentapropistas de diversos rubros. Así, las calles se vaciaron y la ausencia masiva de empleados y turistas pegó fuerte en esa zona de una treintena de manzanas que pasaron, de estar desiertas a partir de las 19 o 20 horas, a una ausencia humana permanente.

El cambio fue tan brusco que hasta las personas que trabajaban en la recuperación de residuos urbanos perdieron la posibilidad de recorrer esas cuadras en busca de materiales reciclables.

La propuesta oficial de mudarse al microcentro llegó cuando la vuelta a la presencialidad asomaba tibiamente y, tan pronto como se anunció, los representantes del sector inmobiliario hicieron sus cuentas y proyecciones.

“Quien decida encarar la mudanza en el corto plazo hacia el microcentro deberá también estar dispuesto a atravesar previamente un proceso de obra de refacción y readecuación de las unidades, ya que la oferta residencial actual de calidad y en condiciones es sumamente exigua. La oferta de unidades es en su mayoría de dilatada antigüedad y con necesidad de rehabilitaciones profundas”, analizó el sitio *Reporte Inmobiliario*.

Además de considerar las refacciones que pueden requerir unidades funcionales que, por haber sido concebidas como oficinas, no cuentan con sanitarios adecuados o carecen de cocinas, existen obstáculos que pueden parecer menores pero que no lo son. Si el reglamento de copropiedad detalla que un edificio no es “apto vivienda”, para modificar ese detalle habrá que realizar una asamblea de propietarios que, de manera unánime, tendrán que votar la modificación de ese punto. Y si bien se trata de un simple paso administrativo, la dificultad reside en lograr el consenso y en tener la suerte de que la totalidad de los dueños esté en condiciones de firmar la decisión, sin, por ejemplo, unidades en sucesión.

La *Perla del Oeste* le preguntó a Santiago Magnin, un profesional inmobiliario que genera contenido en redes sociales y cuenta con 160 mil seguidores en Youtube, Instagram, Tik Tok, si conoce alguna experiencia exitosa de modificación del uso permitido de un edificio de oficinas. “Solo cuando hay un único dueño del edificio entero.

Cuando son muchos propietarios, nunca jamás se ponen de acuerdo, aunque racionalmente no tenga sentido prohibir el uso vivienda de las unidades”, fue la respuesta.

Sobre este punto, el artículo de *Reporte Inmobiliario* referido planteaba: “Obviamente el mayor desafío para el canal intermedio de desarrolladores inmobiliarios será el de encontrar edificios en block o bien un conjunto apreciable de unidades, a precios que hagan posible asumir los costos y el riesgo de obra proyectando un valor atractivo de venta de las unidades terminadas”.

“Por el momento, transformar edificios de oficinas en residenciales no es una unidad de negocio interesante. Además, las oficinas siguen siendo un espacio necesario”, aseguró Domingo Speranza, CEO de Newmark Argentina, una plataforma que brinda servicios inmobiliarios corporativos. “Lo más probable es que el centro de Buenos Aires comience a mezclar otra vez los usos”, estimó en *Le Monde Diplomatique*.

“En la crisis del Microcentro hay una oportunidad enorme para fundar un nuevo barrio en la ciudad que esté orientado a solucionar el problema habitacional de la clase media que tiene tantas dificultades para solucionar el problema que representa alquilar”, planteó el legislador del Frente de Todos Manuel Socías, quien también presentó un proyecto para reconvertir las oficinas administrativas del centro porteño en viviendas. “Es un sector de la ciudad que ya tiene los edificios, el tendido de los servicios públicos, el transporte.

De lo que se trata es de reconvertir esos metros cuadrados vacíos en espacios habitables por familias de clase media”, argumentó.

“Por más que uno vea que se recupera el microcentro, es probable que no se vuelva a la situación prepandemia. Nuestra propuesta es la conformación de un fondo que ayude a que los propietarios reconviertan la oficina, básicamente ayudándolos a subsidiar la tasa de los créditos que tomarían para la obra”.

A quién le interesa vivir en el Microcentro

Lejos de la mirada de los *brokers*, el titular de Inquilinos Agrupados, Gervasio Muñoz, planteó una mirada distinta sobre el proyecto del gobierno porteño: “Hay que entender que a los grandes inversores no les interesa el Microcentro y que el mercado se reconvierte sin necesidad de la intervención estatal”.

“Además, a los sectores concentrados lo que menos le interesa es tener políticas de vivienda y, por otra parte, el Microcentro no es un sector de la ciudad que esté preparado para que viva la gente en forma permanente. No hay plazas, no hay escuelas y tampoco la infraestructura que necesitan las personas para vivir en un barrio”, sostuvo Muñoz en diálogo con *La Perla del Oeste*.

Asociado históricamente a las actividades bancarias, financieras y empresariales, el sector más céntrico de la ciudad capital pasó por distintas etapas de esplendor y decadencia, siempre en consonancia con los procesos históricos del país.

El representante de los inquilinos subestimó el interés real de la administración de Horacio Rodríguez Larreta de implementar realmente el programa para habitar los alrededores de la City. “Hay un corredor que va desde Vicente López hasta Quilmes que es el que le interesa desarrollar al oficialismo porteño. En ese marco es que se hizo el Paseo del Bajo, para sacar de la superficie el tránsito de camiones de ese sector de la ciudad”, puntualizó.

“Están todos muy preocupados por ayudar al mercado y el mercado no necesita ayuda, la ayuda la necesita la gente. No vale la pena plantearse esos temas. Lo que vale la pena es poner en claro cuál es el modelo de ciudad y cómo construir un modelo de acceso a la vivienda”, concluyó.

El regreso

La desesperación por escapar del Microcentro del inicio de la pandemia dio paso a la resignación de una vuelta ineludible al cemento y el calor de las calles angostas. En ese marco, las nuevas inversiones inmobiliarias están enfocadas a los sectores cercanos al corazón de la City porteña, aunque en esta nueva etapa intentan recostarse sobre espacios céntricos pero menos explotados.

La combinación de la vuelta a la presencialidad y la posibilidad de construir con los costos en dólares más bajos de la historia, no abonan la fertilidad del proyecto que el Gobierno porteño planteó como una solución integral a dos problemas: el cierre de locales y oficinas, y la falta de oferta de inmuebles para vivienda en el distrito.

Un reporte de octubre de 2022 elaborado por el portal inmobiliario Zonaprop indica que los 15 barrios de la Ciudad de Buenos Aires más buscados para alquilar son: Palermo, 16%, Recoleta, 11%, Caballito, 8%, Belgrano, 7%, Almagro y Balvanera, 5%, mientras que Flores, San Nicolás, Villa Crespo, Retiro y Núñez tiene un requerimiento del 3%, y Colegiales, Monserrat y Devoto, sólo un 2%. El Microcentro no es, al menos por ahora, una opción para quienes buscan vivienda. ■