

VIVIENDA/ TRABAJO

**Aumentan las transformaciones
de oficinas en viviendas:
¿qué significa esto para las ciudades?**

Par Jon Gorey

TIENE TANTO SENTIDO, al menos en los papeles: un último cambio de las normativas en el lugar de trabajo ha dejado a muchos edificios de oficinas del centro mitad vacíos durante gran parte de la semana, así como a las tiendas de delicatessen, kioscos y cafeterías que por mucho tiempo dependieron de los dólares de los trabajadores que llegaban a diario. A medida que las vacantes aumentan, los valores de los inmuebles comerciales disminuyen, lo que podría afectar las rentas por tributos inmobiliarios. Mientras tanto, en los barrios más residenciales, fuera de aquellos adormecidos distritos del centro, una grave escasez de viviendas disparó los precios por encima de niveles sostenibles para compradores de propiedades e inquilinos por igual.

Entonces, ¿por qué no transformar algunas de esas oficinas vacías en las tan necesarias viviendas, y traer más personas (y consumo) al centro, a la vez que se propician beneficios en cuanto al clima y la sostenibilidad gracias a la reutilización de edificios y la generación de densidad urbana?

Esa es la pregunta que se están planteando en las ciudades en todo el mundo, a medida que los calendarios de trabajo remoto e híbrido pasan de ser una excepción a ser una regla para una parte considerable de la mano de obra. Pero, si bien la reutilización adaptativa de las oficinas como residencias parece ser una solución prometedora, la realidad es más complicada.

SEGÚN UN análisis de Gallup de junio de 2022, más de la mitad de los trabajadores estadounidenses, unos 70 millones de personas, pueden realizar sus trabajos de forma remota, y un mero seis por ciento quiere volver a trabajar en una oficina a tiempo completo algún día (la mayoría dice que, si el empleador lo exigiera, buscaría otro empleo). Gallup predice que más de la mitad del personal con capacidad de trabajar remoto trabajará en un esquema híbrido en el futuro, y un 22 por ciento trabajará siempre fuera del establecimiento en los próximos años (Wigert y Agrawal, 2022).

A medida que los acuerdos de trabajo remoto e híbrido no solo se aceptan sino que también se esperan, las empresas están consolidando la cantidad de espacio de oficina que alquilan mientras intentan hacer que trasladarse hasta el lugar de trabajo valga el esfuerzo para el personal. A menudo eso se traduce en alquilar menos metros cuadrados en un edificio más costoso con terminaciones nuevas y de calidad superior, e instalaciones de última generación, lo que, en el ámbito de los bienes raíces comerciales, se conoce como espacio de clase A.

Esto obliga a las oficinas menos atractivas de clase B o clase C, que representan la mayoría de los espacios de trabajo construido, a tener que luchar para encontrar y mantener inquilinos. En todo el país, la tasa de vacantes de las oficinas superó el 17 por ciento en el cuarto trimestre de 2022, frente a un 12,1 por ciento a fines de 2019, según la empresa de bienes raíces comerciales, CBRE.

Esta tendencia no muestra señales de atenuarse, y a algunas ciudades les está yendo peor que a otras. CBRE calculó que, a finales de 2022, la tasa de vacantes comerciales en San Francisco será del 27,3 por ciento (antes de la pandemia era tan solo del 4,8 por ciento). Phoenix finalizó el año con casi el 24 por ciento de sus oficinas desalquiladas, frente a un 14,4 por ciento a finales de 2019 (CBRE 2023).

Y los distritos comerciales del centro, en particular, están tambaleando. Este ya es el tercer trimestre consecutivo que las oficinas del centro presentan niveles de vacantes superiores (17,6 por ciento) a los de las áreas urbanas (17,2 por ciento), lo que invirtió la tendencia histórica.

Las oficinas del centro permanecen vacías, mientras las ciudades que las alojan necesitan viviendas desesperadamente. ¿Podrían esos cubículos y salas de conferencias en desuso convertirse en viviendas?



La región de Upper Downtown, en Denver, izquierda, carece de la vitalidad de Lower Downtown, a la derecha. Los planificadores esperan que al fomentar las conversiones de oficinas eso cambie. Crédito (de izquierda a derecha): Sportstock vía E+/Getty Images, Wim Wiskerke/Alamy Stock Photo.

A fines de 2019, la tasa de vacantes para los edificios de oficinas céntricos fue del 10,2 por ciento.

En la región de Upper Downtown de Denver, la tasa de vacantes de oficinas ya estaba aumentando antes de la pandemia y, para mediados de 2022, había alcanzado un 21 por ciento, explica Laura E. Aldrete, directora ejecutiva de Planificación y Desarrollo Comunitario. Pero los dirigentes de la ciudad están eligiendo ver esta situación como una oportunidad. “Hay una crisis de viviendas asequibles integrada a eso”, dice Aldrete. “Entonces, ¿cómo podemos crear una variable positiva de dos negativas?”

Diversificar

Avanzada la pandemia, Aldrete notó algo mientras caminaba por la ciudad de Querétaro, México: en momentos en los que muchos centros estadounidenses aún parecían misteriosamente vacíos debido al cierre prolongado de oficinas, la ciudad de Querétaro estaba viva. En México, también habían cerrado muchos lugares de trabajo, pero el centro de la ciudad estaba lleno de personas, incluidas familias con niños pequeños. “Es una ciudad de la década de 1500 que tiene una serie de plazas públicas, con calles peatonales y residencias, oficinas y [tiendas] minoristas, y estaba prosperando”, relata Aldrete.

Vio un patrón similar emergente en secciones del centro de Denver. El distrito comercial central de la ciudad, Upper Downtown, es una vuelta hacia la era de la renovación urbana (edificios de oficinas de hormigón, calles de sentido único, espacios

de estacionamiento) y aún tiene que despertar del sueño inducido por la COVID. Pero Lower Downtown (o “LoDo”), un barrio histórico con usos múltiples cuyos depósitos alguna vez vacíos se convirtieron en loft y restaurantes en las décadas de 1980 y 1990, permaneció bastante activo durante la pandemia. Lo mismo ocurrió con el barrio de Union Station, que experimentó su propio renacimiento de uso mixto en la década pasada, con la renovación, de gran repercusión mediática, de la estación de tren que puso un mayor foco en los parques y las viviendas de ingresos mixtos. “Hoy en día, en comparación con Upper Downtown, aquellos dos barrios céntricos siguen prosperando”, comenta Aldrete.

Incluso antes de la pandemia, Aldrete pudo ver que el ambiente de oficina “de nueve a cinco” de Upper Downtown había perdido la vitalidad que buscaban los empleados del siglo XXI. “Históricamente, todos los bancos y las empresas de gas y petróleo se han peleado por tener una dirección en la 17th Street”, dice Aldrete, un tramo de Upper Downtown llamado “La Wall Street de las Rocosas”. Pero cuando BP estaba buscando una sede regional siete años atrás, la empresa ignoró la 17th Street y prefirió una ubicación cerca de Union Station. La COVID atacó, “y se hizo muy evidente que no teníamos un barrio [en Upper Downtown] . . . no había nadie”, dice. La pregunta que surgió es la siguiente: “¿Cómo podemos pensar en transformar nuestro distrito comercial central en un distrito barrial central?”

Denver está elaborando un programa piloto en el que invitará a cinco propietarios de inmuebles a trabajar con la ciudad para convertir sus

edificios de oficinas infrautilizados en residencias. Aldrete alentó a los propietarios del edificio histórico Petroleum, que está ocupado a medias, entre otros, a participar, debido a que ya tenían planes de transformar la torre de oficinas en más de 100 departamentos. Espera que unos pocos proyectos piloto puedan abrir camino a otros en el futuro.

“En el mercado inmobiliario, los primeros son los que asumen el mayor riesgo”, explica Aldrete. “Una de las funciones que el gobierno municipal puede desempeñar es trabajar con el sector privado . . . ¿Cómo nos presentamos como buenos socios para acompañarlos en el proceso?”.

El barrio ya tiene espacios de entretenimiento y quizás el mejor acceso al transporte público de la ciudad, incluidos colectivos y el metro ligero, comenta Aldrete, pero carece de otros servicios esenciales que atraerían a residentes por tiempo completo, “el corazón de toda comunidad”. Así que, al mismo tiempo, Denver está trabajando con socios de la comunidad para encontrar otras formas de crear un centro “que sea un barrio completo”, desde estrategias para atraer más establecimientos para el cuidado de las infancias y aumentar la cubierta de árboles afuera de las transformaciones residenciales, hasta la activación de espacios de venta minorista en planta baja a través de programas como PopUp Denver, que brinda a los empresarios locales vidrieras sin costo de alquiler por tres meses.

Sostener el centro

La reutilización adaptativa presenta desafíos logísticos, pero también posibilidades, como el potencial de revivir los centros en dificultades y sostenerlos de una forma nueva, explica Amy Cotter, directora de estrategias climáticas en el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. “Mucho se ha escrito sobre la evolución del espacio de oficinas como una sentencia de muerte para los centros de nuestras ciudades”, comenta Cotter, explanificadora que se centra en las políticas urbanas y la resiliencia climática. Pero convertir el exceso de espacio de trabajo en viviendas ofrece el panorama de una población que mantiene la ciudad activa y económicamente saludable las 24 horas de todos los días de la semana,

“diferente de cuando teníamos distritos comerciales centrales con una población durante el horario de oficina y habitantes de los suburbios que venían a trabajar”, añade.

Las rutinas urbanas de las últimas décadas se volvieron predecibles e insostenibles, señala Cotter: “Durante el día, están los trabajadores de oficina que estacionan y comen en restaurantes, y luego, por la noche, hay propietarios de condominios y habitantes de departamentos que estacionan y salen a comer a restaurantes”, comenta. “Bien, ¿qué pasaría si no existiese ese recambio? ¿Qué pasaría si fuera siempre la misma población, no solo que trabaja, vive, come y se recrea en el mismo espacio, sino también que evita viajar todos esos kilómetros en auto, y, quizás, hasta evita tener un auto?”.

Suena un poco utópico, admite Cotter, pero no es impracticable. Después de todo, la reutilización adaptativa no es nada nuevo. Como consecuencia de la caída de la fabricación nacional a fines del siglo XX, las industrias y fábricas textiles vacantes en el Noroeste y en el Medio Oeste se rededizaron a estudios de arte y loft residenciales muy demandados. La merma en la asistencia a las iglesias dio origen a condominios reformados con techos de catedrales reales. Y, según un estudio publicado en enero por el Office Adaptive Reuse Task Force (Equipo de Trabajo de Reutilización Adaptativa de Oficinas) de la ciudad de



Reutilización adaptativa en Booth Mills, un ex molino de algodón en Lowell, Massachusetts. Crédito: John Penney vía iStock Editorial/Getty Images Plus.

Trabajadores modernizan la terraza de un rascacielos en el distrito financiero de Manhattan para la transformación del edificio en departamentos residenciales. Crédito: AP Photo/Bebeto Matthews.



Nueva York (ciudad de Nueva York, 2023), en Bajo Manhattan, las iniciativas de revitalización que comenzaron a mediados de los noventa y se aceleraron después del 11 de septiembre dieron lugar a alrededor de seis millones de metros cuadrados de espacio de oficina que se transformó en unas 17.000 viviendas.

Readaptar una estructura, en lugar de demolerla y reconstruirla, evita que llegue más carbono a la atmósfera y más desecho de construcción a los vertederos. Según la Agencia de Protección Ambiental, en 2018, en los Estados Unidos se generaron 600 millones de toneladas de desecho de construcción y demolición, más del doble de nuestro desecho sólido municipal, y un 90 por ciento de este vino de la demolición de edificios existentes (US EPA 2022). Mientras tanto, los materiales de construcción convencionales emiten cantidades excesivas de carbono; la producción de acero y hormigón, por separado, representan al menos un ocho por ciento de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Este es el motivo por el que la reutilización adaptativa “casi siempre ofrece ahorros medioambientales en comparación con la demolición y la construcción nueva”, según el Laboratorio de Políticas e Investigación del Fideicomiso Nacional para la Preservación Histórica, que advierte que los edificios más nuevos necesitan entre 20 y 30 años de operaciones de alto rendimiento para, finalmente, compensar el impacto climático inicial de su construcción (Frey, Dunn y

Cochran, 2011). Mantener intactos los cimientos y la estructura de los edificios a la vez que se le hace un lavado de cara a la fachada y se modernizan la calefacción, refrigeración, aislamiento y otros sistemas tiene el beneficio añadido de mejorar de forma radical la eficiencia energética del funcionamiento del edificio, lo que reduce el consumo de energía en hasta un 40 por ciento.

Además, puede ser económico. Si bien las transformaciones de oficinas pueden complicarse, Robert Fuller, director y jefe de estudio de la sede de Nueva York de la firma de arquitectura mundial Gensler, explica que “en comparación con demoler y construir de cero, por lo general, implican un menor costo por unidad que una construcción nueva”. CBRE calcula que el costo de acondicionar un edificio de oficinas para transformarlas en departamentos en Alexandria, Virginia, sería de US\$ 213 por pie cuadrado, en comparación con US\$ 275 por pie cuadrado si se construyera de cero. Además, el proceso puede acelerarse: algunos desarrolladores le contaron a Urban Land Institute que la reutilización puede ahorrar de seis a 12 meses de tiempo de construcción (Kramer, Eyre y Maloney, 2023).

La apatía de mediados de siglo

Lo que hace que el movimiento actual de reutilización sea más desafiante que la transformación de fábricas e iglesias es el tipo de edificios de oficinas que hay que transformar. Gran parte del

espacio comercial vacante hoy en día se encuentra en torres de las décadas de 1960, 1970 y 1980, cuadradas y sin ningún tipo de glamour.

“Aún no se las considera realmente edificios históricos”, señala Fuller. Además de sistemas envejecidos, estos monolitos de mitad de siglo suelen tener plantas extensas de una cuadra de profundidad, que hacen que el corazón del edificio se encuentre elevado, a más de 10 o 15 metros de la ventana más cercana (que no puede utilizarse), así como fachadas monótonas y poco acogedoras.

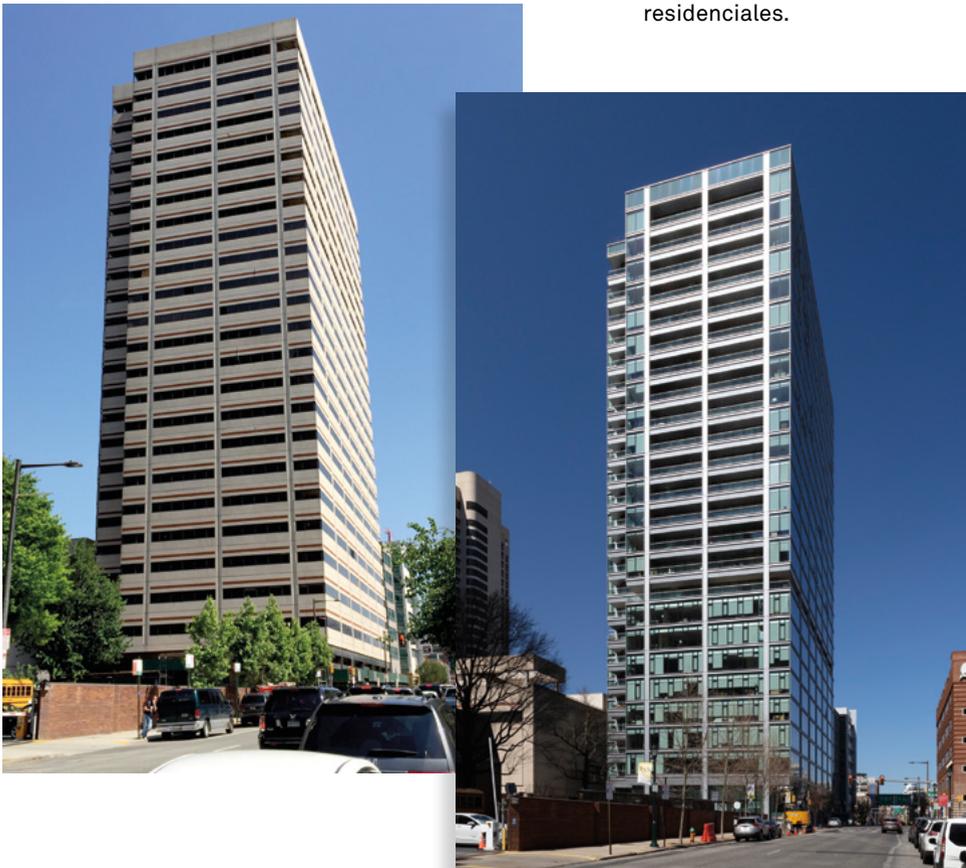
Muchos edificios de Bajo Manhattan que se reformaron tras la catástrofe del 11 de septiembre eran construcciones previas a la guerra con placas de piso pequeñas y aperturas para ventanas con marcos tradicionales, comenta Fuller. “No quiero decir que hayan sido transformaciones sencillas, pero tenían mucho sentido. Algunos de estos edificios de las décadas de 1960 y 1970 . . . definitivamente presentan desafíos”.

De todos modos, los arquitectos pueden resolverlos, en general, se trata de una cuestión de viabilidad financiera. Por ejemplo, Fuller

dice: “Si el edificio tiene una placa de suelo lo suficientemente amplia, en realidad, se puede crear un tragaluz en el centro”, y así se atrae la luz diurna hacia el corazón del edificio.

Ese espacio también puede reutilizarse de otras formas. Cuando, hace unos años, Gensler estaba transformando las oficinas de la Franklin Tower de Filadelfia en departamentos, la empresa decidió apilar los servicios nuevos del edificio, como el estudio de ciclismo Peloton, el centro fitness y el teatro, en el centro del edificio a lo largo de diferentes pisos, y así le dio uso a un espacio que, de lo contrario, estaría ocioso, en el núcleo del edificio. “En lugar de hacer un servicio por piso, algo que suele ser muy común en los edificios residenciales”, explica Fuller, “puedes imaginarte esta columna vertical de servicios que atraviesa todo el edificio hasta arriba”.

Otro desafío al adaptar los edificios de oficinas más viejos es modernizar el muro cortina, la fachada externa no estructural. El fin de esto no es solo modernizar la estética y mejorar la eficiencia energética, sino también instalar ventanas que funcionen, que suelen faltar en la mayoría de los edificios de oficinas y que la mayoría de las ciudades exigen en las unidades residenciales.



Durante la transformación de la Franklin Tower en Filadelfia, la estructura de hormigón de la década del 1980 (izquierda) se revistió con vidrio y aluminio (derecha), y las franjas angostas de ventanas se reemplazaron por amplios ventanales y balcones privados. Crédito (de izquierda a derecha): cortesía de Gensler; Robert Deitchler, cortesía de Gensler.



Un área común transformada de la Franklin Tower de Filadelfia.
Crédito: Robert Deitchler, cortesía de Gensler.

A pesar de presentar estos obstáculos, los edificios de oficinas corrientes aún pueden ofrecer un buen cimiento para viviendas atractivas, así como ubicaciones codiciadas y características estructurales lujosas como los techos altos. Una altura de 3,5 metros de techo a techo no se considera un estándar de clase A para el espacio de oficina moderno, dice Fuller, “pero es muy generoso para un edificio residencial”.

Para ayudar a las ciudades a identificar candidatos potenciales para la reutilización, Gensler desarrolló un sistema de puntuación de propiedad que otorga puntos según la ubicación del edificio, la configuración, el servicio de ascensores y otros factores. “Es una forma de analizar rápido una franja amplia de edificios e identificar a los mejores competidores”, comenta Fuller, porque no todas las torres de oficinas vacantes son aptas para proyectos de transformación razonables.

Por ejemplo, solo 10 de los 84 edificios que Gensler evaluó en el distrito financiero de Boston alcanzaron el puntaje necesario para merecer que se los considere como objetivos de reutilización (Carlock 2022). Puede que esta no parezca una gran cifra. Pero, incluso si la mayoría de las torres de oficinas de mitad de siglo no califican para la reutilización residencial, convertir tan solo algunas puede generar cientos o, incluso, miles de viviendas nuevas en las ciudades carentes de ellas. “Dados los millones de metros cuadrados de espacio de oficina infrautilizados, incluso un pequeño porcentaje podría ser realmente significativo en lo que respecta a la vivienda”, afirma Fuller.

Esta es una de las razones por las cuales el Office Adaptive Reuse Task Force de la ciudad de Nueva York está recomendando 11 cambios de políticas que permitirían y fomentarían la conversión de más edificios de oficinas en más barrios (ciudad de Nueva York, 2023). “Queremos garantizar que los edificios de oficinas obsoletos puedan transformarse para darles un uso más demandado, como las viviendas que los neoyorquinos necesitan desesperadamente”, escribe el director de planificación, Dan Garodnick. Algunas de las recomendaciones del equipo de trabajo, posteriores a un estudio de cinco meses, son: flexibilizar las reglas para permitir la transformación de la mayoría de los edificios de oficinas construidos antes de 1991 y ofrecer incentivos de impuestos a la propiedad para apoyar la creación de viviendas asequibles e instalaciones para el cuidado de las infancias en edificios restaurados.

Y en Washington, DC, donde unos seis millones de metros cuadrados de espacio de oficina permanecen vacantes, y el alcalde Muriel Bowser prometió llevar unos 15.000 residentes nuevos al centro en los próximos cinco años, la ciudad ofrecerá 20 años de exención fiscal a los desarrolladores que transformen edificios de oficina en residencias, siempre que un 15 por ciento de las viviendas se declaren asequibles para quienes ganen el 60 por ciento o menos del ingreso medio de la zona.

Convertir Calgary

Para mejor o para peor, Calgary, Alberta, le lleva ventaja a muchas ciudades que recién están empezando a explorar las transformaciones de oficinas. Calgary, una ciudad de 1,3 millones, ha tenido sus auges y caídas como capital corporativa de la industria de gas y petróleo de Canadá. Pero la baja de los precios del petróleo crudo en 2014 arrastró con ella al mercado de bienes inmobiliarios comerciales. Los edificios de oficinas del centro de Calgary perdieron alrededor de US\$ 16.000 millones de su valor inmobiliario desde 2015, lo que generó una pérdida de recaudación tributaria que afecta a toda la ciudad.

CONVERSIÓN DE DIVISAS: REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA Y RENTA POR TRIBUTOS INMOBILIARIOS

La base imponible de la propiedad inmobiliaria comercial es una parte importante de la combinación de renta en la mayoría de las ciudades céntricas. Entonces, ¿la conversión del espacio de oficinas provocó una pérdida considerable de la renta? No necesariamente.

A pesar de que se suelen imponer tarifas más altas para los edificios comerciales que para las residencias primarias (un 75 por ciento más altas, en promedio, según un análisis del Instituto Lincoln sobre los impuestos a la propiedad inmobiliaria de las ciudades más grandes en cada estado), estas no representan necesariamente la mayor parte de la renta principal por tributos inmobiliarios de la ciudad (Instituto Lincoln de Políticas de Suelo/Centro de Excelencia Fiscal de Minnesota 2022). En un estudio de 2021 de ocho ciudades centrales de los Estados Unidos realizado por el Instituto de Política Tributaria y Económica, los bienes inmuebles comerciales representaron, en promedio, el 37 por ciento de las recaudaciones impositivas sobre la propiedad inmobiliaria de la ciudad (ITEP 2021). Además, la dependencia del impuesto a la propiedad inmobiliaria en sí misma también varía: algunas ciudades dependen más que otras de la ayuda del estado o de los impuestos sobre las ventas locales y las ganancias.

Los autores del estudio ITEP descubrieron que una caída esperada de entre el 12 y el 25 por ciento de los valores de los bienes inmobiliarios de oficinas se traduciría como una reducción menos drástica, del 2 al 4 por ciento, de la renta total, en la mayoría de las ciudades. No es una situación en la que los gestores de políticas quieren estar, comenta Adam Langley, director asociado de política impositiva en el Instituto Lincoln, ya que generalmente implica ya sea cortar servicios o aumentar los impuestos de las empresas o propietarios de viviendas que permanecen, o ambas cosas. Pero sugiere que, si bien la transformación de un edificio de oficinas en residencias puede reducir la obligación de tributos inmobiliarios de la parcela, es poco probable que la reclasificación genere un caos en las finanzas de la ciudad.

“El problema fundamental es: ¿qué sucede sin estas transformaciones?”, pregunta Langley, y añade que aún no existen muchas pruebas empíricas sobre este tema. “Tener una tasa alta de vacantes de oficinas, si es permanente, es algo malo. Así que si la alternativa es tener ocupados los condominios y edificios de departamentos, incluso si están pagando tributos inmobiliarios más bajos, el resultado parecería ser mejor”.

Sea cual sea el abordaje que las ciudades adopten para revivir sus distritos de oficinas, Langley sugiere que incorporen cierto grado de flexibilidad en sus programas, dada la incertidumbre inherente del futuro, y advierte con respecto a fijar reducciones impositivas a largo plazo, que puedan terminar siendo innecesarias dentro de una década. Después de todo, señala, “no se puede, simplemente, lanzar una moneda al aire y transformar millones de metros cuadrados de edificios de oficinas de la ciudad en condominios y departamentos, en un instante. Hará falta mucho tiempo para llevar esto a cabo”.



Cartel representativo de la época ("Espacio de oficina disponible") en la Times Square de Nueva York. Crédito: Richard Levine/Alamy Stock Photo.

“Las conversaciones en torno a nuestro problema de vacantes de oficinas comenzó cerca de 2015”, relata Natalie Marchut, gerenta de programa del equipo de estrategia del centro de Calgary. “Las vacantes de oficinas habían empezado a escalar, no veíamos ninguna reabsorción y la situación se tornó alarmante”. Para el momento de los cierres por la COVID en 2020, no quedaban muchos trabajadores de oficina en el centro para enviar a sus hogares.

Así que los funcionarios de la ciudad trabajaron junto a desarrolladores, empresarios y otros socios para idear un plan. Con alrededor de un tercio del espacio de oficina del centro que permanecía vacante (unos 4 millones de metros cuadrados), la ciudad estableció un objetivo de eliminar dos millones de metros cuadrados de existencias de oficinas en los próximos diez años, idealmente a través de conversiones residenciales.

Pero, como diría Isaac Newton, un objeto en reposo tiende a permanecer en reposo, a menos que se vea afectado por una fuerza externa. A pesar de que convertir un edificio de oficinas ocupado por la mitad en viviendas, por lo general, cuesta menos que demolerlo y reconstruirlo de cero, muchos propietarios de bienes inmobiliarios no tienen la capacidad o el deseo de asumir proyectos de esta magnitud y, en cambio, sucumben a la inercia y permiten que los edificios permanezcan inactivos. “Algo importante que notamos fue que la mayoría de los propietarios de edificios no estaban tomando la iniciativa de reconvertir esas torres de oficinas vacantes por sí mismos”, dice Marchut.

Así que Calgary decidió ofrecer incentivos financieros para impulsar el proceso. El ayuntamiento de la ciudad aprobó una financiación municipal inicial de US\$ 100 millones en 2021, y otra de US\$ 53 millones a fines de 2022, para apoyar proyectos de reutilización adaptativa en el centro, lo que permitió reembolsar a los desarrolladores US\$ 75 por pie cuadrado de espacio de oficina convertido.

Incluso con esa tasa generosa, que se calculó para cubrir cerca de un tercio del costo estimado de US\$ 225 por pie cuadrado de tales transformaciones al principio del programa, a algunos desarrolladores les resultó difícil hacer que



El mercado de bienes inmobiliarios comerciales en Calgary, Alberta, se desplomó a la par de los precios del petróleo crudo muchos años atrás. Crédito: dan_prat vía E+/Getty Images.

los números cerraran, explica Marchut, dado el aumento en las tasas de interés y la inflación. Pero las dos primeras rondas del programa reunieron muchas más propuestas de proyectos que los fondos disponibles. Los primeros diez proyectos aprobados le restarán más de 300.000 metros cuadrados de espacio de oficina al mercado comercial del centro para convertirlos en unas 1.200 viviendas nuevas.

Una preocupación que solía surgir en los primeros debates es que se suelen imponer tarifas más altas para los bienes inmobiliarios comerciales que para los residenciales. “Este fue un aspecto importante que tuvimos que descifrar, pero, además, hacerle entender a nuestro consejo: al convertirlos en inmuebles residenciales, se les impone una tarifa menor, por lo que no vamos a obtener lo que podríamos recibir si fueran espacios comerciales totalmente ocupados”, explica Marchut. “Sí. Pero no vamos a ver la absorción de 4 millones de metros cuadrados de espacio de oficina. Nunca llegaremos allí”.

En este momento, la situación es tan alarmante, que algunos edificios del centro se valúan únicamente por el valor del suelo, añade. “Por supuesto que se necesitan bienes inmobiliarios comerciales en el centro, y por supuesto que siempre pagarán más a la ciudad en forma de recaudación tributaria, pero no si están todos vacíos”, comenta Marchut. Pero, al eliminar el exceso de existencias se debería reducir la tasa de vacantes, lo que ayuda a estabilizar e, incluso, restaurar el valor del espacio de oficinas restante.

Para acelerar las transformaciones y atraer todas las solicitudes posibles, la ciudad simplificó el programa, de manera intencional, y no incluyó requisitos específicos para la vivienda asequible, por ejemplo. Marchut dice que dejó que la ciudad priorice los proyectos que mejor se alineen con sus objetivos de equidad, clima y planificación.

“Cada proyecto que llega en línea por medio de este programa está haciendo más que solo convertir las oficinas en residencias”, dice Marchut. “Hemos recibido algunos que van a hacer viviendas asequibles . . . tenemos otros que están haciendo mejoras en el espacio público, y esto es opcional. No lo exigimos, pero los postulantes se sientan a la mesa con propuestas verdaderamente sólidas, porque saben que el programa es muy competitivo, así que hacen su mejor apuesta”.

El primer proyecto de conversión del programa, The Cornerstone de Peoplefirst Developments, con planes de terminarse a fines de este año, está creando 112 unidades destinadas a familias,

40 por ciento de las cuales tendrán un precio asequible, explica Marchut. “También están construyendo unidades de tres dormitorios, que escasean en el centro”, señala. Otro proyecto, Palliser One de Aspen, con 176 unidades, planifica incluir un parque público y una pista de patinaje en planta baja.

La ciudad también está invirtiendo US\$ 163 millones en proyectos para el espacio público y de *placemaking* (creación de espacios), como la renovación de calles peatonales clave y la extensión de RiverWalk hasta West End. “Lo otro que estamos realmente considerando es cómo obtener más espacio para parques”, dice Marchut. “El centro, y en especial West End, carece de espacios públicos abiertos, y si estamos considerando traer a nuevos residentes, familias e infancias, y todo lo que eso conlleva, necesitarán un lugar donde salir y jugar”.

Una opción que permanece en la mesa para crear más parques en el centro mientras se reduce la saturación de espacio comercial

“Por supuesto que se necesitan bienes inmobiliarios comerciales en el centro, y por supuesto que siempre pagarán más a la ciudad en forma de recaudación tributaria, pero no si están todos vacíos”.



The Cornerstone de Peoplefirst Developments, un proyecto de reutilización adaptativa en Calgary, creará una residencia destinada a familias (izquierda) a partir de un edificio de oficinas comerciales (derecha). Crédito: cortesía de Peoplefirst Developments.

es la demolición de edificios de oficinas vacantes que no pueden convertirse en algo más útil (una próxima etapa del programa también subsidiará otros tipos de transformaciones de oficinas, como locales de arte y de venta minorista). “Estamos explorando el incentivo de la demolición para bienes inmobiliarios muy específicos”, dice Marchut. “Existen edificios de clase C construidos en la década de 1970 que están llenos de amianto, y a su vez, quizás no pueden realmente modernizarse para cumplir con el código de edificación, simplemente llegaron al final de su vida útil”.



Los funcionarios de Calgary están invirtiendo en el RiverWalk de la ciudad y otros servicios para los residentes nuevos. Crédito: Richard Cummins/Alamy Stock Photo.

Calgary no enfrenta el tipo de crisis de viviendas que enfrentan ciudades más grandes como Toronto o Vancouver, pero aún se espera que, para 2046, Alberta reciba dos millones de residentes nuevos, en su mayoría población urbana. “Con tales cifras”, dice Marchut, “necesitamos construir más viviendas asequibles, y necesitamos construir más viviendas en el centro . . . y estos proyectos de transformación brindarán tasas de alquiler inferiores a las de las construcciones nuevas”. Esto es algo que ayudará a los habitantes de Calgary actuales y futuros. “Veremos un producto terminado muy pronto”, comenta Marchut. “No veo la hora de finalmente ver que uno abre su puertas y recibe a residentes nuevos”.

No es (solo) una cuestión de dinero

Más allá de los incentivos financieros, Calgary está dando otros pasos para fomentar las transformaciones. La mayoría de los bienes inmobiliarios del centro, por ejemplo, están exentos de requisitos que permiten el cambio de uso. “Esto ahorra, en promedio, seis meses”, señala Marchut, y elimina el riesgo de que los proyectos queden empantanados o bloqueados por completo.

Como los desarrolladores necesitan invertir una cantidad enorme de tiempo y dinero en un proyecto incluso antes de proponérselo a la ciudad, el solo hecho de mostrar un apoyo general para las transformaciones implica un impulso importante para la confianza, dijo Marchut. “Obviamente, no se puede garantizar la aprobación hasta que el plan esté definido ante tus ojos y pueda contrastarse con las reglas. Pero una respuesta teórica del estilo: ‘Sí, la ciudad apoya lo que intentas lograr en este lugar’, sirve mucho para reconfortar a los desarrolladores”.

De regreso en Denver, Aldrete no tiene incentivos en dólares para promover la inversión, así que espera que un proceso de aprobación y revisión “más minucioso”, dirigido por un coordinador interno dedicado a las transformaciones de oficinas, reduzca radicalmente el tiempo que les lleva a los desarrolladores hacer avanzar el proyecto. “Básicamente, acortas entre dos y tres meses de cada ciclo de revisión que pueda reducirse, para que salgan a la calle y se empiecen a construir. Esto representa mucho dinero para los desarrolladores”, comenta. “Así es como estamos intentando persuadirlos”.

Fuller dice que, aunque algunas ciudades se adhieren a la reutilización, otras se están quedando atrás. “Este es el momento para cambiar algunas políticas legislativas y de zonificación que podrían ayudar a catalizar este tipo de conversión”, dice, mientras enfatiza que la calidad y la seguridad no deberían sacrificarse. “Hemos llegado a entender que, en realidad, tener una combinación de usos en el mismo lugar es sano para las ciudades, en cuanto a la generación de actividad las 24 horas de todos los días de

la semana, y a la vigilancia en las calles y todas esas cosas que sabemos que son buenas. Así que soy optimista respecto a los beneficios que esto conllevará”.

Cotter también es optimista en cuando a que este fuerte incremento de interés pospandémico en las transformaciones de oficinas creará una tendencia duradera. “Se está realizando todo tipo de reutilización adaptativa, lo que les dará a los arquitectos, las empresas de construcción y los funcionarios de códigos de la ciudad

experiencia sobre cómo puede hacerse, y sentará las bases para que pueda hacerse con mayor facilidad”, dice Cotter. “¿Y no nos beneficiaríamos todos si nuestros edificios, una vez construidos, pudieran evolucionar con nosotros?”. □

Jon Gorey es redactor de personal en el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

“Hemos llegado a entender que, en realidad, tener una combinación de usos en el mismo lugar es sano para las ciudades, en cuanto a la generación de actividad las 24 horas de todos los días de la semana, y a la vigilancia en las calles y todas esas cosas que sabemos que son buenas. Así que soy optimista respecto a los beneficios que esto conllevará”.

REFERENCIAS

Carlock, Catherine. 2022. “Boston Explores Converting Office Buildings into Housing, But Challenges Abound”. *Boston Globe*. 21 de septiembre. <https://www.bostonglobe.com/2022/09/21/business/boston-explores-converting-office-buildings-into-housing-challenges-abound>.

CBRE. 2023. “The Rise and Fall of Office to Multifamily Conversions: A Real Estate Investigation”. Dallas, Texas: CBRE. 14 de marzo. <https://www.cbre.com/insights/viewpoints/the-rise-and-fall-of-office-to-multifamily-conversions-a-real-estate-investigation>.

Ciudad de Nueva York. 2023. “New York City Office Adaptive Reuse Study”. Nueva York, NY: Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York. Enero. <https://www.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/office-reuse-task-force/office-adaptive-reuse-study.pdf>.

Frey, Patrice, Liz Dunn y Rick Cochran. 2011. “The Greenest Building: Quantifying the Environmental Value of Building Reuse”. Washington, DC: Fideicomiso Nacional para la Preservación Histórica. https://living-future.org/wp-content/uploads/2022/05/The_Greenest_Building.pdf.

ITEP (Instituto de Política Tributaria y Económica). 2021. “The Impact of Work from Home on Commercial Property Values and the Property Tax in US Cities”. Washington, DC: Instituto de Política Tributaria y

Económica. 4 de noviembre. <https://itep.org/the-impact-of-work-from-home-on-commercial-property-values-and-the-property-tax-in-u-s-cities>.

Kramer, Anita, Nolan Eyre y Morgan Maloney. 2023. “Behind the Façade: The Feasibility of Converting Commercial Real Estate to Multifamily”. Washington, DC: Urban Land Institute. https://knowledge.uli.org/-/media/files/research-reports/2023/behind-the-facade_conversion-report.pdf.

Instituto Lincoln de Políticas de Suelo/Centro de Excelencia Fiscal de Minnesota. 2022. “50-State Property Tax Comparison Study for Taxes Paid in 2021”. Cambridge, MA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Julio. <https://www.lincolninst.edu/publications/other/50-state-property-tax-comparison-study-2021>.

US EPA (Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos). 2022. “Construction and Demolition Debris: Material-Specific Data”. Sitio web. <https://www.epa.gov/facts-and-figures-about-materials-waste-and-recycling/construction-and-demolition-debris-material>.

Wigert, Ben y Sangeeta Agrawal. 2022. “Returning to the Office: The Current, Preferred, and Future State of Remote Work”. Washington, DC: Gallup. 31 de agosto. <https://www.gallup.com/workplace/397751/returning-office-current-preferred-future-state-remote-work.aspx>.