



# GLITCHED

# ESTATE

Midtown Manhattan

Cartografía forense de la suspensión especulativa

Cristina Maya León

## O. Nota Previa



Instalación *Ciudad Favorita*, 2019-2020. Centro de Arte La Regenta, LPGC

*Glitched Estate* incide en una línea de trabajo que desarrollo desde hace algunos años en torno a la capacidad de la arquitectura para revelar las tensiones invisibles que estructuran la ciudad contemporánea. Esta se ha materializado en tres proyectos de investigación y creación realizados en el Centro de Arte La Regenta de Las Palmas de Gran Canaria: *Especular con el suelo* (2016), *Ciudad Favorita* (2019) y *Vida pública* (2022). En ellos la arquitectura se utiliza como dispositivo expositivo de observación crítica de los sistemas sociales, económicos y tecnológicos que sostienen la ciudad: la especulación del suelo, los objetos urbanos desposeídos de función y las infraestructuras de vigilancia. El análisis de la ciudad se abordó sucesivamente en función de los habitantes, los objetos y las infraestructuras como protagonistas de la vida urbana. En este sentido, la práctica artística se ha consolidado como una herramienta metodológica para analizar fenómenos urbanos que difícilmente podrían registrarse mediante instrumentos convencionales de análisis arquitectónico, basado en la observación situada, la recopilación de testimonios y la construcción de relatos espaciales. En particular, el libro *Ciudad Favorita*, sistematizó este método de entrevistas con agentes urbanos, que se incorpora ahora a *Glitched Estate* como una capa narrativa imposible de obtener desde los datos registrales.



Instalación *Especular con el suelo*, 2016. Centro de Arte La Regenta, LPGC

Asimismo, *Glitched Estate* se inscribe en una trayectoria académica centrada en el análisis de anomalías territoriales. En el marco de la tesis doctoral en curso, dentro del programa de doctorado en Artes y Humanidades de la Universidad de La Laguna (ULL) se ha concebido el concepto de *glitch* patrimonial, entendido como una fisura que expone las limitaciones y contradicciones de los sistemas de clasificación territorial y patrimonial. Este ha sido aplicado a casos de estudio concretos en contextos insulares, particularmente en la Isla de Lobos (Canarias), donde los asentamientos estacionales y las formas de ocupación temporal del territorio desestabilizan las taxonomías patrimoniales convencionales. De igual modo, durante la producción de la tesis doctoral he profundizado en metodologías gráficas para el análisis de procesos de desaparición territorial. Muestra de ello es la formulación del concepto "duelo cartográfico", presentado en *[d]grapho III Congreso Internacional de Investigación en Dibujo Contemporáneo*, celebrado en la Universidad del País Vasco (EHU), como práctica de registro y acompañamiento de territorios en vías de extinción o transformación. Ambas herramientas conceptuales se trasladan ahora al urbanismo financiero: los edificios vacíos o infrautilizados de Midtown Manhattan serán abordados como *glitches* urbanos y registrados en un Atlas de suspensión especulativa.

En 2025, realicé una estancia como Visiting Student Researcher en el Department of Architecture del College of Environmental Design de la Universidad de California, Berkeley, bajo la supervisión del profesor Ronald Rael. Esta estancia fomentó mis competencias en investigación comparativa internacional, incluyendo trabajo de campo, entrevistas con expertos, análisis de archivos y producción de materiales cartográficos y académicos, integrando estos resultados en mi tesis doctoral. *Glitched Estate* se plantea, por tanto, como la continuación natural de ese proceso de internacionalización académica y como una oportunidad para profundizar en el estudio directo de un fenómeno urbano que solo puede analizarse plenamente en su lugar de origen.

## 1. Objeto y ámbito de estudio

En la esquina de la Third con la 47, en Midtown Manhattan, hay un edificio que lleva más de dieciocho meses con las luces apagadas en todas sus plantas. Solo una permanece encendida. Una consultoría financiera para empresas que, según los registros del ACRIS (Automated City Register Information System), utiliza poco más del 10% de la superficie disponible. El resto está vacío.

Desde la calle, el edificio mantiene la apariencia de actividad. Tiene portero. Conserva el logotipo de la promotora en el vestíbulo. Y cuenta con una planta baja comercial que abre a las seis de la mañana y cierra a las tres de la tarde, momento en el que el barrio deja de fingir que es un barrio. El 605 de Third Avenue sirve como punto de partida de esta investigación.

El objeto de este proyecto son los edificios de oficinas Clase B construidos entre las décadas de 1950 y 1985 en Midtown Manhattan que presentan estados prolongados de inactividad o infrautilización. Estas edificaciones constituyen un conjunto significativo dentro del parque inmobiliario de la ciudad y se encuentran actualmente sometidas a procesos de reconversión, abandono parcial o espera especulativa. El estudio se centrará en identificar, documentar y analizar estos inmuebles como infraestructuras suspendidas entre su función arquitectónica original y su conservación como activos financieros.

### 1.1. Introducción al problema urbano de Midtown Manhattan

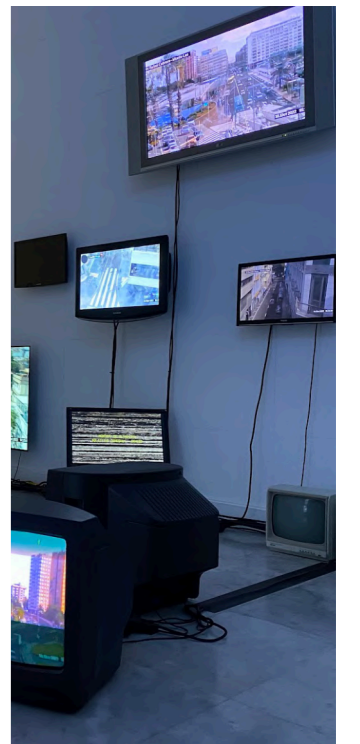
Midtown Manhattan, epicentro financiero de Nueva York, es hoy un reflejo del colapso de la ciudad neoliberal. Un territorio marcado por su trama urbana, diseñada para la eficiencia y la rentabilidad, ha quedado reducido a un paisaje espectral de oficinas sin empleados y comercios cerrados. Las calles de Midtown han perdido parte del dinamismo característico que solían tener, dejando un entorno arquitectónico que parece suspendido en el tiempo.

Según datos del NYC Department of City Planning y registros de CoStar Group, la tasa de disponibilidad en edificios de oficinas Clase B en Midtown East superó el 22% en 2024. Muchas de ellas llevan más de dos años sin arrendatario. Se trata, en su mayoría, de edificios construidos entre 1950 y 1980. El Urban Land Institute (ULI), en su informe *Emerging Trends in Real Estate 2024*, sitúa la obsolescencia funcional de los edificios de oficinas construidos antes de 1985 como uno de los principales retos estructurales del mercado inmobiliario norteamericano. El informe distingue entre obsolescencia física y obsolescencia funcional, señalando que la segunda es hoy más determinante que la primera en los patrones de abandono. Esta distinción es relevante para el caso de Midtown, pues los edificios Clase B no están degradados físicamente. Han sido superados funcionalmente por los nuevos desarrollos del Vanderbilt Corridor. De ahí que parte de la actividad empresarial se haya desplazado a edificios Clase A en áreas como Hudson Yards, o el ya mencionado Vanderbilt Corridor, en un proceso conocido como *flight to quality*.

En paralelo, este vaciamiento convive con una de las mayores crisis de acceso a la vivienda que ha enfrentado Nueva York en su historia reciente y con un incremento



Vídeo-instalación *Vida Pública*, 2022-2023. Centro de Arte La Regenta, LPGC



significativo del sinhogarismo. A este panorama se suma la expansión del consumo de fentanilo, que ha contribuido a intensificar la situación de vulnerabilidad en determinados sectores de la población.

Sin embargo, reducir el problema a una falta de actividad es insuficiente. Si se profundiza en la cuestión, se observa que los inmuebles continúan formando parte de los circuitos de inversión aún cuando permanecen infrautilizados. Es decir, la desocupación es una forma específica de funcionamiento.

Diversos autores han señalado que las crisis no son anomalías externas al sistema, sino momentos internos de reconfiguración. El capitalismo necesita producir crisis periódicas para reorganizarse y extraer valor. Naomi Klein, en *La doctrina del shock* (2007), ayuda a comprender este fenómeno al presentarlo como parte de procesos más amplios de reajuste económico. Por tanto, Midtown Manhattan, lejos de estar "muerto" o "agonizando", tal y como declaran los medios y los propietarios de las inmobiliarias, está simplemente en espera de su próxima fase de recalibración.

En los últimos años, distintas iniciativas han intentado reactivar estos espacios. El retorno parcial a la oficina responde tanto a cambios en la organización laboral como a la necesidad de sostener un ecosistema económico dependiente de la presencialidad. A ello se suman propuestas institucionales como el plan *City of Yes for Economic Opportunity*, promovido por la administración Adams en 2024, que promueve la conversión de oficinas en viviendas.

Aunque la medida resulta políticamente atractiva, diversos estudios, como los del NYU Furman Center, indican que, sin apoyo o ayudas generosas, estas transformaciones solo resultan viables en segmentos de lujo-alta gama. Además, las características tipológicas de muchos edificios dificultan su adaptación a usos residenciales bajo la normativa vigente del *New York City Building Code*. En 2023, *The New York Times* estimó que menos del 3% del parque de oficinas de Manhattan cumplía condiciones favorables para este tipo de reconversión.

Estas políticas, lejos de ser una solución estructural a la crisis, son una nueva vuelta de tuerca de la misma maquinaria que procura restablecer la rentabilidad del suelo urbano, reconfigurando la explotación en beneficio mayoritario del capital. Midtown Manhattan se convierte así en un territorio que mantiene su centralidad económica mientras exhibe las tensiones existentes entre especulación inmobiliaria y habitabilidad. Este fenómeno, además, no es exclusivo de Nueva York: distritos como Downtown San Francisco presentan realidades similares.

## 1.2. Delimitación del ámbito de estudio

El corpus de trabajo comprende edificios de oficinas Clase B con una tasa de desocupación superior al 50% durante un periodo mínimo de dieciocho meses, situados en el área delimitada entre la 2ª y la 6ª Avenida y entre las calles 40 y 57, en los distritos de Midtown East y Midtown Center de Manhattan. La delimitación responde a cuatro criterios: (1) tipología constructiva, Clase B según la clasificación estándar del mercado inmobiliario norteamericano; (2) fecha de construcción

Mapa de la topografía original de la Isla de Manhattan con la aplicación de la cuadrícula (grid). *The original topography of Manhattan Island. From the battery to 155th street, 1880*, Archivo digital del Library of Congress.



Mapa del primer asentamiento de la ciudad de Nueva York y su crecimiento. *Map showing growth of City from date of first Settlement to 1836*. From Report on the Social Statistics of Cities, Compiled by George E. Waring, Jr., United States Census Office, Part I, 1886. Perry-Castañeda Library Map Collection, New York. Maps. Archivo de la Universidad de Texas, Austin.

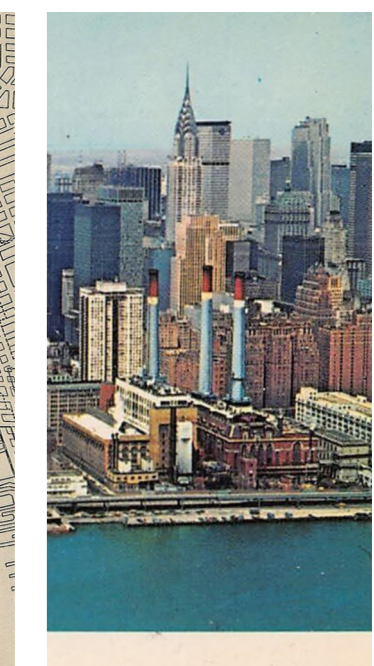
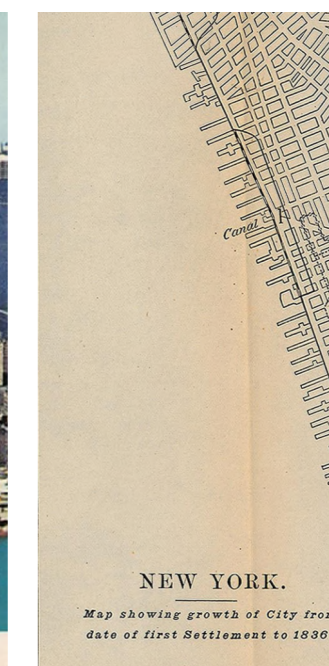
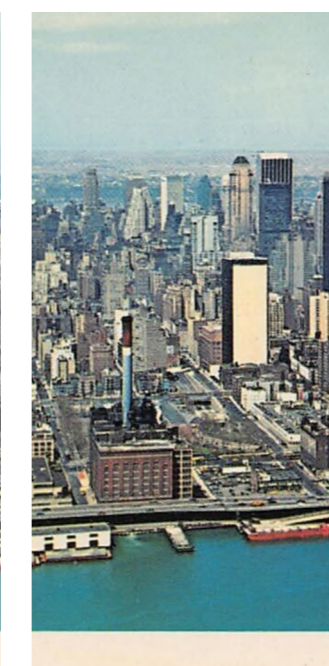
Postal Midtown Manhattan, 1929. Archivo libre internet.



anterior a 1985, umbral de obsolescencia funcional establecido por el Urban Land Institute en su informe *Emerging Trends in Real Estate 2024*; (3) duración de la desocupación, mínimo dieciocho meses de inactividad parcial o total documentada; y (4) localización dentro del área de estudio delimitada. El corpus resultante, estimado entre cuarenta y sesenta edificios, ha sido prefigurado mediante un trabajo previo de identificación que incluye diez casos ya documentados con datos registrales, recogidos en la sección 1.3.

El corredor Third Avenue (3rd Ave) es el núcleo más afectado del ámbito de estudio. Según datos del NYC Department of City Planning y fuentes especializadas como Bisnow y Commercial Observer, cuatro de los edificios del corredor (675, 750, 767 y 830 3rd Ave) han sido señalados explícitamente para su conversión residencial, lo que implica la retirada de una superficie aproximada de veinte hectáreas de oficinas del inventario del corredor. SL Green ha anunciado una inversión superior a 800 millones de dólares para convertir el 750 3rd Ave en 639 apartamentos. El 767 3rd Ave fue puesto en venta en mayo de 2024 con una ocupación aproximada del 50%, tras una renovación de 53 millones de dólares que no logró atraer suficientes inquilinos en un mercado deprimido. El 830 y el 845 3rd Ave, se encuentran en situaciones análogas de alta desocupación y dependencia de incentivos fiscales todavía no confirmados para acometer su reconversión.

Junto a estos casos, se incluyen edificios que ilustran variantes específicas del fenómeno. El 850 3rd Ave es uno de los dos únicos receptores del programa municipal M-CORE, que concede una desgravación fiscal de 58 millones de dólares a cambio de una renovación de 60 millones; un caso que permite estudiar la intersección entre política pública y estrategia de retención de valor. El 885 3rd Ave (el conocido Lipstick Building, de Philip Johnson, 1986) fue adquirido en un 50% por Memorial Sloan Kettering en 2022 por 300 millones de dólares, lo que supone un cambio de uso



radical hacia el sector sanitario sin demolición ni reconversión residencial; ofrece una lectura diferente de la obsolescencia funcional. El 655 3rd Ave fue analizado en detalle por Bloomberg y la firma Gensler en 2022 como caso paradigmático de la dificultad de conversión en Midtown. El 218 West 40th Street, documentado por The City NYC en febrero de 2023, es un caso singular: su propietario, Savitt Partners, eligió no convertir el edificio y apostar por relanzarlo como espacio de oficinas Clase B a precios por debajo de los 500 dólares por metro cuadrado, obrando en el límite entre la resistencia al mercado y la estrategia especulativa de espera.

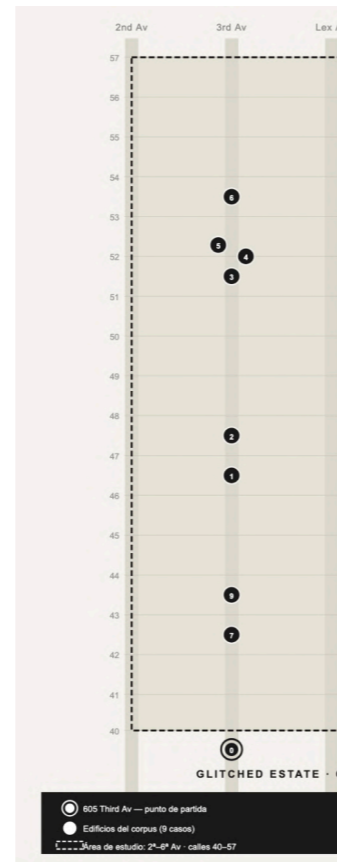
Finalmente, el 605 3rd Ave, entre las calles 39 y 40, es el punto de partida narrativo de esta investigación tal como se describe en la sección 1. Con aproximadamente 84.000 metros cuadrados, figura en los análisis de CoStar como uno de los grandes bloques de disponibilidad en el corredor y ha sido testigo directo del proceso descrito: mantiene portero, cartelería y planta baja comercial mientras sus plantas permanecen vacías.

En el marco conceptual del proyecto, estos edificios se identifican como *glitches*, es decir, errores en el código del urbanismo financiero. Como plantea Rosa Menkman en *The Glitch Moment(um)* (2010), toda tecnología tiende a volverse invisible en su funcionamiento, ocultando el medio que la hace posible. Es en el fallo donde ese medio se vuelve perceptible. De forma análoga, mientras Midtown funciona con normalidad, sus arquitecturas de acumulación permanecen naturalizadas como parte de un sistema estable. Sin embargo, la desocupación de los edificios del corredor Third Avenue introduce una discontinuidad que hace visibles esas infraestructuras. Esta investigación presta atención, precisamente, a ese momento.

### 1.3. Corpus preliminar: edificios identificados

Los siguientes diez edificios han sido identificados mediante fuentes públicas como casos documentados de desocupación, situación de venta por baja ocupación, conversión en curso o radical cambio de uso en el corredor Third Avenue y el entorno inmediato de Midtown East. Todos cumplen los criterios de selección del corpus. Esta relación funciona como base de partida antes de la llegada a Nueva York, sujeta a revisión y ampliación.

Dirección	Propietario registrado	Año constr.	Vacancia aprox.	Situación actual	Entidad ACRIS	Relevancia para el corpus
750 3rd Ave	SL Green / Mori Trust	1960	~100%	Conversión residencial (639 apts)	SL Green	Vacío casi total. El caso más avanzado del corredor. En curso de desafectación.
767 3rd Ave	Sage Realty / Kaufman Org.	1981	~50%	A la venta (guidance ~00M)	Kaufman Organization	Renovado en 2023 (3M). Puesto en venta con espacio desocupado. Earmarked para conversión.
830 3rd Ave	Undisclosed	1963	Alta	Conversión a 188 apartamentos	N/A	Planes de conversión residencial confirmados. Parte del corredor más afectado por flight-to-quality.
845 3rd Ave	Rudin Management	1963	Alta	Conversión residencial pendiente de incentivos fiscales	Rudin Management	Propietario declaró públicamente esperar incentivos Albany. Occupancy en caída sostenida.
850 3rd Ave	HPS Investment Partners	1960s	Moderada-alta	Renovación (0M) + incentivo M-CORE (8M)	HPS Investment Partners	Candidato M-CORE. Renovación en marcha para retener demanda del corredor.
885 3rd Ave (Lipstick Bldg)	Vornado + Memorial Sloan Kettering	1986	Moderada	Reconversión parcial a uso sanitario	Vornado Realty	MSK adquirió el 50% en 2022 (00M). Ejemplo de cambio de uso sin demolición.
655 3rd Ave	Undisclosed	1970s	Alta	Analizado por Bloomberg/Gensler para conversión residencial	N/A	Citado en el análisis Bloomberg (2022) como caso paradigmático de obsolescencia funcional.
218 W 40th St	Savitt Partners	1960s	Alta (4 plantas vacías)	Relanzamiento como oficinas Class B asequibles	Savitt Partners	Caso documentado en The City NYC (feb. 2023). Propietario eligió no convertir pese a la presión del mercado.
675 3rd Ave	Undisclosed	1960s	Alta	Earmarked para conversión residencial	N/A	Incluido en el listado público de conversiones del corredor Third Avenue (Bisnow, 2025).
605 3rd Ave	Fisher Development	1963	Moderada-alta	En proceso de relanzamiento	Fisher Development	Edificio entre calles 39 y 40. Figura en análisis de CoStar como uno de los grandes bloques disponibles del corredor.



Corpus preliminar de edificios Clase B en situación de desocupación prolongada. Corredor Third Avenue, Midtown East, Manhattan. Elaboración propia a partir de datos de ACRIS, NYC Department of City Planning y CoStar Group (2024-2025).

## 2. Marco teórico y conceptual

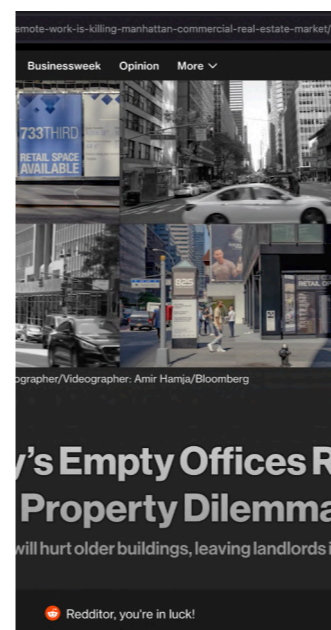
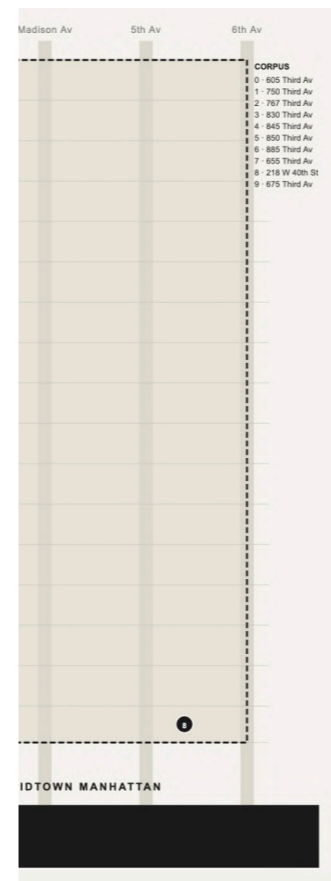
### 2.1. Urbanismo especulativo y producción de vacío

En contextos como el de Manhattan, la planificación urbana de corte extractivo ha funcionado como un dispositivo de acumulación y exclusión, ajena a un modelo orientado al bienestar social. Hablar de la "muerte" de la ciudad conlleva asumir la narrativa interesada de quienes presentan la crisis como un episodio transitorio, útil para legitimar nuevas rondas de inversión y desplazamiento. Más allá de limitarse a preguntar si la ciudad muere, convendría igualmente atender a quién le interesa declarar ese estado y qué tipo de transformaciones se habilitan a partir de ahí.

La cuadrícula ha sido, históricamente, un modelo recurrente en la planificación urbana. Spiro Kostof aclara que se ha asociado a ideales de equidad y racionalidad en la distribución del suelo. Sin embargo, su implementación ha estado vinculada a procesos de apropiación y control. En Nueva York, el *Commissioners' Plan* de 1811 estableció un diseño parcelario orientado a facilitar la subdivisión y comercialización del suelo. Este principio sigue vigente en la ciudad contemporánea, donde la cuadrícula permite descomponer el territorio en unidades fácilmente transaccionables. La abstracción espacial pone la ciudad al servicio del capital. O, más bien, como formula Marx en los *Grundrisse*, el capital reorganiza el espacio en su incesante búsqueda de valorización. Autoexpansión del valor, lo llamó.

A este respecto, Henri Lefebvre, *La producción del espacio* (1974), vincula la producción del espacio urbano con la subsunción del territorio a ciclos de acumulación. Lefebvre argumenta que, para superar sus crisis internas, el capitalismo necesita extender su lógica a todo el territorio, convirtiendo espacios sociales en mercancía. El espacio se fabrica, se consume y se reproduce según la lógica del modo de producción dominante. En los términos de Lefebvre, el espacio concebido (el intelectual o las representaciones del espacio), aquel de los planificadores y los inversores, tiende a imponerse sobre el espacio vivido (el simbólico o espacios de representación), el de la experiencia y la apropiación cotidiana. Aplicado al caso de Midtown, esta tesis permite leer la desocupación no como una disfunción del mercado sino como una forma específica de producción espacial. Cuando un edificio de oficinas permanece vacío, más de año y medio, y su propietario no lo vende ni lo reconvierte, la pregunta deja de ser estrictamente económica y pasa a ser ontológica. El inmueble, que ha perdido su función original sin haber adquirido otra nueva, queda en el limbo, retenido en un estado intermedio. Ha dejado de ser productivo y ha cambiado el tipo de valor que produce. Ya no genera renta de ocupación sino renta de posición, valor de expectativa, capital latente. En los edificios Clase B de Midtown, la tensión que Lefebvre identificaba entre espacio vivido y espacio concebido se ha resuelto de forma extrema a favor de la abstracción financiera: son espacios completamente concebidos y completamente deshabitados. La producción del espacio ha alcanzado su forma más pura.

La noción de "acumulación por desposesión" de David Harvey, acuñada en *El nuevo imperialismo* (2003), explica estos procesos en los que el valor se genera mediante la retirada o suspensión de usos. La privatización y la mercantilización de bienes que anteriormente operaban fuera de los circuitos del mercado son las formas contemporáneas de esta acumulación. En el caso de Midtown, estos edificios pasan a formar parte de circuitos financieros donde su valor depende menos de lo que alojan que de sus expectativas futuras. La arquitectura se transforma así en un depósito de valor. Harvey pone de manifiesto que aquello que el urbanismo convencional llama "abandono" es, en realidad, una forma específica de gestión activa del suelo. Esta lectura es indispensable para *Glitched Estate* porque dirige la atención hacia los actores y los mecanismos de decisión que mantienen el edificio vacío y no solo hacia el edificio en sí.



Fuentes: The Real Deal (mayo 2024, marzo 2024); Bisnow Nueva York (abril 2025); Commercial Observer (septiembre 2022, febrero 2026); Bloomberg / Gensler (septiembre 2022); The City NYC (febrero 2023); NYC Comptroller Office (marzo 2025); metro-manhattan.com (mayo 2025). Datos de propiedad contrastables en ACRIS (nyc.gov/site/finance/property/acris.page) y NYC Department of City Planning.

Igualmente, Samuel Stein ha retratado meticulosamente este proceso en *Capital City* (2019): el sector inmobiliario es el principal vehículo de acumulación del capitalismo contemporáneo. En este modelo, la vivienda y el espacio de trabajo se gestionan, ante todo, como activos financieros. La consecuencia directa es que la desocupación deja de ser un problema para los propietarios y pasa a ser, en determinadas condiciones de mercado, una estrategia de preservación de valor. En esta misma dirección, el trabajo de Saskia Sassen en *La ciudad Global* (2001) es fundamental para comprender cómo la ciudad contemporánea tiende a consolidarse como espacio de inversión más que como espacio de vida cotidiana. Sassen analiza como Nueva York, Londres y Tokio han dejado de ser centros de producción industrial para convertirse en nodos de control y coordinación del capitalismo global. Esta transformación tiene consecuencias espaciales directas: la ciudad global se organiza en función de las necesidades de los mercados financieros, no de las de sus habitantes. La tesis de Sassen ilustra directamente el fenómeno de Midtown en la que los edificios Clase B no han perdido valor porque estén vacíos, han perdido posición dentro de la jerarquía espacial de la ciudad global. La actividad empresarial se ha desplazado al Vanderbilt Corridor y a Hudson Yards, que representan la nueva infraestructura de la ciudad global de Nueva York. Lo que Sassen no pudo anticipar en 2001 es la velocidad a la que esa jerarquía puede reconfigurarse, ni la escala del stock que queda obsoleto. En este proceso, determinadas áreas mantienen o incrementan su valor económico mientras pierden intensidad de uso. En 2024, *The Atlantic* nombraba este fenómeno como el "Midtown de martes a jueves": un distrito que concentra actividad en momentos muy concretos y permanece parcialmente inactivo el resto del tiempo.

### 2.1.1. La financiarización y sus actores

La transformación del espacio urbano en activo financiero tiene actores identificables y formas de propiedad específicas. Fondos de inversión como Blackstone, el mayor propietario privado de inmuebles del mundo, han desarrollado modelos de gestión complejos como los REITs, fondos de deuda inmobiliaria, estructuras de propiedad distribuidas en múltiples entidades jurídicas. Esta arquitectura financiera, analizada críticamente por el Private Equity Stakeholder Project, hace que la decisión de mantener un edificio vacío responda a lógicas de cartera.

### 2.1.2. Fake Estates y residuos del capital urbano

La cuadrícula fragmenta la ciudad en unidades comparables, donde el valor circula con mayor facilidad. Pero esta fragmentación produce también sus propios excedentes. En los márgenes de Manhattan aparecen desviaciones espaciales que escapan de la planificación. Son parcelas residuales, restos de procesos de subdivisión que no encuentran encaje en el sistema. En 1970, Gordon Matta-Clark exploró estos intersticios en *Fake Estates*, adquiriendo pequeños lotes urbanos sin posibilidad de desarrollo. Estos fragmentos catastrales ponían de manifiesto las limitaciones de un modelo que trata la ciudad como un inventario de abstracciones legales.

En el Manhattan de 2026, las oficinas deshabitadas de Midtown constituyen la versión contemporánea de los residuos de *Fake Estates*. No son vacíos absolutos. Son espacios suspendidos, cuyo uso se retrasa o se condiciona por operaciones financieras. Funcionan como zonas de espera, donde el valor se proyecta hacia el futuro.

## 2.2. Zombificación urbana

### 2.2.1. La ciudad en suspensión

El "urbanismo zombi" se ha utilizado para tipificar aquellas ciudades que, a pesar de haber colapsado en términos funcionales, siguen existiendo como espectros del capitalismo. En ciudades como Detroit, tras la crisis industrial, grandes áreas urbanas quedaron marginadas, fuera de los circuitos económicos dominantes, sin desaparecer físicamente.

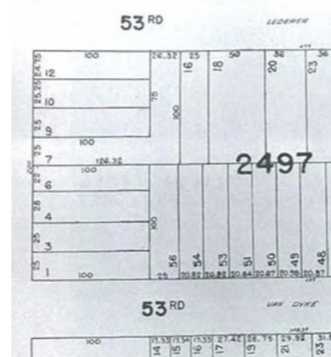
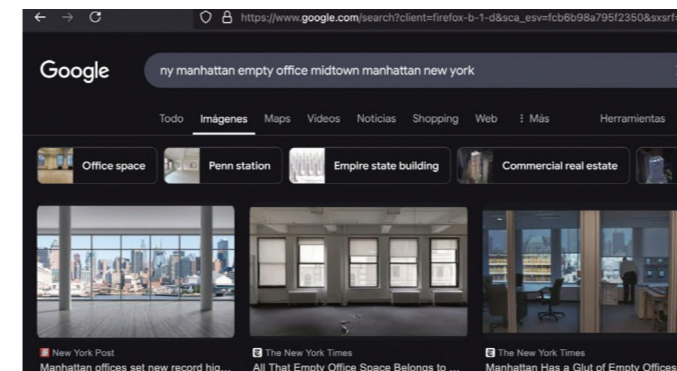


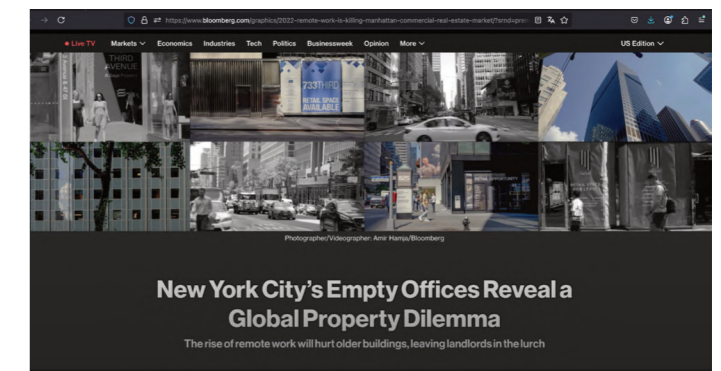
Imagen de *Reality Properties: Fake Estates*, Gordon Matta-Clark (1973). Archivo digital SOCKS.

Midtown Manhattan presenta una variación de este fenómeno conocido como *shrinking cities*, ciudades en proceso de contracción. En este caso, no se trata de un colapso productivo en sentido clásico, sino una reorganización en la que el valor del espacio se desvincula de su uso. A pesar de la desertificación de oficinas y la transformación del comercio presencial, el distrito mantiene su posición dentro de redes de inversión. Reducido a una abstracción económica, el Midtown funciona como un nodo de la red de inversiones que ignora su propia fisicidad.

En Midtown, las estrategias institucionales desplegadas, como el plan *City of Yes*, asumen este escenario de estancamiento, pero articulan soluciones paliativas que no logran transformar el tejido productivo de base. Esto genera una desconexión entre el diagnóstico y la realidad de la intervención, prolongando el estado de suspensión del distrito.



Captura de pantalla del buscador de Google: "oficinas zombies".  
ny manhattan empty office midtown manhattan new york



Captura de pantalla del artículo "Remote work is killing Manhattan commercial Real Estate market" en el blog Bloomberg.com

### 2.2.2. Drogas y necropolítica urbana

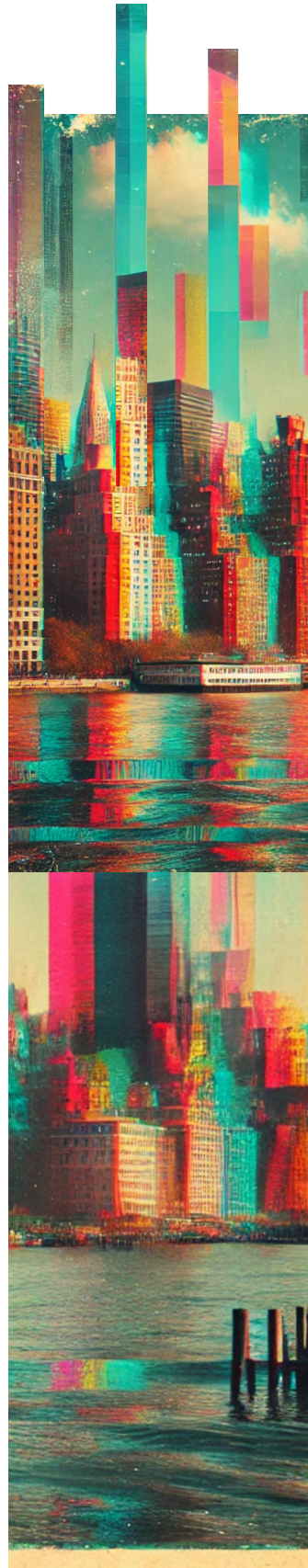
El consumo de drogas en determinadas áreas de Midtown suele abordarse como si fueran crisis sanitarias. Sin embargo, su distribución en el espacio urbano también refleja cómo distintas poblaciones quedan expuestas de forma desigual a situaciones de vulnerabilidad.

Los patrones de consumo están atravesados por factores de clase y raza. Mientras ciertos usos asociados a entornos de alto poder adquisitivo se normalizan, otros son objeto de control y estigmatización. Sustancias como el fentanilo han tenido un impacto especialmente severo en poblaciones ya precarizadas, transformando el consumo de drogas en una maniobra de necropolítica urbana, que administra la vida y la muerte en función de la rentabilidad del suelo.

En Midtown, la correlación entre zonas de alta concentración de inmuebles infrutilizados y zonas de mayor consumo en espacio público es un dato que este proyecto se propone verificar empíricamente durante el trabajo de campo. Equipamientos como los centros de inyección supervisada, entre ellos, los de OnPoint NYC, muestran cómo estas prácticas se territorializan. La distribución del consumo y su gestión institucional no es homogénea, se focaliza en puntos específicos del tejido urbano.

Las imágenes de cuerpos en estado de parálisis tras consumir cannabinoides sintéticos han sido mediatizadas bajo narrativas sensacionalistas como "epidemia zombi". Sin embargo, estas escenas, como advirtió Zygmunt Bauman, son la manifestación de un sistema que produce cuerpos anulados, es decir, residuos humanos. En el mismo territorio donde el capital retiene edificios sin uso, miles de personas sin hogar son retenidas en un estado de espera forzada: sin empleo o sin acceso a vivienda. Midtown es un reflejo de esta dualidad: el capital en pausa y la vida anulada coexistiendo en el mismo entorno.





## 2.3. Glitch

El *glitch* actúa como una interferencia que visibiliza la arquitectura operativa de un sistema. No introduce un elemento externo, sino que emerge desde el propio funcionamiento, revelando aquello que normalmente permanece oculto. En la ciudad, aparece en momentos en los que ese orden se interrumpe y el espacio deja de responder como se espera.

En su origen digital, el *glitch* designa un error en la codificación que expone los fallos del sistema. A diferencia del ruido analógico, que se manifiesta como distorsión continua en la señal, el error digital suele activarse como una anomalía localizada que el propio sistema intenta corregir. Cuando una imagen pierde información, los algoritmos la reconstruyen mediante interpolación, generando una apariencia de continuidad. La ciudad contemporánea despliega mecanismos de corrección constantes que tratan de restituir la estabilidad del sistema. En ese proceso, las disfunciones permanecen en estado latente, quedando relativamente ocultas.

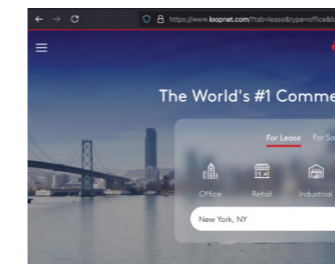
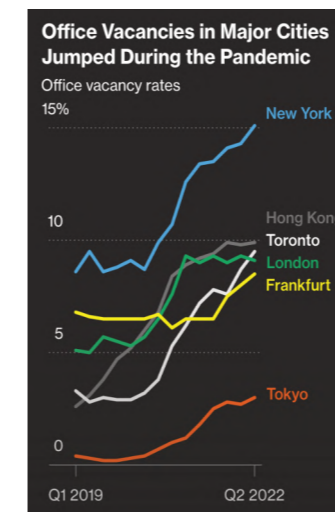
En este trabajo, el *glitch* se presenta como un método de interpretación de lo urbano. Su uso dirige la atención a esas disfunciones sin reducirlas inmediatamente a un problema que deba resolverse. Lejos de señalar fallos aislados, se trata de observar la naturaleza de la disfunción misma: cómo ciertos desajustes se mantienen en el tiempo y qué tipo de protocolos hacen posible su persistencia.

Las referencias al ámbito digital y a los videojuegos esclarecen este planteamiento. En prácticas como el *speedrunning*, los jugadores explotan fallos del sistema para subvertir el espacio mediante trayectorias no previstas. Este uso instrumentaliza el error en lugar de corregirlo. Bajo esa misma premisa, *Glitched Estate* se aproxima a las fisuras del urbanismo especulativo para analizarlas como puntos donde la coherencia sistémica se quiebra.

Al mismo tiempo, es necesario reconocer que el propio concepto puede ser absorbido por los lenguajes de la innovación o la regeneración urbana. Allí donde la novedad se convierte rápidamente en valor, incluso la estética del error se integra en estrategias de mercado. Esta investigación asume esa ambivalencia y trata de mantener el *glitch* como una herramienta crítica, para evitar su reducción a simple recurso formal. El *glitch* opera como contra-dispositivo capaz de hackear la ciudad-zombi desde la distorsión. La ciudad admite ser intervenida y reprogramada a partir de sus propias imperfecciones. Si el código de Midtown se ha corrompido, su error se vuelve la única vía de reescritura.

### 2.3.1. La política del error

El error se ha reivindicado en distintos contextos como una forma de cuestionar estructuras establecidas. La Internacional Errorista, un colectivo artístico-político surgido en Buenos Aires en 2005, propuso la práctica del error frente a sistemas normativos cerrados. Recientemente, Legacy Russell, en *Glitch Feminism* (2020), recupera esta idea en relación con los estudios de género y la teoría *queer*, entendiendo el *glitch* como una interrupción que desestabiliza categorías fijas. Russell aboga por el *glitch* como una forma de no-participación activa en las normas del sistema. La figura del *glitch* permite a Russell pensar identidades y cuerpos que no encajan en las clasificaciones binarias dominantes como agentes activos de transformación y no como anomalías que el sistema debe corregir.



Trasladado al ámbito urbano, el error introduce una desviación que desarticula el funcionamiento espacial normalizado y reorienta la lectura de los edificios en suspensión. Un edificio que no cumple la función para la que fue diseñado no se sitúa fuera del modelo, pero tampoco encaja plenamente en él. Esa condición intermedia es el sustrato de esta investigación.

La exploración de estos estados intermedios se apoya en la *inoperosità* de Giorgio Agamben. En *El uso de los cuerpos* (2018), "la inoperosidad" se define como la desactivación de una función previamente asignada, abriendo el campo a otros usos no previstos. Esta suspensión elude la idea de una "liberación" automática; se trata, más bien, de un momento de indeterminación. Un intervalo en el que el edificio ignora el imperativo del mercado sin haber sido todavía reabsorbido por él.

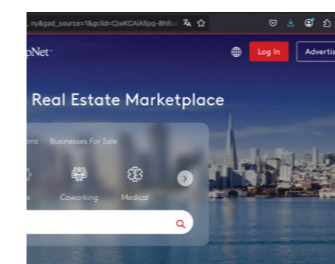
Ciertas teorías contemporáneas reivindican la retirada o la no adecuación como formas de relación con sistemas saturados. Franco "Bifo" Berardi defiende la deserción como una respuesta a la sobrecarga de los entornos semióticos contemporáneos. Es una de las pocas formas de curar la psique colectiva del semio-capitalismo. Documentar el fracaso, sin proponer su corrección, es un acto político. En la misma dirección, Amador Fernández-Savater propone atender a los intersticios temporales y espaciales, a aquello que queda fuera de los ritmos dominantes. Esta atención a lo que no encaja del todo conecta con una tradición crítica que, desde Walter Benjamin, identifica la preservación de lo idéntico como una de las formas más eficaces de reproducción del sistema. Para Benjamin, "la catástrofe es que todo siga igual". El verdadero desastre reside en esa inercia estructural y en la normalización de una barbarie histórica que perpetúa la desigualdad mediante la parálisis de cualquier cambio.

## 3. Objetivos del proyecto

*Glitched Estate* propone pensar el *glitch* como instrumento de análisis. No desarrolla estrategias de reconversión ni introduce nuevos programas para los edificios analizados. En sintonía con planteamientos como los de Roberto Esposito (2006) sobre "lo impolítico", esta investigación desborda las categorías urbanísticas convencionales para examinar sus límites y tensiones, orientando la atención hacia la descripción crítica en lugar de la intervención proyectual.

### 3.1. Objetivo general

Analizar los problemas derivados del vaciamiento de oficinas en Midtown-Manhattan a través del concepto de *glitch*, atendiendo a la distancia entre el uso de los edificios y su valor como activos. Midtown, como objeto de estudio, posibilita estudiar cómo se reorganiza el valor urbano cuando el uso deja de ser el factor principal.



### 3.2. Objetivos específicos

#### 01. Caracterizar la desocupación prolongada como fenómeno urbano.

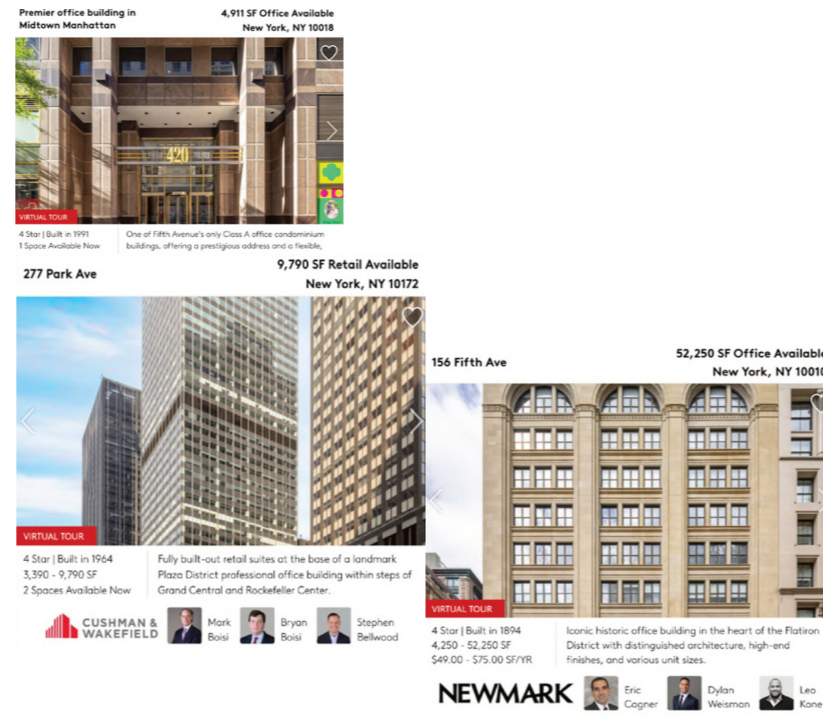
Identificar y clasificar edificios de oficinas en situación de inactividad funcional, analizando las condiciones económicas y administrativas que permiten su mantenimiento dentro del mercado inmobiliario.

02. Examinar la relación entre valor y uso del espacio. Estudiar cómo las estructuras de propiedad y los modelos de inversión influyen en la retención de edificios desocupados dentro de áreas urbanas de alta demanda.

03. Desarrollar una cartografía crítica del área de estudio. Construir una base de datos georreferenciada que integre información sobre titularidad, características arquitectónicas, tiempo de inactividad y localización de edificios de oficinas en Midtown Manhattan.

04. Analizar los efectos urbanos asociados a la obsolescencia. Observar y documentar las transformaciones del entorno inmediato de los edificios estudiados, incluyendo cambios en el tejido comercial, el uso del espacio público y la emergencia de focos de vulnerabilidad.

05. Explorar el potencial analítico del concepto de *glitch*. Evaluar en qué medida el *glitch* admite describir y comprender estos desajustes del urbanismo especulativo sin reducirlos a problemas exclusivamente técnicos o coyunturales.



Esta estructura de correspondencia garantiza que cada objetivo dispone de un instrumento verificable de obtención de datos y que la metodología en su conjunto cubre las dimensiones registral, espacial, temporal, testimonial y conceptual del fenómeno estudiado. Los cinco instrumentos son complementarios entre sí: el rastreo registral identifica el corpus y sus estructuras de propiedad; la observación temporal produce datos sobre la actividad real frente a la actividad declarada; la cartografía en GIS integra ambas capas en un sistema de representación común; las entrevistas con agentes de proximidad aportan la dimensión cualitativa que los datos cuantitativos no pueden capturar y el análisis conceptual ordena los resultados empíricos con el marco teórico del *glitch*.

La secuencia de aplicación de estos instrumentos no es simultánea sino acumulativa. El rastreo registral precede a la llegada a Nueva York y define el corpus preliminar durante la Fase 0. La observación temporal y la cartografía se desarrollan en paralelo durante las Fases 1 y 2. Las entrevistas con agentes de proximidad se producen a lo largo de la Fase 2, condicionadas por el reconocimiento previo del terreno. El análisis conceptual atraviesa todas las fases y se sistematiza durante la Fase 3. Esta secuencia está diseñada para que cada instrumento informe y depure el siguiente, generando un proceso de validación cruzada entre datos de distinta naturaleza.

#### 4.1. La arquitectura del testimonio

A lo largo del siglo XX, se han desarrollado distintas formas de posicionarse frente a los procesos urbanos dominantes. Por un lado, propuestas como las de Archigram o los metabolistas japoneses apostaron por la capacidad transformadora del proyecto utópico o especulativo. Por otro, la crítica radical italiana de los años setenta como Superstudio, Archizoom o Grupo 9999 centraron su trabajo en la producción de imágenes y dispositivos que cuestionaban tanto la ciudad como la propia disciplina.

### 4. Metodología

*Glitched Estate* aplica una metodología forense al espacio construido que combina tres operaciones complementarias: identificación sistemática de casos, documentación material y elaboración de una cartografía comparativa. Esta metodología se corresponde directamente con cada uno de los objetivos específicos definidos en la sección 3. El siguiente cuadro establece esa correspondencia y los instrumentos concretos asociados a cada objetivo:

Objetivo específico	Instrumento metodológico	Fuente / Procedimiento
01	Rastreo registral ( <i>chain of title analysis</i> ) + análisis GIS	ACRIS, CoStar, NYC Open Data, PropertyShark
02	Observación temporal sistemática + ficha estandarizada	3 visitas por edificio (mañana, tarde, fin de semana); registro videográfico
03	Cartografía en GIS + levantamientos planimétricos	NYC Dept. of City Planning, planos, fotografía, video
04	Entrevistas semiestructuradas con agentes de proximidad + observación del entorno	12-16 entrevistas: porteros, comerciantes, personal de seguridad, etcétera
05	Análisis conceptual + contraste con marcos teóricos existentes	Bibliografía crítica, entrevistas académicas (Felicity Scott, Laura Kurgan, Shannon Mattern, Legacy Russell, etcétera)



Este proyecto se aproxima a esta segunda tendencia, entendiendo la arquitectura como práctica crítica y narrativa. En este sentido, el dibujo y la cartografía se emplean como herramientas de conocimiento. Referencias como los *Manhattan Transcripts* (1981) de Bernard Tschumi muestran cómo la representación registra dimensiones de la ciudad que quedan fuera de los planos convencionales de proyecto o cómo la arquitectura no puede separarse de los eventos que la atraviesan. La aportación específica de Tschumi al método de este proyecto es la idea de que representar un edificio implica representar también lo que ocurre, o no ocurre, en su interior.

El trabajo de Lebbeus Woods refuerza esta línea al percibir la arquitectura como una forma de pensamiento que no depende necesariamente de su materialización física. Asimismo, iniciativas como las de Forensic Architecture han ensanchado este campo, demostrando que las herramientas arquitectónicas pueden aplicarse a procesos de investigación complejos, combinando rigor técnico y lectura crítica. La arquitectura ejerce una función política sin necesidad de proponer nada edificable. Otros proyectos como *Million Dollar Blocks* (2006), dirigido por Laura Kurgan, exponen el potencial de los datos espaciales. En sus trabajos trata la información económica y territorial como parte de una práctica arquitectónica ampliada.

Lo que distingue a todos estos referentes del urbanismo solucionista que domina el ejercicio profesional es una convicción compartida: hemos de parar para mirar lo que existe con atención. En una disciplina que lleva décadas corriendo hacia la solución siguiente, detenerse a certificar o testimoniar lo que el sistema produce es la acción más subversiva posible.

#### 4.2. Cartografía crítica y metodología forense

La metodología se articula en torno al estudio de estructuras de propiedad y al diagnóstico del estado físico de los edificios seleccionados. Para ello se recurre al rastreo de las cadenas de titularidad (*chain of title analysis*), utilizando fuentes como NYC Department of City Planning - PLUTO dataset (características físicas de edificios, normativa y zonificación), NY Department of Finance - ACRIS (registros de propiedad, transacciones inmobiliarias y valor catastral), NYC Open Data (información urbana y demográfica), CoStar Group (dinámica del mercado) y PropertyShark (estructura legal y administrativa). Los datos recopilados se organizan mediante sistemas de información geográfica (GIS), lo que facilita superponer distintas capas dentro de un mismo entorno cartográfico.

Un antecedente directo de esta metodología de rastreo es el trabajo de Hans Haacke, *Shapolsky et al. Manhattan Real Estate Holdings, a Real-Time Social System, as of May 1, 1971*. Mediante el procesamiento de datos públicos, Haacke reconstruyó redes de propiedad que permanecían ocultas tras estructuras aparentemente fragmentadas. Y demostró que, detrás de decenas de propietarios nominales distintos, operaba una sola red controlada por el especulador inmobiliario Harry Shapolsky.

*Glitched Estate* retoma ese método y lo aplica a un fenómeno simétricamente inverso. Mientras Haacke analizaba edificios ocupados en procesos de deterioro, este proyecto pone el foco en edificios desocupados y en perfecto estado que mantienen su valor dentro de circuitos financieros complejos. La diferencia responde a una transformación en las formas de propiedad: de estructuras concentradas en individuos a redes distribuidas de inversión.

Esta metodología exige una lectura crítica de las fuentes. Como sostiene Laura Kurgan, no existe el dato crudo. Estos atienden a sistemas de producción específicos. ACRIS, por ejemplo, es un instrumento registral; plataformas como CoStar o PropertyShark responden a intereses del sector inmobiliario; y los datos del NYC Department of City Planning están vinculados a objetivos de gestión pública y, en muchos casos, a la justificación de sus políticas. Por ello, el análisis no se limita a recopilar información, sino que las estructura en base a interrogantes que el sistema no contempla.

El resultado es la elaboración de un Atlas cartográfico crítico de edificios de oficinas Clase B en situación de desocupación parcial o total en Midtown. Este Atlas se plantea como un expediente forense, siguiendo un protocolo que garantiza la comparabilidad entre casos. Para su consecución, el proyecto se distribuye en tres líneas de trabajo:

- 1. Construcción de una base de datos.** Se desarrollará un registro del corpus (entre 40 y 60 edificios) con datos relativos a titularidad, estructura de propiedad, tiempo de inactividad, historial de arrendamiento, superficie, características tipológicas y relación con los planes de reconversión vigentes.
- 2. Documentación material.** Se realizará un registro fotográfico, videográfico y levantamientos planimétricos orientado a identificar el estado físico y morfología de estos edificios como configuraciones de planta, profundidad estructural, sistemas constructivos, tipos de materiales o relaciones con el espacio público.
- 3. Relación con el entorno urbano.** El análisis se extiende al entorno inmediato de los edificios estudiados, atendiendo a aspectos como la gestión del espacio público, la transformación de los usos comerciales o la presencia de situaciones de vulnerabilidad. Asimismo, se incorporarán casos de uso no previsto o apropiaciones informales.

La cartografía se construye también mediante el diálogo. Se realizarán una serie de entre 8 y 12 entrevistas con investigadoras, artistas y activistas radicadas en Nueva York. El proyecto mantiene como interlocutoras previstas a Felicity Scott y Laura Kurgan (Columbia GSAPP), Shannon Mattern (IPK-NYU) y Legacy Russell (The Kitchen), con quienes se ha iniciado los contactos preliminares. Sus líneas de trabajo garantizan el anclaje en los debates locales y una confrontación directa con las narrativas actuales.

#### 4.3. Observación sistemática y testimonio directo

La cartografía crítica se construye, también, en torno a dos procedimientos complementarios e irreproducibles fuera de Nueva York.

**Observación temporal sistemática.** Para cada edificio se llevará a cabo un protocolo de observación presencial estructurado en tres visitas distribuidas en momentos distintos: mañana entre semana, tarde entre semana y fin de semana. En cada visita se registrarán, mediante ficha estandarizada, el nivel de actividad del edificio, mediante los siguientes indicadores: presencia en planta baja; iluminación interior visible desde calle; elementos de gestión de apariencia (portero, cartelera, logotipos, plantas decorativas en vestíbulo); número de personas entrando o saliendo y existencia de uso informal o apropiación del espacio inmediato.



Este protocolo permite construir una tipología empírica de la desocupación: desde el edificio completamente inactivo hasta el que mantiene una fachada de funcionamiento cuidadosamente sostenida. La distinción entre ambos es crucial: un edificio que simula actividad requiere una inversión en la gestión de su apariencia, lo que refuerza la hipótesis de que la desocupación no es un estado pasivo sino una forma activa de posicionamiento en el mercado. Dado que algunos de estos edificios están en proceso de reconversión o renegociación de contratos, la documentación de su estado actual constituye un registro con valor histórico.

**Entrevistas con agentes de proximidad.** La estructura de propiedad de los edificios Clase B en Midtown está mediada por capas de gestión que hacen opaca la cadena de decisiones: los fondos de inversión no atienden entrevistas y los *property managers* responden con comunicados corporativos. Sin embargo, los agentes de proximidad (porteros, personal de mantenimiento y seguridad, propietarios de negocios en planta baja) son testigos cotidianos de la desocupación y de sus efectos. Sus testimonios contienen información irreproducible sobre los ritmos reales del edificio y las pequeñas señales que preceden a los cambios de uso.

Se realizarán entre doce y dieciséis entrevistas semiestructuradas de treinta minutos, seleccionados a partir del trabajo de observación previo y distribuidas entre los casos de estudio más representativos del corpus. El guión se organizará en torno a distintos ejes: cambios observados en el edificio durante el último año y medio; efecto de la desocupación sobre el espacio público circundante y conocimiento de los motivos de la inactividad. Las transcripciones se integrarán en el Atlas como material de archivo con valor documental propio.

Este doble procedimiento garantiza que una parte sustancial del proyecto solo sea realizable mediante presencia física en Nueva York. No se trata de una metodología que pueda ejecutarse en remoto ni replicarse desde el exterior.

#### 4.4. Trabajo de campo y cronograma

La investigación se desarrolla a lo largo de seis meses, estructurados en cinco fases. La fase previa, anterior a la llegada a Nueva York, permite optimizar el tiempo de la estancia concentrando en ella el trabajo de campo y el análisis.

**Fase 0 — Previa a la estancia: construcción del corpus (mes 0).** Elaboración de una base de datos preliminar a partir de fuentes públicas. Identificación de los 40-60 edificios candidatos del corpus. Definición del protocolo de registro y contacto inicial con interlocutores académicos, para establecer agenda de entrevistas. Lectura del corpus bibliográfico y archivístico accesible en remoto.

**Fase 1 — Inmersión y verificación (mes 1).** Llegada a Nueva York e incorporación a Columbia GSAPP como investigadora visitante. Reconocimiento del área de estudio y contraste del corpus preliminar con el entorno real. Corrección y ajuste del corpus: incorporación de nuevos casos, eliminación de los que no cumplan los criterios de selección. Consultas en archivos y bibliotecas especializadas. Primera toma de contacto presencial con los interlocutores académicos.



Mapa intervenido digitalmente mediante técnica de glitch por, 2026. Hagstrom Company. Hagstrom's Map of New York: House Number and Transit Guide, Sección 2: Downtown Manhattan. Nueva York: Hagstrom Company, s. f.

Riesgo identificado: que un número significativo de edificios del corpus preliminar haya cambiado de situación entre la elaboración de la base de datos y la llegada. Se estima tolerable hasta un 20% de variación; por encima de ese umbral se revisaría el protocolo de selección. La fase de reconocimiento incluye margen temporal para este ajuste.

**Fase 2 — Trabajo de campo y archivo (meses 2-3).** Aplicación sistemática del protocolo de documentación sobre los edificios seleccionados. Recorridos en distintos momentos del día y de la semana. Se documenta también el entorno inmediato de cada edificio. Consulta de archivos históricos y desarrollo de entrevistas con perfiles académicos y profesionales.

Riesgo identificado: dificultad para concertar las entrevistas con los interlocutores. Se contempla flexibilidad en la agenda y la posibilidad de que alguna entrevista se realice en formato remoto si las circunstancias lo requieren. Las entrevistas no son condición necesaria para el avance del trabajo de campo.

**Fase 3 — Análisis (mes 4).** Cruce de datos. Identificación de patrones en la distribución de la desocupación y en las estructuras de propiedad. Verificación empírica de la hipótesis de correlación entre zonas de alta concentración de inmuebles desocupados y zonas de mayor consumo en espacio público. Organización del material.

**Fase 4 — Producción del Atlas (mes 5).** Elaboración de cartografías en GIS y fichas de edificios. El atlas se organiza en bloques: introducción analítica con el marco del fenómeno y la metodología empleada; cartografías temáticas del área de estudio con las capas elaboradas en la fase anterior y fichas individuales de cada edificio del corpus. El archivo fotográfico y videográfico se organiza y sistematiza como material de investigación autónomo.

**Fase 5 — Cierre (mes 6).** Finalización del Atlas y elaboración de un guión detallado y anotaciones para el artículo académico que sintetice el enfoque metodológico y los principales resultados. El artículo completo, que requiere meses de elaboración, se desarrollará con posterioridad a la estancia, pero sus bases quedan establecidas durante este mes. Exploración de vías de difusión coherentes con el perfil del proyecto como la presentación de resultados en formato expositivo o de publicación.



## 4.5. Entorno de investigación y recursos

### 4.5.1. Centro receptor e interlocutores

La estancia de investigación se desarrollará en Nueva York, con base en la Columbia University Graduate School of Architecture, Planning and Preservation (GSAPP). El trabajo se apoyará en el diálogo con investigadoras cuyas líneas de trabajo resuenan con las del proyecto, así como en el acceso a archivos, bibliotecas, museos y centros de investigación especializados.

Dentro de GSAPP, la interlocutora principal será Felicity Scott, directora del programa de doctorado e investigadora cuyo trabajo se sitúa entre arquitectura, tecnología, poder y crítica institucional. Sus estudios sobre los territorios que quedan fuera de las normas del planeamiento convencional es el antecedente académico más directo para pensar los edificios Clase B de Midtown. La segunda interlocutora en Columbia será Laura Kurgan, directora del Center for Spatial Research (CSR), cuyos proyectos como *Spatial Information Design Lab* (2005) o *Conflict Urbanism* (2003), son referentes de cartografía crítica. El CSR es el lugar donde la metodología cartográfica de este proyecto puede afinarse con los recursos técnicos y el marco intelectual que requiere.

Fuera de Columbia, la investigación se apoyará en dos interlocutoras cuya presencia amplía el radio del proyecto más allá del ámbito estrictamente académico. Shannon Mattern, en el Institute for Public Knowledge de NYU, trabaja la ciudad como acumulación de capas que resisten la reducción a datos gestionables. Sus ideas sobre las infraestructuras urbanas como objetos de conocimiento, y no solo de gestión, son indispensables para entender la situación de los edificios Clase B. Legacy Russell, directora de The Kitchen y autora de *Glitch Feminism*, es la interlocutora que ancla la dimensión política del proyecto en una práctica cultural activa dentro de la ciudad que se investiga. The Kitchen es uno de los centros de arte más antiguos en Nueva York, al margen de los circuitos institucionales dominantes.

### 4.5.2. Recursos

**Universidades e instituciones académicas:** Columbia University – GSAPP (Graduate School of Architecture, Planning and Preservation); The Cooper Union – Irwin S. Chanin School of Architecture

**Archivos y bibliotecas:** Avery Architectural & Fine Arts Library (Columbia University); New York Public Library (NYPL); Municipal Archives of New York City

**Archivos y centros de arte:** Museum of Modern Art (MOMA); Whitney Museum of American Art; The Kitchen

**Colectivos y asociaciones.** Contacto con activistas y colectivos que trabajan en vivienda y especulación inmobiliaria en Nueva York.

## 5. Aportes de interés

Imágenes de Shapolsky et al. *Manhattan Real Estate Holdings*, Hans Haacke (1971). Archivo digital de la colección del Whitney Museum of American Art.



### 5.1. Aportes teóricos

*Glitched Estate* contribuye a ampliar el campo de aplicación del concepto de *glitch*, incorporándolo al análisis del espacio urbano. Hasta el momento, este término ha sido desarrollado principalmente en el ámbito de los medios digitales (Menkman, 2011) y en los estudios culturales y de género (Russell, 2022).

Ayuda también a matizar narrativas consolidadas en el urbanismo contemporáneo, especialmente aquellas asociadas a la "revitalización" como respuesta generalizada a los procesos de transformación urbana. Sin negar la importancia de estas estrategias, el trabajo introduce una lectura crítica.

## 6. Conclusiones

*Glitched Estate* desafía la idea de que el abandono urbano es un problema que debe resolverse dentro del mercado y critica el uso de la crisis como artefacto de extracción de valor. La relevancia de este proyecto reside en situar en primer plano la práctica crítica de la disciplina. El trabajo plantea que la no intervención es, en sí misma, una postura teórica y política legítima, así como necesaria frente al urbanismo especulativo.

### 5.2. Aportes metodológicos

El principal aporte metodológico de *Glitched Estate* es la articulación de un enfoque híbrido que combina rastreo registral y cartografía crítica. Frente a aproximaciones exclusivamente cuantitativas o descriptivas, la investigación propone un método que integra distintas escalas y tipos de información. El proyecto establece un vínculo entre marcos teóricos y análisis empírico. Un elemento central es el desarrollo de un protocolo que identifica situaciones de inactividad a partir de criterios verificables. Este procedimiento, organizado como expediente, reúne la información de cada edificio y facilita su comparación.

Aunque el caso de Midtown Manhattan funciona como laboratorio, la metodología propuesta puede aplicarse a otros contextos urbanos donde la financiarización haya transformado el espacio construido en un activo de inversión.

### 5.3. Aportes prácticos

El resultado de la investigación es un Atlas cartográfico crítico, de entre 80 y 120 páginas, que documenta el conjunto de edificios analizados en Midtown Manhattan y permite tanto una lectura detallada de cada caso como una comprensión global del fenómeno. Como referencia formal, el proyecto se sitúa en continuidad con *Shapolsky et al.* de Hans Haacke, actualizado, cincuenta años después, mediante herramientas contemporáneas de análisis y representación.

Junto al Atlas, la investigación genera un conjunto de materiales complementarios: una base de datos del corpus, un archivo fotográfico, otro videográfico y las transcripciones de las entrevistas realizadas. Estos materiales se conciben como recursos abiertos a futuras investigaciones, ampliando el alcance del proyecto más allá de su caso de estudio inicial.

*Glitched Estate* parte de una constatación empírica: en Midtown Manhattan, un número significativo de edificios de oficinas Clase B permanece vacíos durante períodos prolongados, mientras su valor se mantiene o incrementa dentro de circuitos financieros complejos. Esta disociación entre uso y valor es el resultado de una transformación en las formas de propiedad y acumulación urbana.

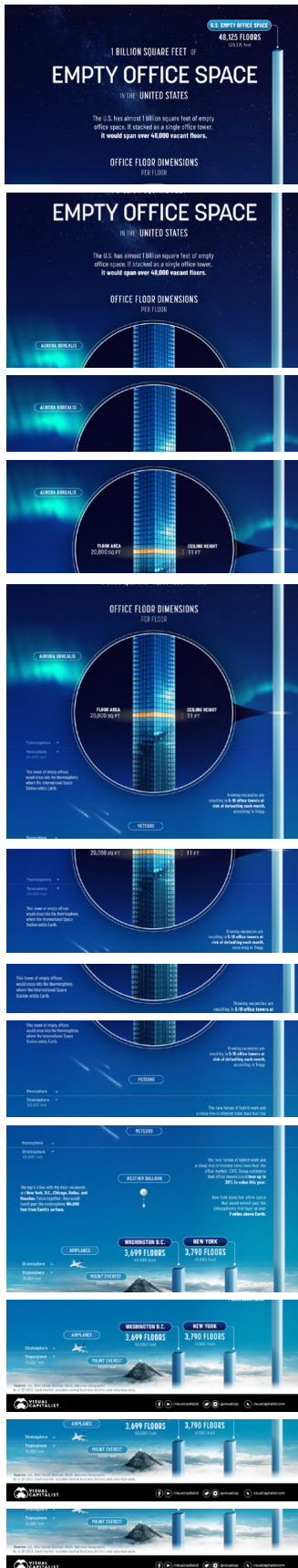
El proyecto aborda este fenómeno desde múltiples enfoques. El primero es analítico, comprender por qué estos edificios mantienen su valor sin uso. El segundo es cartográfico, producir un Atlas que haga visibles estas situaciones con precisión documental. El tercero es conceptual, evaluar en qué medida el *glitch*, ofrece un marco de lectura diferente a las categorías convencionales del urbanismo.

El trabajo sugiere que la obsolescencia funcional de ciertos edificios no debe entenderse únicamente como un problema a resolver, sino también como un indicador crítico de los procesos que la han producido. Atender a estos escenarios, en lugar de corregirlos de inmediato, abre un campo de posibilidades nuevo que complejiza las respuestas habituales basadas en la "revitalización".

Así, el proyecto plantea que una parte del trabajo disciplinar puede consistir en describir con detalle aquello que el propio sistema tiende a normalizar o invisibilizar. En esa tarea, la atención a la inoperatividad se perfila como una vía relevante para el análisis urbano contemporáneo.

El caso de Midtown Manhattan es especialmente pertinente para desarrollar este enfoque porque concentra, en un territorio acotado y bien documentado, las tensiones que caracterizan a los grandes distritos financieros contemporáneos: obsolescencia funcional acelerada, financiarización del espacio construido, resistencia de las estructuras de propiedad a la reconversión y coexistencia de alta concentración de capital con creciente vulnerabilidad social.

## 7. Bibliografía



- AGAMBEN, Giorgio (1998). *Homo Sacer: Sovereign Power and Bare Life*. Stanford: Stanford University Press.
- BAUMAN, Zygmunt (2013). *Vidas desperdiciadas. La modernidad y sus parias*. Buenos Aires: Paidós.
- BENJAMIN, Ruha (2024). *Imagination: A Manifesto*. New York: W.W. Norton & Co.
- BERARDI, Franco 'Bifo' (2017). *Futurability: The Age of Impotence and the Horizon of Possibility*. Verso.
- ESPOSITO, Roberto (2006). *Bíos: Biopolítica y filosofía*. Buenos Aires: Amorrortu Editores.
- EASTERLING, Keller (2016). *Extrastatecraft: The Power of Infrastructure Space*. Verso.
- FERNÁNDEZ-SAVATER, Amador (2020). *Habitar y gobernar: Inspiraciones para una nueva práctica política*. NED Ediciones.
- FORENSIC ARCHITECTURE (2023). *Forensic Architecture: Witnesses*. Louisiana Museum of Modern Art.
- GRAEBER, David (2011). *Fragmentos de antropología anarquista*. Barcelona: Virus editorial.
- GRAEBER, David y WENGROW, David (2022). *El amanecer de todo. Una nueva historia de la humanidad*. Barcelona: Editorial Planeta (Ariel).
- HALBERSTAM, Jack (2018 [2011]). *El arte queer del fracaso*. Barcelona-Madrid: Egales.
- HARAWAY, Donna (2019 [2016]). *Seguir con el problema. Generar parentesco en el Chthuluceno*. Bilbao: Consonni.
- HARMAN, Chris (2021). *Zombie Capitalism. Global Crisis and the Relevance of Marx*. Chicago: Haymarket Books.
- HARVEY, David (2004). *El nuevo imperialismo*. Madrid: Akal.
- JACOBS, Jane (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades americanas*. Madrid: Capitán Swing.
- KLEIN, Naomi (2007). *La doctrina del shock: El auge del capitalismo del desastre*. Barcelona: Paidós.
- KOSTOF, Spiro (1991). *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History*. London: Thames and Hudson.
- KURGAN, Laura. (2013). *Close Up at a Distance: Mapping, Technology, and Politics*. Zone Books.
- LEFEBVRE, Henri (1974). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- MATTERN, Shannon (2016). *A City Is Not a Computer*. Princeton University Press.
- MENKMAN, Rosa (2010). *The Glitch Moment(um)*. Institute of Network Cultures.
- MERRIFIELD, Andy (2014). *The New Urban Question*. London: Pluto Press.
- NYC Department of City Planning. (2024). *City of Yes for Economic Opportunity: Zoning Text Amendment*. Disponible en: [nyc.gov/planning](https://nyc.gov/planning)
- SASSEN, Saskia. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.
- SENNETT, Richard (1970). *The Uses of Disorder: Personal Identity and City Life*. New York: Knopf.
- STENGERS, Isabelle. (2015). *En tiempos de catástrofes: Cómo resistir a la barbarie que viene*. NED Ediciones.
- SOLNIT, Rebecca (2020). *Una guía sobre el arte de perderse*. Barcelona-Madrid: Capitán Swing.
- RUSSELL, Legacy (2022 [2020]). *Feminismo Glitch (Un manifiesto)*. Barcelona: Holobionte Ediciones.
- STEIN, Samuel (2019). *Capital City: Gentrification and the Real Estate*. London: Verso.
- SRNICEK, Nick (2018). *Capitalismo de plataformas*. Buenos Aires: Caja Negra.
- TSING, Anna L. (2015). *The Mushroom at the End of the World: On the Possibility of Life in Capitalist Ruins*. Princeton University Press.
- ZAFRA, Remedios y LÓPEZ-PELLISA, Teresa [Eds.] (2019). *Ciberfeminismo: De VNS Matrix a Laboria Cuboniks*. Barcelona: Holobionte Ediciones.

Gráfico del artículo "Estados Unidos tiene tantas oficinas vacías que si las juntara todas el resultado sería una torre gigantesca de 48.000 pisos", 2023. Blog de Xataka.com