

# LA VUELTA

al centro



Subte



MARIANASTANGE  
NEWS LETTER

De a poco, los pasos acelerados, el sumergirse bajo tierra y comenzar a sacarse capas de ropa mientras se siente el crujir de los vagones del subte entrando en la estación, vuelve a ser una estampa cotidiana para miles de oficinistas que regresan al icónico el Centro Porteño.

Tan convocante es ese destino que luego de unos minutos es difícil distinguir en la muchedumbre que se dispersa por las calles a ese que vemos todos los días apoyado en una de las puertas del vagón, o aquella que me recordaba tanto a la otra.

Estamos volviendo, con los cuidados aprendidos. Nuevamente estamos entrando a las oficinas. Nos encontramos y nos topamos con la sorpresa siempre nueva de las medialunas en una sala de reunión.

Estamos sintiendo nuevamente el placer de un café en la esquina, de parado en la barra en esos 10 minutos de escapada. Del almuerzo en un nuevo lugar que, también de poco, tal vez se convierta en el mismo lugar de siempre. Estamos volviendo a la alegría del encuentro casual o volvernos mirar a alguien a quien creemos conocer y que ahora con barbijo se convierte en un desafío mayor.

## ***Estamos volviendo al cine, al teatro, al fútbol, a los encuentros.***

En este nuevo news, te contamos cómo es volver al centro.

### **EL MICROCENTRO NO ESTÁ MUERTO NADA SE MUERE TODO SE TRANSFORMA**

La famosa frase del químico Antoine Lavoisier *“Nada se pierde, todo se transforma”*, nos suena hoy como una sentencia filosófica que nos obliga a mirarnos y darnos cuenta cuánto hemos crecido en este tiempo. Ciertamente no volveremos a ser lo que éramos. Esta crisis sanitaria, lo extendido de la cuarentena y el estado de incertidumbre permanente han dejado huella en cada uno de nosotros. Hemos adquirido nuevos hábitos, nos hemos acostumbrado a nuevos modos de vida y al mismo tiempo experimentamos necesidades nuevas que no imaginábamos. Esta situación está acelerando evoluciones que el mercado transi-

ta pre-pandemia y motorizando nuevos proyectos para satisfacer a un mercado ávido de normalidad.

En nuestros últimos contactos profundizamos en los nuevos modos de gestionar y liderar en estos tiempos de transición, así como la evolución que las oficinas y los locales comerciales están viviendo. Queremos en la presente entrega ir más allá y analizar los cambios que está viviendo una zona interesante de nuestra ciudad, el Microcentro y sus alrededores. Nos centraremos en la zona delimitada por Pza San Martín, Av. De Mayo, el eje 9 de Julio y el río.



Nos ocupamos de esta zona, pues creemos en ella y estamos convencidos que seremos testigos de una gran transformación urbana no sólo fruto de los cambios en la zonificación que el Gobierno de la Ciudad está proyectando llevar adelante sino porque estamos ante un área totalmente consolidada con excelente infraestructura y accesibilidad y que cuenta con un grupo de empresarios y desarrolladores que desde el año pasado están trabajando para poner en valor la zona y propiciar los cambios necesarios para convertirla en un área competitiva y que siga seduciendo a las empresas a localizar sus oficinas.

### **LA CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS Y EL PLAN DEL GOBIERNO DE UN BARRIO CON MIXTURA DE USOS**

Antes de la pandemia, la zona analizada era una de las más transitadas de la ciudad por el flujo generado por las oficinas, comercios y turistas. La zona tras quedar desolada está recuperando movimiento y nueva vida.

Las oficinas representan el 60% de la ocupación del centro de la ciudad, mientras que el resto se reparte en 20% para uso comercial y 20% destinado a viviendas particulares. Fue una de las zonas más golpeadas por la pandemia. La mayor parte de los 15.000 comercios cerrados en la ciudad durante la cuarentena, se encuentran aquí.

El objetivo del Gobierno porteño es transformar el microcentro en un barrio mixto, donde se sume a la oferta de oficinas edificios residenciales, mayores espacios públicos, escuelas y comercios de cercanía. Con el subte y el Metrobus, la zona es, además, una de las más conectadas de la ciudad, con gran oferta cultural, comercial y de servicios. El área además en los últimos años fue puesta en valor con calles convertidas en peatonales, nueva iluminación y biciesendas. La re-urbanización planteada por el gobierno implicaría en parte seguir profundizando estas inversiones. En la secretaría de Desarrollo Urbano se habla de incentivos para aquellos desarrolladores y constructores que transformen oficinas en viviendas.

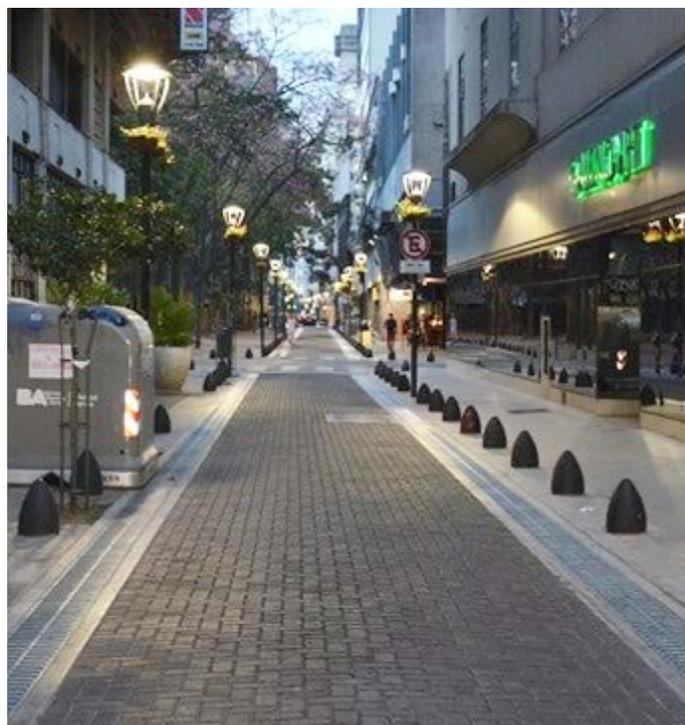
Si un barrio tiene un uso muy preponderante, el resto de las actividades no puede ser solidario. Ciertamente un modelo de urbanización mixto es antifragil ante situaciones críticas como la pandemia que aún estamos atravesando. Una mixtura de usos, comercios, viviendas, actividades culturales y servicios genera equilibrio y sustentabilidad.

El modelo de ciudad de 15 minutos, contempla que las personas no deban trasladarse más allá de ese tiempo para resolver sus necesidades cotidianas. Después de un año y medio de pandemia los hábitos de los ciudadanos han cambiado mucho, y permiten enfrentar el siempre postergado desafío de re-urbanizar el centro. Esta decisión implica una serie de medidas que han de impulsarse, por ejemplo:

- Promover la oferta de inmuebles residenciales, ya sea adaptando edificios existentes a usos mixtos (oficinas y residenciales) o bien construyendo viviendas desde cero.

- Incentivar el alquiler de inmuebles comerciales a pequeños comercios que requieran de alto tránsito peatonal y consoliden una red de comercios de cercanía.
- Consolidar la actividad comercial, gastronómica, artística y cultural.
- Ampliar el horario de actividad comercial y gastronómica que hoy sigue los horarios de las oficinas de la zona, convirtiéndose mas allá de las 18hs en un barrio desolado y vacío.

La Secretaría de Desarrollo Urbano porteña entiende que los más de 640 emprendimientos de oficinas enclavados en la zona que nos ocupa pueden readaptarse a un uso como viviendas.



## CAMBIA TODO CAMBIA

Las empresas están reorganizando sus modos de trabajo. Ciertamente un modo híbrido que combina un mix entre lo presencial y el home office, está llegando a nuestro mercado transformando las necesidades e ítems de búsqueda de las compañías.

A la escasa expansión económica se suma este cambio que preveé que para mediados del año 2022 el trabajo será 4/1, es decir cuatro colaboradores trabajarán en la oficina y 1 en la casa. Esto está generando y generará espacios ociosos que las empresas buscan eliminar para ajustar costos y hacer mas eficientes sus presupuestos.

La zona que nos ocupa lidera dentro de los submercados de oficinas de la ciudad los índices de vacancia y esto se debe a que a la alta tasa con la que comenzó la pandemia se suma la liberación de espacios fruto de la misma.

Es interesante destacar que la zona presenta una combinación heterogénea de categorías y superficies, por lo cual puede ser una oportunidad ante un mercado ávido de

flexibilidad y creatividad para sus espacios. Dentro de este contexto el asking price (precio pedido por el alquiler) de mercado de oficinas categoría AAA no presenta mayores modificaciones, con rangos de UDS 28-32/m<sup>2</sup>. Sin embargo las categorías A y B si han acomodado sus valores llegando a quitas de hasta el 50% lo cual hace a la zona interesante desde la buena relación costo-beneficio.

En estos tiempos nos hemos acostumbrado a escuchar frases apocalípticas y definitivas como “La oficina presencial no vuelve mas” o “La venta será 100% on line y desaparecerán los comercios” y también “El microcentro ha muerto”. A un año y medio de aquel triste 19 de marzo de 2020 existe un consenso respecto a que la oficina convencional convivirá con la virtual pues nos hemos descubierto seres sociales y necesitados de trabajar colaborativamente para ser más creativos y productivos.

*Encontraremos un punto de equilibrio, entre cuidado de la salud, esparcimiento y encuentros sanos y oficinas y zonas que sean escenario para que ello suceda.*

En función de estos datos y los próximos cambios, se presenta la duda sobre qué sucederá con tantas oficinas en el centro, algunas de ellas en obra y otras próximas a finalizarse y lanzarse comercialmente.

Durante 2020 IRSA Propiedades Comerciales vendió varios activos que eran parte del inventario corporativo de renta del grupo. Ganaron liquidez al desprenderse de los 12 pisos de la torre Bouchard 710 otros cinco pisos de la torre Boston en Catalinas Norte.

Esto generó tensión en el mercado, sin embargo se debió a una decisión de la empresa de recomponer su cartera en calidad, sustentabilidad y antigüedad, ya que hoy cuentan con un portfolio similar en superficie al que disponían 3 años atrás. Hoy la torre mas joven de su cartera sita en Della Paolera 265 es deseada por las compañías mas importantes de nuestro país y su vacancia está en franco descenso.

Los grandes players con proyectos en la zona como Argencons no consideran necesario introducir cambios en sus proyectos. Plaza, edificio de oficinas AAA que construyen dentro del complejo de usos mixtos Distrito Quartier en la zona de Retiro, contempla 10 plantas amplias y libres de 3600 m2 cada una, por lo que creen que la propuesta responderá a las demandas futuras. Por su parte Vinsa avanza con el desarrollo

de dos proyectos de oficinas. El primero Bureau Paraguay, próximo a estrenarse y el segundo Bureau Reconquista en una de las esquinas mas transitadas del microcentro.

(ver columna aparte - El centro porteño no murió)

El mercado aún está aturdido, y los grandes players coinciden en ser pacientes y esperar a que todo decante. Si bien el futuro será distinto, mas flexible y con nuevas rutinas la oficina convencional y el centro de la ciudad recuperarán vigor.

Muchas empresas probablemente reducirán sus espacios y otras aprovecharán la actual oportunidad de la zona en cuanto a precios para realizar un ascenso de categoría, sobre todo porque hay un abaratamiento de los valores de las oficinas producto de la situación pandémica y la alta vacancia.

En la región también se están liberando superficies. Por ejemplo en Chile, Colombia y Perú, encontramos reconversión de espacios, sobre todo cambios de uso de comercial a residencial.

Una evolución importante que nuestros colegas de estos países nos informan es un cambio considerable en la densidad de las oficinas con la vuelta al trabajo presencial, están preparándose para ratios de 20m<sup>2</sup> por colaborador, mas del triple del prome-





Edificio Comega (Av. Corrientes 222) ayer y hoy

dio de 6 m<sup>2</sup> al que estábamos acostumbrados también en nuestro mercado, antes de la pandemia.

El abordaje a la vuelta a la presencialidad con sus clientes es análogo al que estamos viviendo en Argentina con los propios, las gerencias de recursos humanos son las que están tomando la responsabilidad de avanzar con los procesos de retorno. Contención, empatía, acompañamiento, flexibilidad y comunicación son las palabras que cobraron protagonismo desde marzo 2020.

Al miedo ante lo desconocido, se sucedió la incertidumbre, derivada de la imposibilidad de una planificación básica respecto de la situación familiar, económica y laboral. Inducir a los colaboradores a regresar, cuando la gran mayoría están trabajando de modo remoto desde hace más de un año no es una tarea fácil. El rediseño de los espacios de trabajo para generar el deseo del regreso está siendo uno de los recursos más utilizados por las empresas.

En nuestros últimos informes venimos indicando que la pandemia aceleró tendencias que ya se venían observando. Las restricciones de circulación y la obligación de permanecer en casa profundizaron la penetración de las ventas online y aceleraron otras tendencias como el teletrabajo, los servicios de transmisión y el consumo de datos. Ciertos sectores inmobiliarios y geográficos se beneficiaron con estos cambios como la logística industrial, los data centers y los de bienes raíces suburbanos.

En lo que hace a las oficinas, ya estamos viendo una recuperación. Un nuevo enfoque de trabajo traerá un mix de presencialidad y virtualidad, poco a poco los ocupantes comenzarán a tomar compromisos de largo plazo luego de los recortes del 2020 y el volumen de actividad de alquileres se recuperará materialmente a partir del último trimestre del año.

El modelo híbrido se impone como el modo óptimo, ya que los estudios indican

que la mayoría de las empresas ha decidido no pasarse a un modelo 100 % remoto. Las oficinas seguirán siendo una parte importante de las estructuras y las estrategias de las empresas, ya que son una herramienta para promover la cultura de la empresa, para retener talento, mejorar el funcionamiento de los equipos de trabajo y comunicar marca a clientes y proveedores.

Si bien no hay consenso sobre el ratio ideal entre trabajo virtual y presencial, los relevamientos realizados por expertos entre empleadores y colaboradores se inclinan por esquemas de entre dos y cuatro días presenciales por semana. Esto lo estamos corroborando en nuestro trabajo diario, en charlas y reuniones con clientes.

*Los nuevos espacios  
de oficinas han de  
hacer foco en la  
flexibilidad*

*Lay outs que permitan  
ocupar más espacios  
o reducirlos  
temporalmente,  
según sea necesario*

El desafío de los responsables de recursos humanos de las empresas pasa hoy por generar configuraciones que sean facilitadores de encuentro y sociabilización. Proyectos más abiertos preferentemente con interacción con espacios verdes y con más servicios.

Brindar amenities como vestuarios o parking para bicicletas, espacios de recreación y lugar confortable, ventilado y con diseño para los breaks serán valorados.

Desde ya parte del desafío es encontrar el equilibrio entre las preferencias de los colaboradores y los objetivos y costos de la empresa.



# EL CENTRO PORTEÑO **NO MURIÓ**



**Juan Manuel Pucheta**

Lic. en Administración de empresas  
Edificio Comega – Office One

Como dice mi amiga Mariana Stange el centro porteño no ha muerto, ningún barrio porteño va a morir. Si en cambio van a evolucionar y transformarse! Situaciones extremas como la pandemia están acelerando ese proceso, que el centro ya necesitaba desde hace años. Así sucedió en varias capitales del mundo, donde el trabajo se terminó mezclando con las viviendas, los comercios y los turistas. Mientras más preparado uno esté, ésta evolución y transformación se presentará más amena, será menos chocante y nos adaptaremos mejor.

En el mundo que vivimos hay que estar preparados para cualquier cosa, literalmente. Sobre todo en nuestro país, y el que más rápido se adapte al cambio y acepte que las cosas evolucionan, mejor le va a ir. Nosotros con mi familia y un gran equipo nos venimos preparando hace años, en el Edificio Comega ubicado en Capital Federal y en Office One, acá y en Miami. Ya está sucediendo en las capitales del mundo, la tendencia es volver a las oficinas, la creatividad, en la sinergia de la interacción, los procesos importantes se dan en conjunto, en equipo. Solos no somos nada, aislados menos. Por supuesto que algunos rubros van a seguir trabajando remotamente y algunos otros en forma híbrida. Hay que darle soluciones a todos, eso es lo que hacemos en el Edificio Comega con los alquileres más tradicionales y en Office One con opciones más flexibles e híbridas. Mucho antes de esta pandemia nosotros veíamos que teníamos que evolucionar, ser diferentes y dar algo de lo

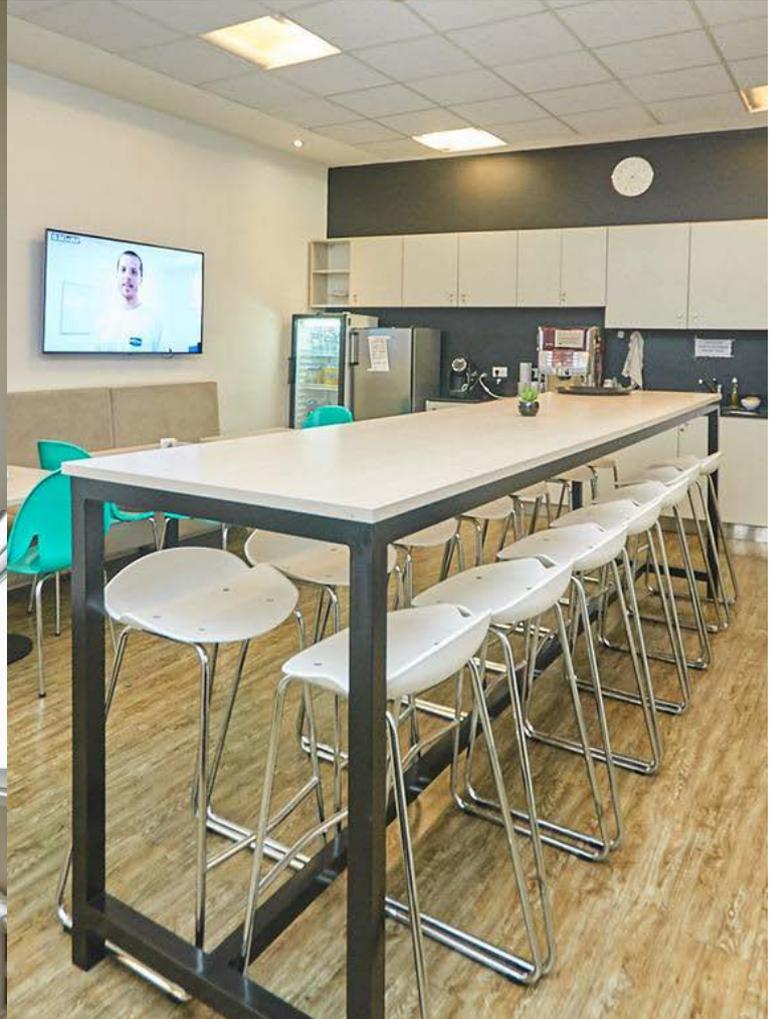
que todo el mundo habla pero que a veces no es tan fácil de implementar, valor agregado. Hay muchos edificios de oficinas, por eso pensamos y trabajamos para tener algo diferente en un edificio emblemático e histórico.

El cambio comenzó a fines de la década de los 90, cuando mi padre reabrió el restaurante en el piso 19 y que hoy opera Trade Sky Bar hasta llegar a la terraza ubicada en el piso 22. También hicimos el esfuerzo de cerrar un piso, donde funcionaba Office One, para darle espacio a Vuelta Abajo Social Club. En el edificio históricamente funcionó una peluquería que logramos reabrir en el piso 2 de nuestro edificio y un gimnasio que también opera en el mismo piso. Todo esto sumado a Office One hacen que ir a trabajar sea una experiencia distinta, mas descontracturada en los tiempos que corren y con soluciones para cada necesidad.

Otros beneficios de esta interconexión son el relacionamiento entre empresas y profesionales, creando relaciones de todo tipo y muy importante oportunidades de nuevos negocios.

*¡La diversidad de personas y rubros también hacen al éxito!*

Gracias Mariana por darnos la oportunidad de contarles parte de nuestra historia como empresa familiar, preparándonos para los próximos desafíos.



EDIFICIO COMEGA - AV. CORRIENTES 222

**MIRANDO EL FUTURO, DISFUTANDO EL PRESENTE Y CON UN PIE EN LA TRADICIÓN**

# EL MICROCENTRO HA MUERTO

LARGA VIDA AL MICROCENTRO



## Arq. Marcelo Waisman

Post Grado en Economía Urbana, Universidad de Harvard.  
Master en Diseño Urbano, Pratt Institute.  
En la actualidad y desde hace 15 años Gerente de Proyectos de IRSA.

*Microcentro: De micro Del gr. μικρο- mikro- 'muy pequeño'- y centro Del lat. centrum, y este del gr. κέντρον kéntron 'aguijón', 'punta del compás en la que se apoya el trazado de la circunferencia', 'centro'.*

Más allá de la definición, la mayoría de los habitantes de la Ciudad, saben a qué nos referimos cuando hablamos del "**Microcentro Porteño**", "**Microcentro**", "**City porteña**", "**La City**", "**Downtown**", "**CBD**" (**Central Business District**).

En los últimos 2 siglos, fue marco protagónico de todo tipo de manifestaciones populares, festejos, reclamos, algarabías, desencantos, como así también corazón político, económico y financiero de nuestro país. A lo largo del tiempo, pasó por distintas etapas y sin temor a equivocarnos, podemos decir que fue piedra fundacional del concepto de urbanismo en la región.

En 1776 Buenos Aires fue designada capital del recién creado Virreinato del Río de la Plata. Así comenzó a ser una ciudad comercial de mayor tenor, basada en el puerto y la conexión con las ciudades del interior del Virreinato. La Ciudad fue creciendo alrededor de la Plaza Mayor (actual Plaza de Mayo) y estaba organizada en un cuadrilátero de dieciséis manzanas frente al río por nueve manzanas de fondo, hacia el oeste.

Frente a la plaza, se reservó una cuadra para el Fuerte que se ubicaba donde hoy se encuentra la Casa de Gobierno.

Alrededor de este centro cívico, se distinguían algunas áreas estructurales, un barrio de residencias de las clases más acomodadas hacia el sur, un anillo de iglesias rodeando el centro y un área periférica, casi rural, con menor densidad de población.

La calle Florida se transformaría en 1801 en la primera empedrada de la ciudad, y con el paso de los años, se transformó en una calle residencial aristocrática, y más tarde, en arteria comercial privilegiada, hasta que en 1969 fue reformada para ser una de las dos arterias peatonales del centro porteño.

A partir de 1822, con la instalación del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en el sitio adonde antes había existido el Real Consulado, comenzó la gestación de la actual City Financiera, donde se instalaron los primeros Bancos. Dicha zona continuó consolidándose como área financiera de Buenos Aires.

Hacia 1860 la población de mayores recursos fue abandonando su tradicional emplazamiento en la zona sur de la Ciudad para construir sus nuevas residencias en la zona norte, en los barrios de Retiro y Recoleta y, más allá, hacia Palermo. Esto se debió a las deficientes condiciones de salubridad que presentaba la zona sur, evidenciadas en la epidemia de cólera de 1869 y en la de fiebre amarilla de 1871, (didácticamente retratada en la novela "Fiebre Amarilla" de Franco Vaccarini ) y a las modas de la época, que Plano Topográfico Ciudad de Buenos Aires 1830 privilegiaban los palacetes individuales. En el área céntrica tradicional comenzaron a definirse sectores comerciales y bancarios.



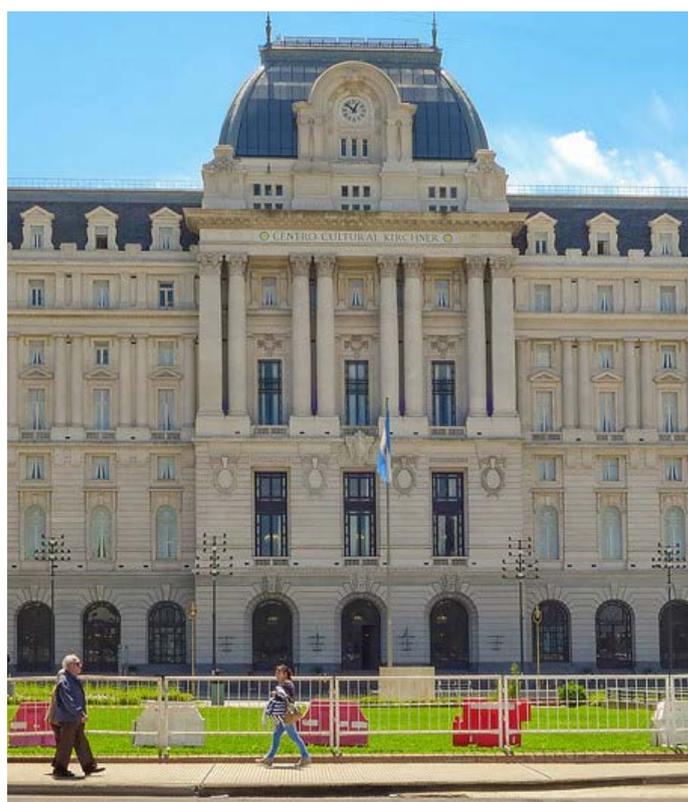
El comienzo del siglo XX refuerza y ratifica la centralidad del microcentro, transformándolo en el corazón de la ciudad, con un cambio de paradigma que marcará el desarrollo de ésta por los próximos 100 años: el diseño de la ciudad no se focaliza a partir del peatón, sino del automóvil como nuevo protagonista del urbanismo.

Aun así, el microcentro, con sus límites imprecisos pero reconocibles, desconocido oficialmente como uno de los 48 barrios que conforman la Ciudad de Buenos Aires, creció, marcó su identidad, ratificó su presencia regalando al paisaje porteño emblemas arquitectónicos integrantes del patrimonio urbano, entre ellos: La Catedral Metropolitana (1852), Edificio Rasetti (1858), Café Tortoni (1858), Colegio Nacional de Buenos Aires (1863), Casa de Gobierno (1898), Las tiendas Gath & Chaves (1908), Edificio First National Bank of Boston (1924), Edificio de Renta Bencich (1927), Palacio de

Correos y Telégrafos (1928), Edificio COMEGA (1933), Edificio Kavanagh (1936) y mucho más adelante en el tiempo el Banco de Londres (1966).



¿Alguien puede imaginar la ciudad *sin algunos* de estos *iconos*?



Las obras mencionadas son ejemplos de los cientos que conforman el MICROCENTRO y la elección en cuanto a los programas no es casual. Hay edificios de Vivienda, Comercio, Sedes de Gobierno y Religiosas, Oficinas y Centros Educativos.

Hoy el Real Estate llama a este listado USOS MIXTOS y así es como se generan las ciudades y sus centralidades. TODOS edificios resilientes, nobles, perdurables, conformando un distrito con las mismas cualidades.

## ¿Es posible que la pandemia del **COVID19**, decrete su **sentencia de muerte**?

Por supuesto que no, el lugar ya conoce de pandemias, trasformaciones y recambios. Superó la migración de residencial a comercial, supo reconvertirse de edificios corporativos a oficinas de renta, entiende de albergar multitudes a trasformarse en desierto en apenas horas, pasó por todos los estadios posibles de lo que conocemos por Retail y siempre fue paseo obligado para el turismo.

El COVID 19 aceleró un proceso de transformación en nuestra forma de vida y como consecuencia de trabajar, entretenernos, comprar y sociabilizar, que ya veníamos percibiendo en la última década. La evolución tecnológica fue el puntapié inicial y la realidad del último año y medio, la puesta

en régimen de nuevas costumbres que nos permiten volver al origen e intentar invertir la pirámide con la que diseñamos las ciudades del siglo XX.

Las ciudades tienen memoria, su ADN contiene la historia de nuestra evolución como sociedad y esa evolución nos pone a prueba abriendo un debate formidable, dándonos la oportunidad única de volver al origen, disfrutando de los nuevos conceptos que veníamos ensayando y hoy podemos implementar como Las Ciudades de 15' y el CronoUrbanismo.

El microcentro es el área ideal. Sus edificios, calles, paseos, comercios y el criterio de peatonalización implementado en los últimos años nos lo piden a gritos. Todo a corta distancia. Toda la infraestructura preparada. Toda su historia como escenario.

Solo resta (no es poco) que las alianzas estratégicas entre los sectores públicos y privados se pongan de acuerdo, porque sin uno de ellos no se puede y con solo uno de ellos no alcanza. Así como viene sucediendo (pre pandemia) esta sociedad Público-Privado, desarrolla con éxito en Paris, Melbourne, Sídney, Copenhague y otras metrópolis del mundo, la transformación hacia la Ciudad de los 15'.

En ellas supieron interpretar la intensidad de la vida urbana, de la aceleración, las autopistas y los afanes y la escasez del tiempo útil, sacrificando el tiempo de vida





familiar, el tiempo de vida social y el tiempo para la creatividad. Vivimos sin tiempo, el tiempo desapareció.

La ciudad de los 15 minutos recuperará el tiempo en nuestras vidas con otro modo de funcionamiento. Es un cambio de paradigma en la forma de vivir y concebir la ciudad.

*“No es una mera figura literaria decir que **Buenos Aires murió en 1871**, fueron muy pocos los que se quedaron, pero **estos pocos escribieron algunas de las páginas más hermosas de nuestro pasado, que merecen el homenaje del recuerdo”***

(De Cuando murió Buenos Aires  
de Miguel Angel Scenna)

Hoy tenemos la oportunidad tras esta pandemia que el MICROCENTRO potencie su destino, se reinvente como lo ha hecho a lo largo de su historia y ratifique lo que siempre fue, el inicio de un nuevo urbanismo.

# HONRAR NUESTRA TIERRA Y LOS SERES QUE LA HABITAN



*Ing Flavio Galli*

Grupo Tueroc

La tendencia que se invirtió tan rápidamente de trabajo en la oficina a alguna forma de trabajo remoto ha obligado de alguna manera a la gente a reconsiderar cómo y dónde vivir permanentemente.

Por dar forma y renovar la identidad del Microcentro se deben implementar políticas activas de vivienda centradas en la restauración de edificios de oficinas e históricos, sin dejar de considerar la revitalización del espacio urbano, pero es fundamental sea en el corto plazo.

Considero debería pensarse en como atraer la atención de los ciudadanos para que decidan vivir en esa zona tan heterogénea, con tan diferentes tipologías. Un modo sería centrarse en como mejorar la calidad de vida de quienes elijan esas zonas, generando una nueva identidad de barrio, pero además no perdiendo de vista, que es necesario evolucionar en otros sentidos por ejemplo en temas referidos a la micromovilidad y la tecnología, buscando de esta

forma tentar también a las empresas a permanecer en la zona.

A favor el centro podemos citar la gran presencia del retail con un mercado minorista establecido, hoy muy golpeado. Incentivos de todo tipo, precios bajos de vivienda y financiación serán los puntos sobresalientes para semejante desafío, así como el trabajo con la comuna, la búsqueda de socios privados como Desarrolladores, Bancos, Comercios, etc. Pondría también atención en como articular acciones para extender estas políticas en forma gradual hacia otras áreas cercanas al microcentro que también están sufriendo las mismas consecuencias.

Por nuestra parte, como Desarrolladores este tema tendrá implicancias importantes sobre todo en el modo en que continuaremos desarrollando edificios comerciales, proyectos residenciales, y de usos mixtos que puedan colaborar en la transformación de esa área.





## **BI - UN NUEVO DESARROLLO EN EL CENTRO**

Bernardo de Irigoyen y Av. San Juan

**Proyecto:** Ricardo Pomphile + Studio Ai

**Desarrollo y dirección:** Grupo Tueroc

**Dirección de obra Grupo Tueroc:** Arq. Daniel Altamirano y Arq. Sofia Naipauer

**Sobrestante de obra:** Ing. Bautista Azcarate

**Diseño interiores:** Josefina Somoza

**Murales:** Blanco y Madera. Male Casa y Soledad Miguen.



Hace años , pensamos nuestro Edificio en la cabecera de la zona Sur, en la intesección de la calle Bernardo de Irigoyen con la Av San Juan con vistas abiertas a toda la 9 de Julio y la zona Sur de la Ciudad.

Cuando nos pusimos a trabajar, junto a nuestros equipos de Arquitectos y diseño, buscamos un desarrollo que nos permitiera entrelazar el contenido urbano y la vida social, por ello creamos un espacio en su 3er Piso, que incluye apertura, unidad, riqueza y flexibilidad, donde la intercacción humana sea cara a cara en un espacio de calidad.

Un espacio cubierto ideal para la interacción, el relax el intercambio de experiencias. Esta área está conectada a una terraza con jardines y mobiliarios urbanos para exterior, que balconea a la Av 9 de Julio.

Convocamos entonces para recrear éste sector a una serie de artistas, que nos plantearon, en contraposición con el entorno puramente urbano utilizar una paleta de colores de la gama de los verdes que invitan a recorrer una intervención de murales en el que toman preponderancia las figuras de algunas especies de nuestra fauna en peligro de extinción. El Yaguarete, Yetapá de collar, Yurumi, Venado de las Pampas, Pecarí de Collar, son algunos de los protagonistas elegidos en esta obra, que han sufrido de la mano del hombre.

Cada obra está acompañada de un código QR que redirigen al espectador a entidades sin fines de lucro que se encargan de generar educación y conciencia pública sobre la amenaza humana y intentan transformar los compromisos asumidos en acciones concretas para revertir los daños ambientales y migrar el paradigma de dominar la naturaleza, al de conservarla y restaurarla. Invitarlos a que no olvidemos que es nuestra responsabilidad y deber de cuidar de nuestro entorno.

*El zócalo del edificio, constituido por la PB el 1° y 2° piso se adapta a infinidad de propuestas, donde se busca lograr una intercacción entre el afuera urbano y el interior del edificio.*

Mientras tanto la torre alberga viviendas unifamiliares, aterrazadas, con alta calidad de diseño interior. Centrados en que la gente y sobre todos los jovenes, están buscando nuevas formas de vida que combinen aspectos, como un sentido de comunidad, sostenibilidad y economía colaborativa.

El diseño también introduce espacios comunes rediseñados de acuerdo a las necesidades postpandemia, y entre otras cuestiones con cicletteros en los palieres de cada piso. Todo esto da una nueva vida y mas alegría a un edificio diferente que impactará positivamente en su entorno.



# CREEMOS EN EL MICROCENTRO POR ESO DESARROLLAMOS EN ÉL



*Alejandro Savin*

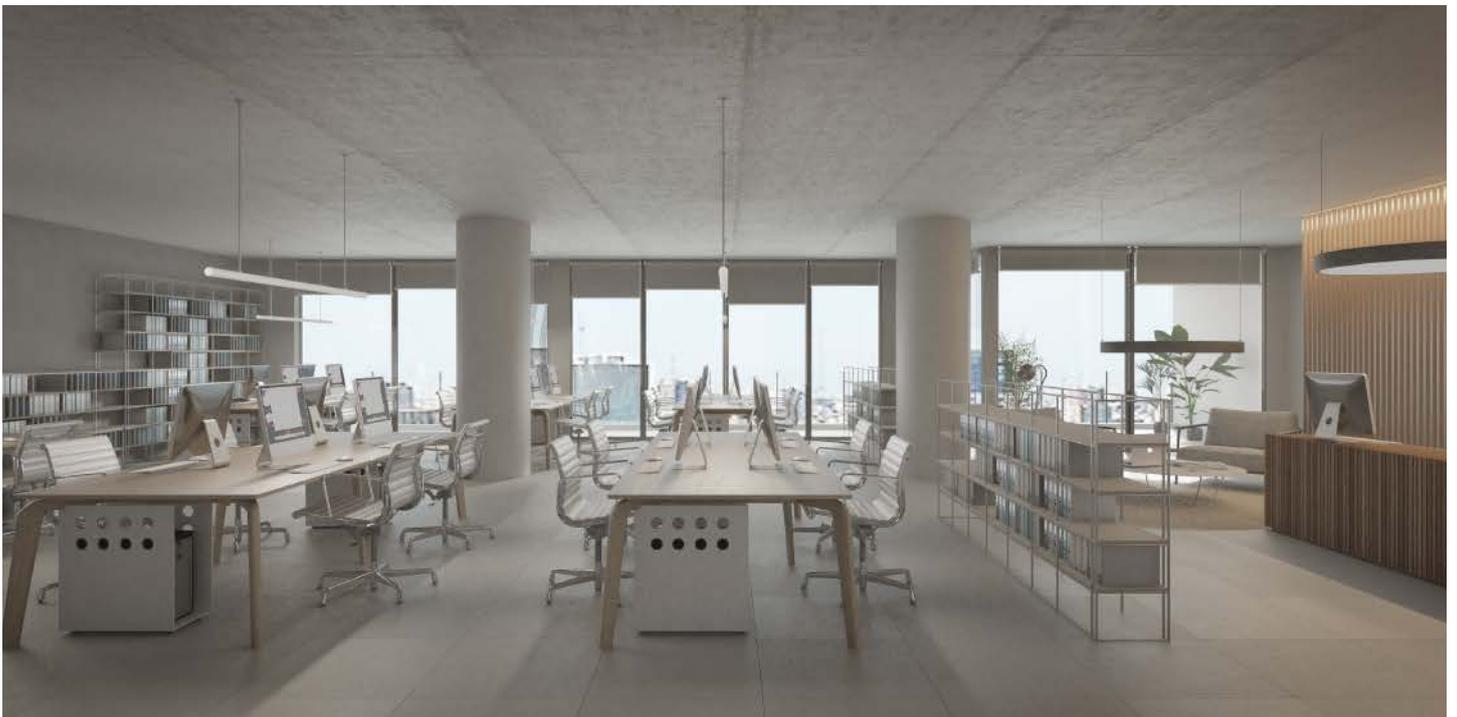
CEO Vinsa  
Empreneur y desarrollador urbano

Tenemos una mirada muy optimista sobre nuestros desarrollos para el futuro del Microcentro. La pandemia y la crisis han golpeado la zona, sin embargo esto terminará, las empresas recibirán nuevamente a sus colaboradores, reabrirán los comercios y regresará el turismo.

*¿Acaso alguien se imagina que los turistas en Manhattan dejarán ir a los lugares icónicos?*

La oferta de inmuebles en la zona es muy heterogénea, por lo cual existe una gran disparidad de valores. En la zona encontramos edificios con problemas de infraestructura, básicamente los relacionados con la provisión de energía e internet, ítems caros de resolver.

Como desarrolladores que apostamos al microcentro, tenemos una mirada poco optimista respecto de los edificios de grandes superficies, la pandemia deja una experiencia de trabajo remoto y el futuro seguramente será mixto.



En Vinsa tenemos esta mirada previa a la pandemia, por lo cual los dos proyectos que estamos desarrollando cumplen con premisas de incorporar amenities tecnológicos, que hacen la diferencia diaria a la hora de sentarse frente a una computadora y disfrutar el trabajo en vez de padecerlo.

Damos importancia a tener un data center, equipos de climatización VRV, acceso por reconocimiento facial, wi fi basada en conectividad por fibra para invitados, y todo esto pensado y diseñado para que el costo de mantenimiento sea bajo de tal modo que permita operarlo sin resignar la seguridad 24hs.

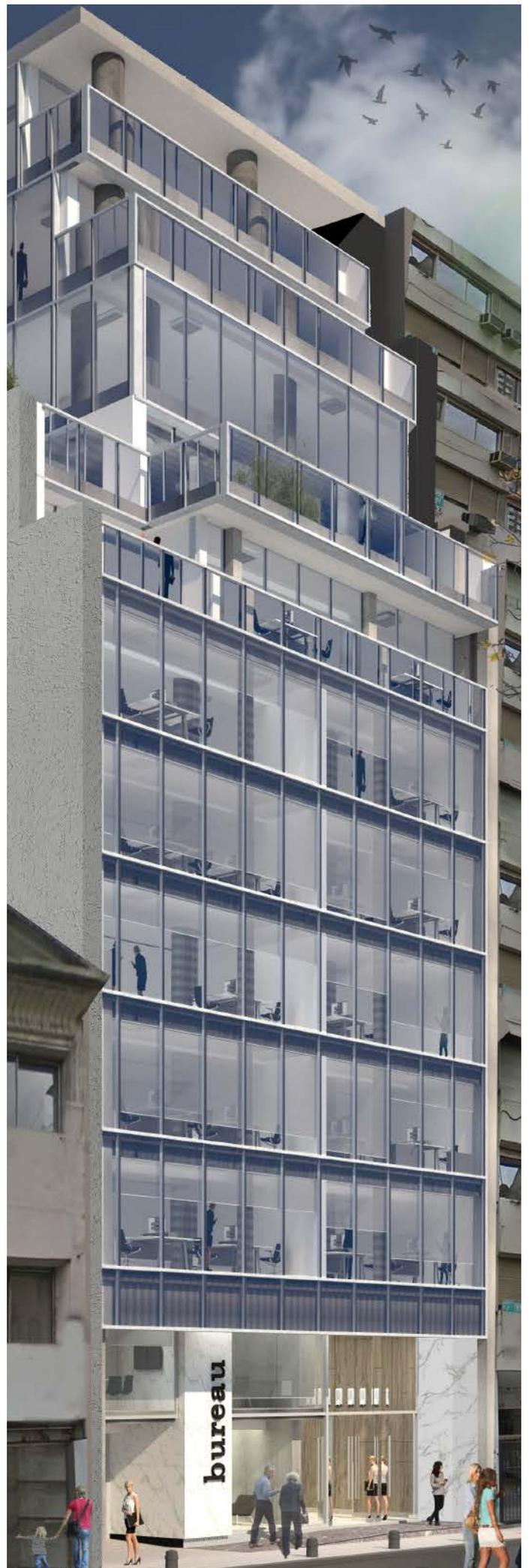
En Bureau Paraguay 661, desarrollado sobre un doble lote en el Nuevo Retiro o Alto Catalinas como también se llama a la zona, con un grado de avance del 75% se destaca una gran área de amenities en el primer piso, de este modo la superficie propia de las oficinas sumada al área de coworking y aminades brinda a los propietarios mucha flexibilidad empresarial. Las unidades que estamos desarrollando allí van desde los 100 a 300 m<sup>2</sup>.

En el caso de Bureau Reconquista, en la icónica esquina Reconquista y Viamonte, apuntamos a plantas libres de 350m<sup>2</sup>. Encontramos muchos fans de esta zona del Microcentro, donde es difícil encontrar edificios con la infraestructura correcta, lo sufrimos nosotros diariamente que somos locatarios.

En mi caso personal, vivo en la zona norte de la ciudad y es increíble lo rápido que puedo acceder por Av. Lugones, pasando por 9 de julio y doblando en Paraguay. En 20 minutos estoy en la oficina.

Creemos que es tiempo de oportunidades, los costos de la construcción fueron a la baja y también los precios, es un. buen momento de posicionarse en este tipo de activos.

[VER INFORME](#)



# RETAIL: **EL PASEO DE CARRUAJES**

Frente a la isla de Catalinas en la esquina de Av. Alem y Tres Sargentos, va tomando forma un ejemplo de resiliencia edilicia y urbana.

El edificio de avenida Alem 852 comenzó a ser construido a fines del siglo XIX con el objetivo de ser la "cochera" presidencial. El responsable de su edificación fue el arquitecto Emilio Agrelo, el mismo que diseñó las Galerías Pacífico. Una vez inaugurado, en 1900, albergó primero los carruajes de los funcionarios y los caballos que tiraban de ellos se alojaban en establos. Desde la segunda mitad del siglo XX se volvió un taller mecánico de la escudería presidencial hasta que, finalmente, se decidió otorgar el predio bajo concesión para llevar adelante un proyecto de retail gastronómico que llevará el nombre de Mercado de Carruajes.

El mercado, que contará con más de 30 puestos y locales. La remodelación conservará el diseño histórico del edificio. En la planta baja habrá productos frescos de verdulería, frutería, carnicería, pescadería, panadería y heladería. Además habrá parrilla, vinoteca, heladería y chocolatería. Contará con servicio de delivery y take away pero también la comida elegida podrá ser consumida en el lugar. En la planta alta se podrán disfrutar de productos gastronómicos como rotisería, comida italiana y mexicana, hamburguesería y sushi, entre otros.

Su ubicación es estratégica, cerca del Subte, del Metrobus y a corta distancia de Puerto Madero, Pza Roma, Microcentro, la city bancaria y Catalinas...todas ubicaciones pobladas de oficinistas que podrán disfrutar de un break en su jornada laboral paseando por el edificio o bien comprando



su almuerzo o compartiendo un café con compañeros de oficina. Este edificio trae a la zona no solo apoyatura gastronómica sino una nueva experiencia que cambiará la rutina semanal.

Desde lo arquitectónico es importante destacar que por tratarse de un inmueble que forma parte del patrimonio histórico está protegido por lo cual su recuperación edilicia debió hacerse con extremo cuidado y detalle. La fachada del inmueble fue restaurada, así como también como sus generosos vitrales. Se limpiaron sus ladrillos originales, los famosos "San Isidro" con los que se realizaban las obras públicas en el Siglo XIX. En el hall de entrada principal se repararon las mayólicas originales, pequeños azulejos que se rehicieron de manera artesanal, respetando los colores y tamaños originales. El revoque en piedra París también se restauró y para ello se requirieron



pruebas de laboratorio que permitieron obtener la "receta" para que quedara idéntico al original. El portón de acceso, de cedro ya fue restaurado, aún no se ha colocado para mantenerlo a resguardo hasta que el nuevo mercado sea abierto. Con criterio, diseño y bajo la estricta observancia de los expertos en la materia se agregó obra "nueva", se trata de frentes de los puestos y un techo vidriado en el hall central; se instaló además una escalera mecánica para acceder al primer piso y otra secundaria. La climatización será mediante equipos centrales de aire acondicionado frío calor.

Voceros de Mercado de Carruajes SA indican que la intención es abrir este próximo trimestre, el último del año. Desde ya todo depende de la evolución de la crisis sanitaria en nuestra ciudad y las medidas de protección que al respecto tome el gobierno de la ciudad.

# VENTA - ALQUILER

A continuación te mostramos distintas opciones de espacios de oficinas en venta y alquiler en la zona analizada



**ALQUILER**

+ info



+ info

**ALQUILER**

**ALEM 712**  
245/381/491/3100 m<sup>2</sup>

**BOUCHARD 547**  
200/400/600 m<sup>2</sup>



**ALQUILER VENTA**

+ info



+ info

**ALQUILER**

**MORENO 877**  
852 m<sup>2</sup>

**ALEM 855**  
420 m<sup>2</sup>



**ALQUILER**

**DEFENSA 117**  
200/1580 m<sup>2</sup>

+ info



**ALQUILER**

+ info

**ALEM 896**  
300/460 m<sup>2</sup>

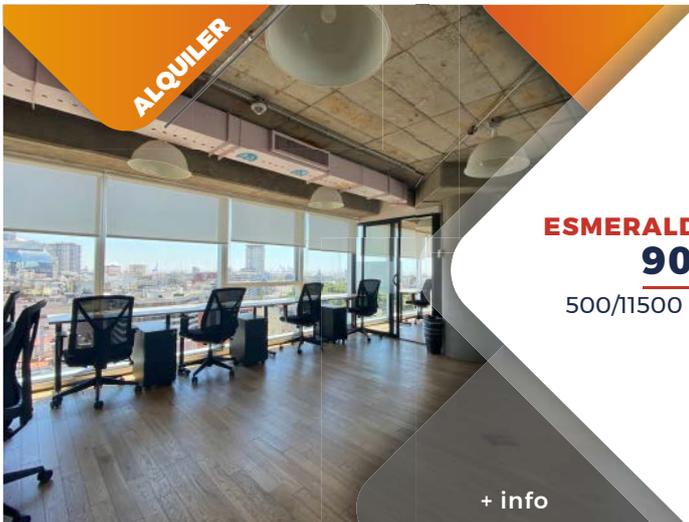


**VENTA ALQUILER**

**CORRIENTES 415**  
850 m<sup>2</sup>

+ info

ALQUILER



**ESMERALDA**  
**900**

500/11500 m<sup>2</sup>

+ info

**CORRIENTES**  
**222**

Local 673 m<sup>2</sup>  
Oficina 170 m<sup>2</sup>

+ info

ALQUILER



VENTA



+ info

**PARAGUAY**  
**661**

115/303/2500 m<sup>2</sup>

**MAIPU**  
**1300**

450/900 m<sup>2</sup>

+ info

ALQUILER



**RECONQUISTA**  
**656**

118 m<sup>2</sup>

**PARAGUAY**  
**541**

125/373 m<sup>2</sup>

ALQUILER



+ info

ALQUILER  
VENTA



+ info

+ info

**PARAGUAY**  
**733**

325/462/4200 m<sup>2</sup>

**MARCELO T. DE ALVEAR**  
**636**

263 m<sup>2</sup>

+ info

ALQUILER



ALQUILER





## UNAS PALABRAS SOBRE EL **COMMUTING**

Es la actividad que implica ir desde casa a la oficina y desde la oficina a casa. Los millennials nos trajeron su preocupación positiva respecto de este tema y la pandemia lo ha profundizado, ya que no solo tiene que ver con el tiempo de viaje, en la mayoría de los casos excesivo, sino también con la calidad de ese viaje, la contaminación que genera al medio ambiente el transporte (sea público o privado) y ahora obviamente la exposición a contagios.

Encuestas que están realizando nuestros clientes con sus colaboradores muestran una relación directa entre cercanía a la oficina y el deseo de volver. Por la negativa, aquellos que viven a más de 30 minutos de la oficina prefieren el trabajo virtual.

Si a esta información sumamos las experiencias positivas que la vuelta a la oficina está generando en los equipos, donde se pone de manifiesto la necesidad generada en estos largos meses de encuentro, colaboración y sociabilización, sugerimos la hipótesis que parte del problema que están teniendo algunas compañías con el regreso de sus equipos a la presencialidad no tiene que ver con “la oficina” sino con el “commuting”

Esto nos lleva a traer nuevamente a la mesa de debate el tema planteado el año pasado respecto de Oficinas Satélites, es decir una red de distintas localizaciones donde las empresas acerquen la presencialidad a sus colaboradores, y no al revés. El microcentro podría ser una de las oficinas bases que actúe en red con otras localizaciones.

En un mundo donde el talento es el bien a cuidar y preservar, es importante que nos planteemos como asesores inmobiliarios, desarrolladores, facilities y especialistas en recursos humanos un salto cualitativo respecto a estos temas.



## **CONCLUSIÓN**

Como lo venimos haciendo desde hace años, con cada newsletter buscamos estar más cerca, mostrarles lo que está siendo y acompañarlos en su gestión cotidiana. Este último año y medio nos obligó a repensarnos y buscar un modo distinto de llegar, estrenamos presentaciones virtuales y charlas sobre nuestros informes a grupos reducidos.

Estamos comenzando a transitar un tiempo distinto y pleno de desafíos. Aquí estamos y estaremos, con una mirada fresca y despierta. Buscando siempre modos nuevos de acercarnos tendencias, miradas y oportunidades de negocios. Porque ser asesores inmobiliarios, para nuestro equipo, es mucho más que conocer el mercado. Es analizar de modo permanente su historia, para delinear las tendencias que el futuro nos traerá y de ese modo con los pies en el presente colaborar en sus necesidades de rediseño y relocalización de sus espacios de trabajo.

**Ing. Mariana Stange**





#equipoSTANGE  
**SABEMOS**

 @marianstange

 @marianastange

 Mariana Stange Real Estate

 Mariana Stange Real Estate

 mariana@marianastange.com

 .marianastange.com

**Av. Del libertador 5990 - Piso 3 of. 306**  
**114788-5158 / 113492-2434**