

ESPACIO ABIERTO

Ricitos de Oro, 3R y vivienda

Ricardo Abuaud
Decano
Campus Creativo UNAB
y profesor UC



i Transformar edificios de oficinas en viviendas? Es la idea que acaba de proponer el ministro Montes, en la búsqueda de alternativas que permitan alcanzar la lejana meta habitacional que se ha propuesto. Lo mismo se explora en varias partes del mundo: en el Pabellón del Arsenal (Centro de Arquitectura y Urbanismo de París) se expuso “Conservar, Adaptar, Transmitir”, un impresionante recuento de lo que se ha hecho en esa urbe sólo entre 2020 y 2022. En Estados Unidos las ciudades que lle-

van el liderazgo en este cambio, según CNBC, son Washington (mil casos entre 2020 y 2021), Chicago y Los Angeles. En principio, la idea del ministro tiene ventajas: alinearía el plan de Emergencia Habitacional con las metas del cambio climático, a través de las 3R (reducir, reutilizar, reciclar); haría posible viviendas en áreas centrales, cercanas a servicios y empleo; evitaría, al menos en parte, la búsqueda de suelo disponible; y reduciría tiempos y costos. Pero esto último no es tan simple.

A pesar de una reciente recuperación, la tasa de vacancia en el mercado de arriendos de oficinas en Santiago marcó récords históricos en 2022: disponibilidad hay. Pero los desafíos para esa adaptación son grandes. Desde luego, el sanitario, que obliga a crear abastecimiento para cada una de las unidades. Con frecuencia los edificios de oficina no se encuentran completamente desocupados, sino por partes o por pisos, lo cual puede retrasar la gestión. Además, muchos de esos edificios en los cascos históricos (donde sería deseable tener vivienda), son antiguos, más difíciles de remodelar. Y, naturalmente, el hecho de perder oficinas y fuentes de empleo en estos centros es un tema de preocupación, que, al revés, habría que combatir con estímulos para que se quedaran.

Quizás una de las mayores dificultades viene de la misma naturaleza de los edificios de oficina: la gran superficie de sus plantas con poco acceso a ventanas. Mientras en las oficinas esto se resuelve con plantas libres, luz artificial y climatización, en el caso de la vivienda eso es imposible. Así, la distancia entre los ascensores y el perímetro del edificio (donde está la iluminación natural y la ventilación) no puede ser tan pequeña como para que no quepa una vivienda, ni tan grande como para que una parte mayor de ella quede “ciega”. Varias publicaciones recientes, intentando explicar la razón por la que esta buena idea no se ha multiplicado más, llaman a esto el “margen Ricitos de Oro”: como en el cuento infantil, en que la protagonista prueba tres platos de avena encontrándolos demasiado calientes o fríos, hasta encontrar el que tiene la temperatura adecuada, el abanico de edificios de oficina que tiene esta “distancia justa” entre el centro y sus bordes es limitado (en el caso de Nueva York, no más del 3% de los edificios vacantes es apto, según Moody).

Así y todo, es una idea que vale la pena explorar, y hay experiencia internacional suficiente de la cual aprender tanto en sus éxitos como en los tropiezos.