

Covid transforma oficinas y locales para otros usos

Desarrolladores analizan cómo aprovechar espacios que se han dejado de utilizar por home office y el distanciamiento social

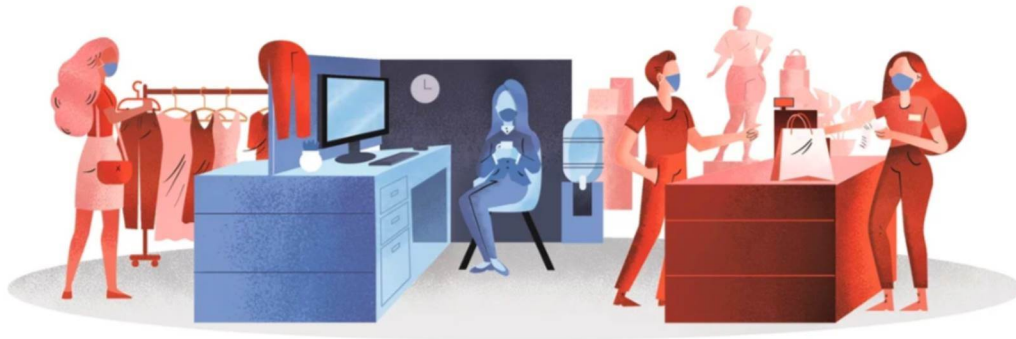


Ilustración: Dante de la Vega

CARTERA | 18/04/2021 | 02:55 | Sara Cantera | Actualizada 05:35



Con la recomendación de tener a pocas personas en las **oficinas** para evitar contagios de **Covid-19**, y ante una menor **actividad comercial**, algunas oficinas, locales y estacionamientos se están transformando en otro tipo de inmuebles.

En la **Ciudad de México** la **pandemia** dejó vacantes 2.2 millones de metros cuadrados de oficinas, por lo que los desarrolladores inmobiliarios están tratando de dar otro uso a ese espacio.

De acuerdo con **Luis Mendoza**, director de Luis Mendoza and Associates de Century21 Award, los edificios de oficinas Clase B y C tienen mayor potencial de reconversión, pues son más viejos y pequeños que los Clase A, más espaciosos, modernos y diseñados para grandes corporativos.

“La desocupación de oficinas está a 21% y esta tendencia de reconversión inmobiliaria que comenzó en **Europa** ya es una realidad en México”, comenta.

También lee: [Apertura comercial contribuye al desarrollo social y económico de México: Tatiana Clouthier](#)

“La pandemia trajo muchas oportunidades de **nuevas industrias y negocios**, y esos sectores son los que van a ocupar los espacios vacíos, ya sea en la parte médica, por las vacunas, estudios clínicos, tecnología o ciencia”.

En los **centros comerciales**, los espacios que dejan vacíos los grandes almacenes se pueden dividir en locales más pequeños para albergar a comercios chicos e independientes.

En España, El Corte Inglés cerró algunas tiendas y las dividió en pequeños locales para comercios de otro tipo, convirtiéndose en

Opinión

BAJO RESERVA

Periodistas EL UNIVERSAL

El Poder Judicial prepara su reacción


Juan Ramón de la Fuente

El fantasma del hambre


EPICENTRO

León Krauze

¿Fue un error votar por López Obrador?


EN TERCERA PERSONA

Héctor De Mauleón

El odio del Mencho contra García Harfuch


FUERA DEL AIRE

Paola Rojas

Nuestros datos


una especie de bazar. De esta manera, en lugar de tener una sola tienda, hay 35 o 40 inquilinos, agrega Mendoza.

En Vermont, **Estados Unidos**, un almacén de **Macy's** se convirtió en una escuela secundaria.

En México, la reconversión de las oficinas va un poco lenta, pues algunos desarrolladores esperan que el mercado se recupere con el paulatino regreso de los trabajadores a sus centros.

También lee: [Revive lujo y glamour en la zona de Masaryk en Polanco](#)

“En Santa Fe, la desocupación de oficinas es de 33%, la más alta de la Ciudad de México, pero están esperando a que ciertas industrias se recuperen para seguir siendo oficinas, porque el valor del suelo no ha bajado.

“México se está moviendo un poquito más lento [en reconversión] porque la vacuna está ayudando a la economía y la gente tiene menos incertidumbre porque ya puede estar más activa, va más a los negocios”, añade.

Otra opción para oficinas vacías es que algunos metros cuadrados se utilicen para colocar los servidores de las empresas ahora que mucha gente trabaja de manera remota y se necesita proteger la **información digital**.

Mercado inmobiliario

La demanda de oficinas y locales se redujo en la nueva normalidad.

Tasa de desocupación por submercado

Porcentaje a diciembre de 2020

Norte	45.4
Lomas Altas	40.1
Interlomas	33.2
Santa Fe	22.4
Polanco	16.9
Insurgentes	15.0
Reforma	14.5
Perisur	14.2
Bosques	12.9
Lomas	12.0

Fuente: JLL Research.

De locales a bodegas

La pandemia también dejó **locales comerciales vacíos**, pero al mismo tiempo, otros negocios debieron hacer una transición acelerada al **comercio electrónico**, lo que generó alta demanda por almacenes o bodegas para repartir productos a domicilio.

La compañía Cubbo inició operaciones en enero de 2021 y se especializa en reacondicionar espacios físicos que quedaron vacantes para convertirlos en almacenes para negocios como zapaterías, tiendas de ropa, lentes, cosméticos, productos de salud, belleza, cuidado de la piel y suplementos alimenticios.

“La bodega es como un súper con muchos pasillos, y dentro de cada uno hay estanterías y niveles en los cuales van los productos. Ofrecemos ubicación dentro del nivel, y nos van rentando el espacio para el producto almacenado”, explica **Josu Gurtubay**, cofundador de la empresa.

También lee: [E-commerce da empujón a infraestructura de telecom](#)

Cubbo tiene 3 mil 500 metros cuadrados disponibles en un almacén a las afueras de Polanco, lo que permite entregar en seis alcaldías con alta demanda de comercio electrónico en 24 horas: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Álvaro Obregón, Cuahtémoc, Coyoacán y Cuajimalpa.

“Por el tamaño de la Ciudad de México y el gran impacto que ha tenido el Covid-19 a escala internacional, desafortunadamente algunas industrias seguirán desocupando locales en los

en sus manos

Ricardo B. Salinas

Centro Ricardo B. Salinas Pliego



proximos meses, creando asi oportunidades de transformacion de los espacios. Creemos que la transformación de los espacios apenas está empezando, todavía tiene un largo camino por recorrer”, asegura Gurtubay.

Cubbo renta en 300 pesos el metro cúbico de almacén, y además de recibir el producto, empacarlo y guardarlo, lo entrega a través de un tercero y lo rastrea hasta que es entregado.

“El comercio electrónico en **Latinoamérica** estaba comenzando a explotar, y con la pandemia, la forma de comprar no volverá a ser la misma. La demanda en tiendas físicas va a disminuir y en tiendas online va a aumentar, creando las condiciones ideales para nuestro modelo de negocio”, indica Gurtubay.

Oficinas se vuelven casas

Como parte de las acciones para detonar la reactivación económica, el Gobierno de la Ciudad de México quiere impulsar la reconversión de oficinas a viviendas.

El mes pasado, en la 84 Convención Bancaria, la jefa de Gobierno, **Claudia Sheinbaum Pardo**, dijo que para lograr ese proceso es fundamental la participación de la iniciativa privada.

La vacancia de oficinas en las zonas corporativas de la ciudad se debe a nuevas regulaciones que trajo consigo la emergencia sanitaria, y obliga a las empresas a trabajar de manera remota.

También lee: [Estados Unidos podría prohibir las compras de compañías tecnológicas](#)

Las **autoridades capitalinas** consideran que es importante que los dueños de inmuebles corporativos diversifiquen sus negocios y den paso a la transformación de estos lugares.

Claudia Rodríguez, socia experta inmobiliaria de la firma legal Santamarina y Steta, dice que la pandemia generó condiciones que darán lugar a reglamentaciones para que los constructores de oficinas conviertan parte de sus instalaciones en viviendas.

La **tendencia global** apunta a que la mayor parte de los empleados que trabajan en corporativos regresarán a las oficinas bajo un esquema mixto cuando el semáforo esté en amarillo, es decir, algunos días en oficina y otros en **home office**.

“Llevamos un año fuera de la oficina y regresaremos a algo totalmente diferente. Lo más seguro es que surjan más esquemas mixtos de oficinas y vivienda”, asegura Rodríguez.

Varias empresas tienen intenciones de utilizar menos espacio de oficinas y combinar la presencia de ejecutivos con el teletrabajo, dada la adopción generalizada de reuniones virtuales.

“Todo converge hacia la alternativa de reconversión a vivienda de algunos pisos de oficinas. Esperamos un plan para que los desarrolladores, junto con las autoridades, detonen un cambio.

También lee: [Por virus, cae el comercio entre México y China](#)

“Se resuelven dos problemas simultáneamente: movilidad y desocupación”, añade.

Santamarina y Steta considera que la clave para que esto ocurra es que el gobierno local desarrolle una **política pública actualizada** en materia de permisos de uso de suelo y facilidades para llevar a cabo las adaptaciones.

Dependiendo de cada caso, se puede rediseñar un edificio con trámites relativamente sencillos, sobre todo aquellos ubicados en zonas residenciales que conservan permisos para vivienda.

Nuevos hospitales

Otra tendencia es la conversión de edificios de oficinas en hospitales o clínicas.

En la CDMX hay un caso en avenida Universidad de un edificio de oficinas apenas en construcción que se vendió a Grupo Ángeles para volverlo hospital.

De acuerdo con Cushman & Wakefield, la firma que asesoró este

De acuerdo con Cushman & Wakefield, la firma que asesora esta conversión inmobiliaria, actualmente hay 510 mil metros cuadrados de oficinas en construcción en la Ciudad de México con potencial de convertirse en hospitales o consultorios.

También lee: [Home office aumentó los retos de ciberseguridad en las empresas](#)

“El caso de avenida Universidad eran 20 mil metros cuadrados de oficinas en etapa de construcción donde ya se había hecho la cimentación y sólo se cambió la fachada”, explica **Luis Sánchez**, director gerente de Corretaje de Cushman & Wakefield.

En Estados Unidos, un edificio de oficinas clase A de 33 mil 600 metros cuadrados y cuatro pisos en Irvine, California, conocido como Pacifica Court, fue comprado para convertirlo en el centro médico Pacifica Medical Plaza.

Cushman & Wakefield expone que esta reconversión es más factible cuando las oficinas apenas están en construcción, pues en una torre de oficinas ya en operación habría que analizar el uso de suelo, cambiar elevadores, ampliar el estacionamiento y el aire acondicionado.

“Los **hospitales** tienen características muy particulares, para un inversionista no es tan fácil construir un inmueble de servicios como hospital”, explica Sánchez.

De acuerdo con la firma, de 2009 a 2019, la ocupación de edificios para hospitales o torres de consultorios aumentó casi 16%, mientras que la de oficinas aumentó menos de 12%.

También lee: [Implementan el home office 85% de call centers](#)

Jorge Yarza, líder de Construcción, Hotelería y Bienes Raíces en Deloitte, dice que serán pocas las oficinas que se conviertan en vivienda u otro tipo de inmueble, pues son edificios que se diseñaron desde origen para determinado espacio, la ubicación de los baños es particular y no tienen la infraestructura necesaria para cocinas o muros de carga.

Covid transforma oficinas y locales en otros negocios



TEMAS RELACIONADOS

[comercio electrónico](#) [Covid-19](#) [oficinas](#) [locales](#)

[El Universal](#)



Recomendamos



👉 **Deja "home office" cansancio y desesperación**



👉 **Esta startup mexicana entrega los productos de tu PyME en tiempo récord**



👉 **Pasaporte de vacunas Covid ¿salvación o división?**



👉 **AMLO y su vacuna contra el Covid-19: Que no, que sí pero ¿qué dicen los médicos?**



👉 **Abrirán la Casa Estudio Leonora Carrington, como ella la dejó**



👉 **12 despachos en propuesta mexicana en Bienal de Arquitectura de Venecia**

Comentarios

0 comentarios

Ordenar por [Más antiguos](#)

