

## ARQ. MARCELO TOURRET

Director de Fidere



### **LCNI/Mag: ¿Qué se puede desarrollar hoy en la ciudad de Buenos Aires?**

Todas las ciudades tienen una vocación casi genética para la vivienda. Buenos Aires no es la excepción y a los arquitectos nos apasiona la vivienda como programa. Además, todo lo que construye se ocupa. Puede ser que hoy no se esté vendiendo todo lo que sale al mercado, pero es una cuestión de coyuntura. La visión de nuestro estudio es que, en este sentido, el nuevo código de edificación suma, más allá de que desaparezcan las torres en los barrios. Pero igual son lugares donde se puede construir mucho: desde edificios de siete u ocho pisos entre medianeras hasta otros de tres o cuatro pisos. Quizás no sea lo más adecuado para hacer una arquitectura “de revista especializada”, pero es y seguirá siendo una excelente fuente de trabajo profesional, que de hecho ya le ha dado a nuestro estudio grandes resultados con y para los compradores, los inversores y los desarrollistas.

### **LCNI/Mag: ¿Qué otros rubros interesantes hay para desarrollar fuera del residencial?**

Vemos que hay una gran necesidad de oficinas, no necesariamente en edificios Premium para grandes empresas, ni con plantas libres de 200 metros cuadrados; sino también para cubrir la demanda de las pymes y de los profesionales que necesitan entre 50 y 100 metros cuadrados, y que perfectamente podrían localizarse en barrios cerca de los accesos a la ciudad. Hay una demanda concreta de cada vez más gente que no quiere y no necesita entrar todos los días al centro. Por otra parte, el desarrollo del negocio online tracciona la instalación de todo el equipamiento comer-

cial y logístico a lugares no tradicionales con menores costos y buena rentabilidad.

### **LCNI/Mag: ¿Hay terrenos disponibles en esas locaciones menos codiciadas?**

Buenos Aires tiene un stock de tierras como para asegurar un desarrollo sostenido a largo plazo; pero muchas veces nos cerramos en pensar que sólo existe el corredor Norte: Retiro, Barrio Norte, Recoleta, Palermo, Belgrano, Núñez y se acabó. Incluso Caballito parece una osadía. Pero no es así; porque gracias al trazado actual de subtes y del Metrobús, cualquier zona en las cercanías de un subte puede ser un polo de viviendas, de oficinas o de logística muy interesante para un profesional o para una empresa mediana o chica de servicios.

**“Cualquier zona en las cercanías de una línea de subte puede llegar a ser un polo de viviendas, de oficinas o de logística.”**

### **LCNI/Mag: ¿Cuál es la ventaja de ser a la vez arquitecto y desarrollador?**

En nuestro caso, somos un estudio de arquitectura que empezó a desarrollar para generar honorarios, es decir que nos convertimos en nuestro propio cliente. Pero ahora, muy recientemente, nuestro trabajo llamó la atención de algunos desarrolladores, y esto nos obligó nuevamente a cambiar de piel y a convertirnos otra vez en un estudio de arquitectura con su rol tradicional de proyecto y dirección de obra. Igual que al principio, pero con la diferencia de que ahora, además de saber proyectar y construir bien un edificio, también brindamos nuestra experiencia en rubros propios de un desarrollador; como por ejemplo la

elección de productos inmobiliarios, o la programación de tareas, tiempos y erogaciones de dinero. Son trabajos que conocemos bien gracias a nuestra experiencia en ambos roles, por haber estado de los dos lados del mostrador.

### **LCNI/Mag: ¿Cómo debería ser la relación ideal entre un desarrollador y un arquitecto?**

Que cada uno cumpla su rol y retroalimente al otro. Para eso, nuestro estudio se coloca del lado del desarrollador y de los inversores, lo cual nos permite hacer el mejor producto posible, brindar las mejores soluciones y ofrecer el mejor resultado para el usuario final. En cambio, si el rol del arquitecto y el del desarrollador se confunden, puede ocurrir que, en lugar de controlarse el uno al otro, la búsqueda de algún ahorro en el presupuesto haga resentir la calidad del producto final. En nuestro caso, una metodología muy útil que encontramos para evitar eso fue reflatar la herramienta de los contratos de construcción, los pliegos de licitación, las especificaciones técnicas y la planificación, a las que nos aferramos como a un verdadero baluarte de superación profesional. Muchos creen que estos instrumentos son sólo para edificios de gran envergadura, pero nosotros los usamos para hacer obras de todo tamaño. De este modo, las especificaciones tienen que ser totales, minuciosas y basadas en la experiencia para hacer el mejor producto posible. Es algo que después van a valorar tanto el comitente como el usuario final.