

LA CIUDAD

CAPITAL FEDERAL Y GBA

para comunicarse con la sección
ciudad@clarin.com

A 200 años

Quedó inaugurada la muestra "La
Defensa de Buenos Aires en
1807". Está en la Casa del Virrey
Lizaso, en Venezuela 469, y la
entrada es gratis.

TENDENCIAS INMOBILIARIAS

CATALINAS Y PUERTO MADERO SON EL POLO DONDE SE ASIENTAN LAS NUEVAS OFICINAS

El 70% de los grandes estudios de abogados ya se mudó al Bajo

• Son los que crecieron con las empresas multinacionales. Algunos llegan a tener 200 profesionales y necesitan espacios acordes con la imagen que buscan sus clientes. La mudanza masiva empezó hace dos años y no para.

Silvia Gómez
sgomez@clarin.com

Durante casi un siglo el Palacio de Tribunales funcionó como una suerte de ícono: alrededor de este edificio —que ocupa una manzana y que es un paradigma de la arquitectura francesa en Buenos Aires— se asentaron la mayoría de los estudios de abogados. Pero cuando en la década pasada ingresaron las grandes empresas multinacionales, también comenzó a registrarse un cambio en las estructuras de los estudios. De hecho se instalaron en el país bufetes internacionales con hasta 200 abogados y muchos estudios locales comenzaron a fusionarse.

Además, la necesidad de tener más metros cuadrados, entre otras cosas, impulsó una migración impulsada tiempo atrás. Y la zona elegida por buena parte de los grandes estudios fue la del Bajo, Catalinas y Puerto Madero.

Pablo Pagadepulles, de LJ Ramon, ubica el inicio de la mudanza masiva entre 2005 y 2006. "Pero en este año la migración no cesó. Según la información que manejamos desde nuestra empresa, podría decir que actualmente el 70 por ciento de los estudios top está ubicado en esa zona", le graficó a Clarín.

Christian Weiss, de Castro, Cramwell & Weiss, concuerda: "Sin dudas, los estudios con mayor cantidad de abogados ya no están en Tribunales. Por ejemplo Marval O' Farrell & Mairal, que también tiene oficinas en Nueva York, aquí ocupa un piso sobre la avenida Alem. Baker & McKenzie —uno de los estudios más grandes del mundo, con sedes en 38 países— también tiene oficinas en Alem."

La migración se ajusta a un par de necesidades comerciales. Por un lado la búsqueda de metros cuadrados para la gran cantidad de personal. "En Tribunales, Micro y Macrocentro es muy difícil encontrar oficinas de entre 500 y 2.500 metros desocupados. Desde hace un par de años, hay una demanda sostenida de oficinas y esto limita las chances de mu-

TESTIMONIO

"Es comodidad para el cliente y hay un contacto más fluido"

FERNANDO DE LA CRUZ



FRENTE AL RÍO, LOS DOCTORES MARCELO GALLO Y PABLO PINNELL, DE ABLEDO GOTTHEL, PIONEROS EN LA ZONA.

Abeledo Gotthel fue la punta de lanza de una movida que terminó cuando gran cantidad de estudios de abogados migraron hacia el Bajo, Catalinas y Puerto Madero. Fundado en 1963, el estudio dejó Tribunales en el 92 para trasladarse a una zona que aún era una promesa. Para el socio Pablo Pinnel, la mudanza se dio como algo lógico, relacionado con la expansión del estudio.

Actualmente trabajan allí 65 abogados y en total tienen unos 100 empleados. Ocupan tres pisos sobre la Avenida Madero,

de 570 metros cuadrados cada uno. "Quisimos estar donde están las grandes empresas y las mejores oportunidades. Y además queríamos ofrecerles a nuestros clientes oficinas cómodas y salas de reuniones confortables, lo que en cierta medida genera un contacto más fluido", explica. Pinnel opina que la "ubicación también le da importancia a una empresa, y además nos permite asumir trabajos más grandes, en los que necesitamos tener más gente trabajando. Y da una definición: "Es una apuesta comercial".

Pinnel explica la metodología de trabajo del estudio, desde las oficinas del Bajo: "Los socios asesoramos a los clientes y somos los que pasamos la mayor parte del tiempo en nuestras oficinas. Desde aquí hacemos el seguimiento de los casos. Mientras que los abogados intermedios, o los juniors, son los que van a seguir los casos a Tribunales, en el día a día. Bueno, esto también lo hemos hecho nosotros cuando éramos jóvenes. Por otro lado, hoy en día buena parte de los juicios se pueden seguir por Internet", cuenta.

PUNTO DE VISTA

Guillermo Ables
gables@clarin.com

Empresas

Ganar en altura, ocupar varios pisos, generar más espacios y servicios. Los estudios top ya no dependen del prestigio de sólo un nombre sino que se conforman como verdaderas empresas. Y como deben atender en buena parte a otras grandes empresas que los buscan como abogados, necesitan compartir con ellos estilos y modos de alta gama, que coinciden con nuevas zonas de emprendimiento inmobiliario.

dos estudios para quedarse en la zona que tradicionalmente ocupaban", apunta Armando Pepe, titular de la inmobiliaria homónima. Carlos Paredes coincide con la opinión de Pepe: "Casi no hay oficinas AAA, que son el tipo de instalaciones que requiere un estudio grande o de los internacionales. Incluso, debido a la alta demanda hemos notado fuertemente metros hasta en Puerto Madero", explica.

Paredes suma otro dato relativo con la migración: "En nuestra empresa hemos hecho la mudanza de algunos estudios que hace un par de años se trasladaron al norte, por la zona de Panamericana, y que ahora regresan".

Respecto a las superficies, Weiss entiende que otro de los motivos de mudanza puede ser el mejor aprovechamiento de los metros: "Por ejemplo, no es lo mismo usar una planta de mil metros que diez plantas de cien metros, porque en cada una se repiten el baño, el hall de entrada y la kitchenette: ventajas económicas que ofrecen las oficinas grandes", explica.

Pero todos reconocen que la mudanza es sólo posible para los

TENDENCIAS INMOBILIARIAS

Aquel proyecto de ciudad judicial

Antes de que los estudios de abogados top de Buenos Aires comenzaran a mudarse a Puerto Madero, existió un proyecto para que en el barrio más nuevo y más sofisticado de la Ciudad se instalaran los Tribunales. Fue en 1993 y su autor intelectual fue el entonces ministro de Justicia menemista, Rodolfo Barra.

El funcionario diseñó un plan para construir una serie de edificios con 155.000 metros cuadrados cubiertos, en los que iban a instalarse desde los juz-

gados penales y civiles ordinarios hasta la Corte Suprema. Los Tribunales tendrían un estacionamiento propio para 15.000 autos. Se iban a invertir 270 millones de dólares.

La iniciativa fue descartada después que la crítica urbanística, que señalaron que se hubieran producido tales problemas de tránsito y de contaminación ambiental que se hubiera terminado Puerto Madero, zona pensada para captar las inversiones inmobiliarias más importantes del mercado.

estudios top, José Rozados, de Reporte Inmobiliario, aporta cifras promedio: "Mientras en Micro y Macrocentro se paga US\$ 15 el metro cuadrado, en Puerto Madero se puede llegar a pagar hasta US\$ 36 de alquiler mensual por metro cuadrado."

Hay otro motivo que impulsa la mudanza de los estudios y está relacionado con la imagen. Desde su creación Puerto Madero se ha instalado como el barrio de las multinacionales. Y allí quieren estar también los abogados. El crecimiento de Puerto Madero benefició y reforzó la imagen de algunos barrios periféricos. "La mudanza responde a una estrate-

gia comercial. Es que los clientes a los que representan exigen una imagen que esté a esa altura", define Leandro Achaval, de Achaval Cornejo.

Andrés Vittone es socio del estudio Díaz Bobillo, Richard & Sigwald y aporta su mirada sobre el fenómeno: "Nos mudamos porque decidimos reforzar los lazos con nuestros clientes, que en su mayoría están en Puerto Madero y en la City porteña. Y, cuando surgen litigios, preferimos trasladarnos hacia Tribunales nosotros y no que lo hagan nuestros clientes". Desde la avenida Alem, su despacho es muy luminoso y con excelente vista.

La nueva zona de los abogados



Algunos top del bajo

- Baker & McKenzie Sociedad Civil (Av. Leandro N. Alem 1110)
- Muñoz de Toro (Alicia Moreau de Justo 7400)
- Gello & Asociados (Avenida Leandro N. Alem 651)
- Marval, O'Farrell & Marval (Avenida Leandro N. Alem 9280)
- Cassagne Abogados, Avenida Eduardo Madero 942.
- Alvarez Prado & Asociados Abogados, Avenida Leandro N. Alem 356.
- Estudio Bullo, Tassi, Esteberet, Lipera, Toranzo & Asociados (Juana Manso 205)
- Díaz Bobillo, Richard & Sigwald (Leandro N. Alem 619)
- Saez Valiente & Asociados (Juana Manso 205)



VISTA. ESTUDIO DÍAZ BOBILLO, RICHARD Y SIGWALD. EN EL BAJO LAS OFICINAS PERMITEN APROVECHAR RECEPCIONES Y SERVICIOS PARA MUCHO PERSONAL.

En números

15

Es el precio en dólares del metro cuadrado que se paga de alquiler por mes en las oficinas de estudios de abogados del Microcentro y Tribunales.

36

Es lo que llega a costar en dólares el metro cuadrado para alquilar en los edificios de oficinas AAA, que combinan lujo con comodidad y buena ubicación.