

MODERNIZACIÓN DEL ESPACIO DE GESTIÓN EMPRESARIAL EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES EN LOS AÑOS NOVENTA

Nora Claudia Lucioni *
noralucioni@arnet.com.ar

Introducción

Las transformaciones económicas y tecnológicas que se han producido en el último cuarto de siglo, tienden a alterar los patrones de localización de las actividades productivas y de gestión empresarial. En este contexto y junto al nuevo ciclo de inversiones extranjeras directas ¹ ocurridas en Argentina desde principios de la década de los '90, se enmarca la modernización del espacio de oficinas en la RMBA.²

La ciudad de Buenos Aires transita dos procesos: reforzamiento y expansión de la centralidad urbana ³ en la zona de Catalinas Norte/Microcentro/Puerto Madero/Retiro, ⁴ focos de nuevas "torres inteligentes". Mientras que, la zona norte de la ciudad de Buenos Aires y el "corredor norte" ⁵ de la RMBA se está produciendo el proceso de *desconcentración* o distribución espacial relativamente dispersa del espacio de gestión empresarial.

La nueva apropiación, revalorización y modernización espacial del sector de oficinas en la ciudad de Buenos Aires depende de una determinada visión de valorización del espacio por parte de ciertos agentes vinculados a las inversiones extranjeras directas (IED). A la vez, esta modernización se ve impulsada por una necesidad del Estado de deshacerse tierras que declara como obsoletas, pero por su localización estratégica, adquieren un alto precio en el mercado inmobiliario.

Estos progresivos cambios, que ocurren a partir de las lógicas que gestionan y operan dicho espacio, se enmarcan en el escenario del actual proceso de globalización ⁶. Este proceso de globalización posee connotaciones en los ámbitos políticos, financiero y cultural. Así también, produce una transformación espacial inducida por nuevas tecnologías de la información.

La intervención y reacondicionamiento urbano en estudio permite entender la manifestación de tal proceso como un conjunto interrelacionado de acciones y modificaciones en el espacio geográfico. Estas acciones abarcan actividades de empresas transnacionales, organismos internacionales, organismos públicos y organizaciones privadas, grupos y movimientos sociales.

El presente artículo analiza el proceso de modernización del espacio de gestión empresarial en la RMBA, en el contexto de los cambios macroeconómicos de los años noventa. Para el tratamiento de dicha problemática, se tratarán las siguientes cuestiones: en primer lugar, en el marco del proceso de globalización, se hará una breve mención del contexto político, económico y social en que se desarrolla la modernización del espacio de gestión empresarial; en segundo lugar, se estudiará el comportamiento y evolución de la oferta y demanda de oficinas de última generación. Se identificarán las distintas tipologías y los actores que intervienen en el proceso de expansión y difusión espacial reciente de estos equipamientos urbanos especializados; en tercer lugar, se determinarán los nuevos patrones y lógicas de distribución territorial de dichos equipamientos y de servicios vinculados a las empresas; y por último, se presentarán algunas reflexiones finales.

El nuevo mercado de oficinas y servicios avanzados

Hasta el principio de los noventa, a excepción de la zona de Catalinas Norte, el mercado de oficinas y las actividades de servicios avanzados de Buenos Aires era en su mayor parte

tradicional. Las oficinas estaban equipadas con unidades individualizadas sin los servicios más modernos de informática y telecomunicación incorporadas.

En la actualidad, se incorporan al mercado tradicional de oficinas nuevas implantaciones tecnológicas y espaciales: los *edificios inteligentes* 7. Estos nuevos equipamientos son productos de las IED sobre la región, de la transnacionalización del desarrollo y de los agentes vinculados a este tipo de construcciones. Se incluyen dentro del mismo marco las oficinas recicladas. Para este grupo de oficinas, se ha conservado su fachada externa tradicional pero en sus interiores se incluyen diseños modernos y sofisticados. Además, están equipadas con un alto nivel tecnológico e informático semejantes a las que funcionan dentro de los *edificios inteligentes*.

También se incorporan al renovado mercado de oficinas los servicios para empresas 8. Éstas constituyen una industria reciente en plena evolución y están especializadas en el campo de las actividades de asesoría en organización y en equipamiento tecnológico. Demandan nuevos espacios para su localización en el actual escenario de consolidación y revalorización del centro de la ciudad de Buenos Aires.

Los edificios inteligentes como expresión espacial de las IED

El auge de los *edificios inteligentes* en la ciudad de Buenos Aires está impulsado por la expansión de las empresas transnacionales, por la nueva corriente de inversiones que generan y por la demanda en la utilización de tecnología avanzada. De esta manera, se conforma la concentración del poderío económico de las mismas promoviendo la globalización y transnacionalización de la economía.

Estas inversiones fueron posibilitadas por la liberalización económica acaecida en la Argentina en la década de los noventa en el marco del Reforma del Estado. Este contexto permitió abrir camino a las estrategias empresariales, que utilizan el espacio metropolitano para el desarrollo de un tipo específico de actividad productiva urbana, vinculada a la construcción civil y a los negocios inmobiliarios. Por lo tanto, los *edificios inteligentes* y la reestructuración tecnológica en las oficinas tradicionales del Microcentro de la ciudad de Buenos Aires permiten dinamizar el aparato productivo del ámbito nacional configurando un medio privilegiado para la valorización del capital.

Tipología de edificios inteligentes

Hacia 1995, la Torre Fortabat equipada con *inteligencia total* fue la que dio inicio a la era de los *edificios inteligentes* en Buenos Aires e introduce una cierta renovación tecnológica y tipológica junto a las Torre Telecom, Edificio República, Edificio Bouchard, entre otras surgidas posteriormente.

La modernización del mercado de oficinas puede clasificarse según el grado de integración tecnológica de los equipamientos, sofisticación e infraestructura. Para tales efectos y según el nivel de tecnología aplicada y coordinación de los equipos, se clasificarán en: edificios con *inteligencia total* y edificios con *inteligencia parcial*.

Los edificios con inteligencia total

Un edificio posee *inteligencia total* cuando cuenta con todos sus sistemas centralizados e interactuantes. Los equipamientos están comunicados entre sí, su "cerebro" tiene funciones vinculadas con la comprensión, el aprendizaje y permiten incorporar los últimos adelantos tecnológicos.

El sistema inteligente permite racionalizar los gastos de funcionamiento y contribuir a la seguridad del edificio frente a robos y a siniestros. Consiste en la programación del sistema para: el funcionamiento del aire acondicionado y la calefacción; el apagado y el encendido de

las luces, según el grado de luminosidad externa; el control de las instalaciones eléctricas y de megafonía; el control de los accesos de personas al edificio, mediante el uso de la tarjeta magnética; la dotación de seguridad mediante el sistema de "busca personas" y circuito cerrado de televisión; y el control los siniestros, mediante un sistema de detección de incendios preparado para la evacuación del edificio mediante sistemas de voz con directivas de evacuación, presurización de escaleras, alarmas y energía de emergencia, etc. Las oficinas están constituidas por plantas libres que flexibiliza la instalación de muebles. Los pisos son técnicos o flotantes, esto permite albergar canalizaciones internas de energía. Con esto se facilita la circulación y distribución de los servicios de telefonía, data, video, redes de trabajo, energía eléctrica, conexión de satélites, microondas, radio y antenas satelitales. Las comunicaciones internas se realizan con gran nitidez y velocidad, gracias a que la red troncal del edificio acepta la utilización de fibra óptica. El tratamiento de las fachadas externas de los edificios está íntegramente cubiertos por una "piel de cristal" que incorpora sensores conectados con redes capaces de controlar la intensidad lumínica y climática proveniente del exterior.

El polo de concentración de edificios con *inteligencia total* más importante de la ciudad de Buenos Aires se ubica en torno a la Plaza Roma, Plaza San Martín, Catalinas Norte y Puerto Madero. El resto de los edificios pertenece al grupo que integra el fenómeno de *desconcentración* empresarial, ubicado sobre los ejes viales de la avenida del Libertador y Acceso Norte. Ejemplifican esta evolución, los nuevos complejos de oficinas ubicados en Pilar: Bureau de Pilar (grupo Farallón) y el Office Park (Cibra Proyectos). Estos complejos se encuentran rodeados de espacios verdes, zonas comerciales, "business centers" y salas de convenciones. Este lento proceso de *desconcentración* de oficinas, está impulsado porque los precios de los inmuebles son menores, el paisaje es más natural, acceso a vías rápidas de accesibilidad y los espacios son menos congestionados.

Los edificios con inteligencia parcial

Los edificios con *inteligencia parcial* son aquellos que poseen los sistemas que funcionan de manera automática pero sus equipamientos no poseen comunicación ni interrelación entre sí. Es decir, no tienen una computadora central que coordine el funcionamiento de los equipos. Las características más sobresalientes son: ausencia de tarjeta magnética **9** para posibilitar el ingreso al mismo; control de acceso al edificio asistido por personal de seguridad privada; pisoductos **10** y en algunos casos pisos técnicos; buena calidad constructiva y diseño sofisticado en sus interiores; y control automático de la calefacción, aire acondicionado, sistema lumínico y detectores de incendios. Se incluyen las oficinas que se localizan dentro de edificaciones recicladas o más convencionales. Sobresalen por el diseño arquitectónico de vanguardia más que por la dotación de tecnología. Principalmente, se apunta a conseguir inmuebles menos costosos.

La distribución de los edificios con *inteligencia parcial* tiene una dispersión geográfica semejante a los que poseen *inteligencia total*. Si bien en número estos últimos son mucho menos que los primeros, se ubican preferentemente en las mismas zonas de Buenos Aires: Catalinas, Plaza Roma, Puerto Madero, Microcentro, Macrocentro y Zona Norte (se incluyen los corredores que generan la Av del Libertador y la Acceso Norte de la ciudad de Buenos Aires y de la RMBA respectivamente).

Puerto Madero: nuevo espacio de localización para oficinas

Puerto Madero, ejerce sobre el espacio dos procesos sobre la centralidad urbana: un proceso de *densificación* o concentración del centro tradicional de negocios; y un proceso de *derrame* o extensión del área de negocios hacia el este y el sudeste (Montserrat, San Telmo y La Boca).

En la propuesta urbanística, para cubrir la oferta de construcciones para oficinas y servicios avanzados para las empresas, se ha destinado una gran superficie de suelo (179.915 m²) comprendida entre las edificaciones residenciales y los cuatro diques formando un frente urbano directo con éstos. La superficie construida para este sector terciario de oficinas y servicios es de 1.669.545 m².

En un principio, la Corporación Antiguo Puerto Madero dedicó como uso exclusivo para oficinas las instalaciones del Dique 4, por estar comprendido entre las avenidas Corrientes y Córdoba - centro tradicional de negocios -. Luego, la oferta se amplió y se instalaron oficinas en los "antiguos depósitos" de los demás diques y se construyen nuevos emprendimientos frente a éstos.

En cuanto a los principales inversionistas que compraron plantas de los "antiguos galpones" o terrenos libres para edificar, son: IRSA, Consultatio, Eduardo Eurnekian (Cablevisión), Samuel Liberman (VCC), Jorge Blanco Villegas (Philco) y Luis Otero Monsegur (Banco Francés).

Puerto Madero tiene la particularidad de ser elegida por las empresas transnacionales para ubicar sus sedes por una cuestión de imagen **11** . En ellas, la prioridad consiste en realizar reuniones de negocios y convenciones. Además, es una buena alternativa para las empresas que aspiran tener a menor costo: un entorno natural y una buena integración al casco urbano de la ciudad.

Los edificios inteligentes: localización y lógica empresarial

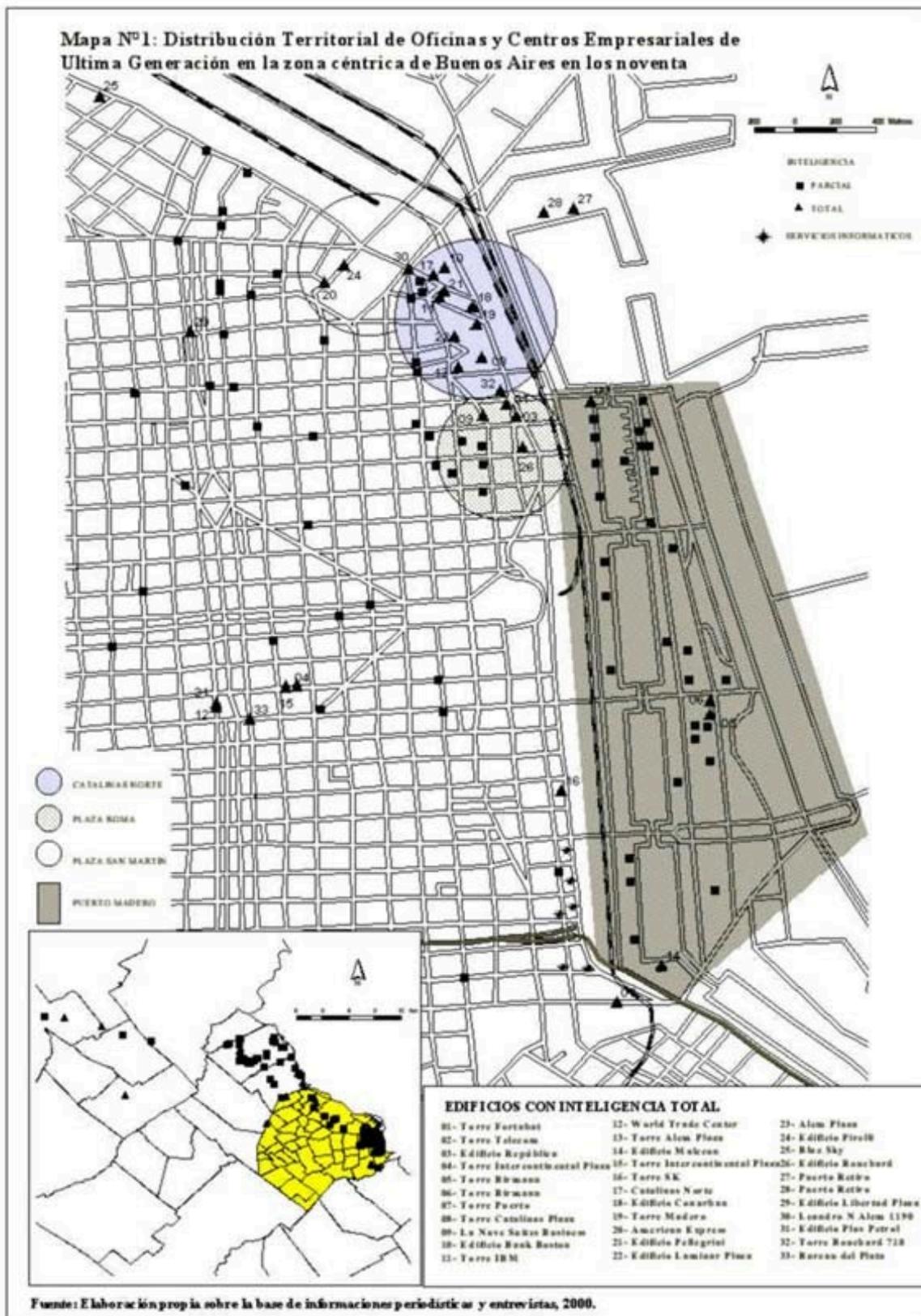
Varias multinacionales y las compañías de servicios públicos privatizadas desalojaron sus antiguas oficinas del Microcentro y del Macrocentro porteño para instalarse en edificios más modernos y mejor acondicionados: los *edificios inteligentes*. Estos constituyen el 17 % del total de 6,2 millones de m² del mercado total de oficinas.

La preferencia del empresario por estos modernos edificios no sólo consiste en la obtención de mayores comodidades y por una cuestión de imagen o emblemática. También consiste en reducir costos y obtener mayor rentabilidad, en comparación a si estuviera instalado en una oficina tradicional. Es decir, al empresario reunir sus actividades en un edificio equipado con tecnología de vanguardia le permite reducir el consumo energía, mediante el funcionamiento eficiente y coordinado de los equipos.

Las zonas **12** preferidas por los inversores para construir nuevos edificios, ya sean para renta o compra, son: Puerto Madero, Catalinas Norte y Retiro. En dichas zonas, el mercado de oficinas es un negocio que genera U\$S 200 millones anuales con retornos de hasta el 24%. Por detrás de estas zonas, el 25 % de las operaciones se concretan en el Microcentro; otro porcentaje similar en el Macrocentro, en donde son mayoría las construcciones antiguas y de poca calidad; y otro 10 % se efectúan en la zona norte de la RMBA. En total, la superficie de oficinas disponibles alcanza a 2,9 millones de m², de los cuales el 15 % son propiedad del gobierno.

A partir del análisis anterior, se desprende que la dispersión territorial de estos nuevos equipamientos especializados sobre el espacio urbano se vincula al triple proceso de evolución de centralidad: 1) el centro tradicional de negocios (Microcentro y Catalinas Norte) concentra más del 50 % de las oficinas de la ciudad de Buenos Aires y constituye el proceso de *densificación*. Es decir, el Microcentro sigue siendo el núcleo económico más concentrado; a pesar de la creciente producción de espacios de gestión más modernos y sofisticados que se ofrecen en las zonas de Catalinas Norte, Retiro y Puerto Madero. Además, el reciclado y la remodelación de viejos edificios y sedes bancarias colaboran con dicho proceso de *densificación*; 2) las operaciones urbanísticas de Puerto Madero, que también refuerza al anterior proceso, ejercen un proceso de derrame o extensión del área hacia el este y el sudeste (Montserrat, San Telmo y La Boca). El proyecto de Puerto Retiro ampliará el centro de negocios

hacia el norte; y 3) el tercer proceso es el de *desconcentración* hacia la periferia de dicha ciudad y de su región metropolitana. Se incluyen dentro de este marco los edificios de oficinas localizados en los ejes viales de la Av. del Libertador y Acceso Norte (Pilar, Tigre) llamado también "corredor norte"; el incipiente subcentro de negocios en la zona sur de la ciudad (barrio de Barracas); y los subcentros ubicados en la periferia norte de la RMBA (San Isidro, Vicente López).



Los edificios inteligentes: precios. 13

Con respecto a los planes de construcción, de los casi 706 mil m² que se construirán hasta el 2001, el 70 % está ubicado en Catalinas Norte, Retiro y Puerto Madero. Estas zonas concentran

617 mil m² a construir. Pero a pesar de estas cifras, uno de cada cinco proyectos que se prevén edificar en los próximos tres años, se sitúan cerca del denominado "corredor norte" de la RMBA"

Los grupos inversores más importantes son IRSA y Consultatio. IRSA es dueña de una docena de edificios y de unos 60.000 m² en Puerto Madero, donde planea levantar otros nueve inmuebles en los próximos dos años. Consultatio edificó las torres Alem Plaza y la Catalinas Plaza. La mayor demanda de las corporaciones en estas dos zonas derivó en duplicar el precio de los terrenos. Por ejemplo, el lote que Consultatio pagó U\$S 6 millones en 1991 para construir el Catalinas Plaza, hoy tiene un valor de U\$S 12 millones.

La misma tendencia repercutió en el precio de los alquileres de las oficinas que durante el año 1998 la suba alcanza al 15 %. De esta manera, en las mejores ubicaciones se pagan entre U\$S 25 y U\$S 44 mensuales por cada m². Por ejemplo, en el Alem Plaza, donde se colocan unidades de 800 m² cada uno, el alquiler mensual ronda en promedio U\$S 30 mil. En cambio, alquilar en el Macrocentro y Microcentro resulta mucho más barato: de U\$S 8 a U\$S18 mensuales por m².

Otra alternativa más económica, que estudian algunas multinacionales, pasa por trasladarse a la zona norte de la RMBA. Gracias al desarrollo de las telecomunicaciones y de las rápidas redes de accesibilidad, la mayoría de las oficinas localizadas antes en zonas céntricas han podido reubicarse hacia la periferia. Por ejemplo, los laboratorios Bayer y Hoescht y la administradora de tarjetas Diners optaron por construir complejos propios en las cercanías de la Acceso Norte. Estas fueron las pioneras en privilegiar los espacios verdes y alejarse del ruido de la "city". Para las empresas que no requieren de mayor imagen institucional escogieron subcentros con buenos accesos. Tales como las calles de San Isidro: Thames, Dardo Rocha, Av. Fondo de la Legua, Almte. Blanco Encalada y Uruguay.

Nueva tendencia: el alquiler de oficinas

La estabilidad de los últimos años provocó en el mercado inmobiliario de oficinas un nuevo fenómeno que en épocas pasadas no sucedía: las empresas prefieren alquilar **15** antes que comprar oficinas. El principal motivo de esta nueva lógica es que no se quiere inmovilizar el capital hasta encontrar una posición estratégica con respecto al entorno. Otro motivo es que las oficinas se han vuelto muy costosas por el grado de sofisticación tecnológica, lo que determina que en lugar de invertir en edificios propios las empresas prefieran rentarlas. Además, el alquiler evita la depreciación del inmueble y su obsolescencia por el paso del tiempo. Esta tendencia genera dos tipos de localización de las empresas: aquellas que deciden alquilar y compartir el edificio con otras firmas; y en menor proporción, aquellas que reúnen todas sus actividades dentro de una misma propiedad y por ende, constituyen un edificio corporativo.

En síntesis, en 1997 el alquiler de nuevas oficinas alcanzó los 200 mil m² (cifra similar también se estimó para el año 1998). El 40 % corresponde a operaciones en la zona de Catalinas Norte, Retiro y Puerto Madero. En resumen, el 80% de las oficinas que se construyen tienen como destino el alquiler.

A continuación, se aprecian la sensibilidad de los precios de alquiler y venta, según las zonas de localización de las oficinas: 1) Catalinas Norte y Retiro: se encuentran los precios más elevados del mercado de oficinas (alquiler: \$35 y \$40 el m², venta: \$ 1200 y \$3800 el m²). Los motivos principales: se concentran los inmuebles más sofisticados, están mejor equipados con tecnología de última generación y porque es la zona más demandada por las empresas multinacionales; 2) Microcentro y zona norte de la RMBA: ligeramente se tiende a pensar que los precios por m² de oficinas bajan según se alejan del centro de tradicional de negocios. Pero la tendencia actual indica que las oficinas ubicadas en el "corredor norte" de la RMBA superan

a los registrados en Microcentro. Es decir, en zona norte los precios de alquiler por m² rondan entre los \$21 y \$25 y de venta entre los \$1200 y \$ 2000. Mientras que en el Microcentro, los precios de alquiler por m² rondan entre los \$12 y \$17 y de venta por m² entre los \$600 y \$1600; y 3) Puerto Madero: tanto los "galpones reciclados" como los edificios nuevos, poseen precios similares a los registrados en la zona norte de la RMBA (alquiler: \$21 y \$25 el m² y venta: \$1200 y \$2000 el m²).

Los nuevos actores y servicios a las empresas

A partir de 1991, con la recuperación de la estabilidad económica, el avance de la reestructuración económica mundial y la fusión de empresas transnacionales, en el mercado local comienzan a ingresar nuevos actores. Éstos operan en el mercado inmobiliario de oficinas para brindar servicios de información y facilitar la instalación de empresas o filiales extranjeras en Buenos Aires.

Los servicios que ofrece el operador **16** inmobiliario se inician con la consultoría. Es decir, analizan los requerimientos de la empresa por m², distribución del *layout*, factores de impacto ambiental en el cambio de las oficinas, posible deserción de personal, funcionalidad, costo del traslado, identificación de las ofertas y comparación de las alternativas. Mediante un análisis, enfrentan las ventajas con las desventajas del cambio, teniendo en cuenta las zonas más aptas y las diferencias e identificación de las propuestas existentes en cada lugar. Diseñan una matriz de decisión donde ponderan las necesidades y a partir de ello hacen una calificación sobre la medida en que puedan cumplir con la nueva localización. Finalmente, hacen la definición del lugar ideal, en relación con el costo - beneficio.

El proceso de cambio efectuado en el sector de operadores inmobiliarios está acompañado por un cambio en las industrias afines, como las constructoras que redujeron costos, mejoraron tecnología y tiempos de ejecución. Por otra parte, aumentan los servicios y abastecimiento de material informático y administrativo para las empresas. Por último, surge un subcentro incipiente de venta de material informático localizado **17** a lo largo del corredor generado por las calles Huergo - Azopardo, cercano a las adyacencias de la cabecera sur de Puerto Madero.

Reflexiones Finales

El triple proceso de evolución de centralidad urbana en Buenos Aires y en la zona norte de la RMBA, arroja como resultado la constitución de un nuevo y emergente "centro regional" que se articula con la economía global dinamizando la economía y la sociedad local. Este proceso se encuentra seguido por la constitución de un nodo urbano de gestión de servicios avanzados. Éstos se encuentran organizados, en torno a un sistema de telecomunicaciones; hoteles de lujo; servicios de asistencia secretarial en inglés; empresas financieras y de consultoría con conocimientos de la región; oficinas de gobierno regionales y locales; y mercado de trabajo local con personal cualificado en servicios avanzados e infraestructura tecnológica.

La ampliación de los lugares de trabajo y la mayor oferta de *edificios inteligentes* se localizan en el centro tradicional de negocios de la ciudad de Buenos Aires preferentemente. Dicha concentración se debe a que el centro tradicional de gestión favorece e incrementa el valor inmobiliario de la tierra. Por otro lado, flexibiliza los contactos personales con otras empresas que son esenciales en la toma de decisiones de alto nivel. Y además, es un proceso contrario al sucedido en la periferia de los centros urbanos de Europa **18** , América del Norte y Japón.

En consecuencia, la expansión y revalorización del centro tradicional de negocios favoreció al notable crecimiento de los servicios avanzados en la ciudad de Buenos Aires. Es decir, los servicios de consultoría y de información a las empresas se encuentran ubicados principalmente en el Microcentro de la ciudad circundando el área de Catalinas Norte y Puerto Madero, cercanos a las sedes de las empresas transnacionales.

Por otra parte, el mercado de oficinas de Buenos Aires tampoco escapa al proceso de reorientación geográfica hacia la periferia de dicha ciudad. Tal como ocurre en las principales ciudades del mundo, es un proceso que se encuentra favorecido por las telecomunicaciones, por la nueva infraestructura vial y por las tecnologías de la información.

El comportamiento y la localización de los grupos empresariales generan los procesos de concentración o de reorientación geográfica hacia la periferia norte de la RMBA. Este comportamiento estilizadamente presenta dos tendencias: 1) Los "polos céntricos" concentran la actividad de los grandes consorcios internacionales; y 2) Los ejes norte de la ciudad de Buenos Aires que se prolongan hacia el norte de la RMBA concentran a las pequeñas y medianas empresas **19**.

Por último, la transformación cualitativa y cuantitativa de la oferta de oficinas de última generación implica la redefinición de la localización de las sedes de gestión empresarial (existentes y nuevas). Es decir, por una parte, el cambio del patrón espacial de la oferta de espacio de oficinas está adecuado a las nuevas necesidades funcionales y de imagen de las grandes empresas. Por otro lado, el incremento de la oferta de *edificios inteligentes* se constituye en uno de los factores de *redefinición espacial* de la *centralidad* de la ciudad de Buenos Aires y en la aparición de subcentros en la periferia norte de la RMBA.

Citas:

* Becaria del Instituto de Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Investigadora del Programa de Estudios sobre Reestructuración Metropolitana en Buenos Aires (PROREMBA) con sede en el Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires.

1 Las IED son aquellas que tienen características de permanencia y se materializan principalmente instalando una empresa nueva o ampliando una existente (Minsburg, 1997: 152).

2 La RMBA involucra los que tradicionalmente se consideraron los 19 Partidos del Gran Buenos Aires, que se han acrecentado a 24 como consecuencia de recientes modificaciones jurisdiccionales. Estos son: Vicente López, Gral. San Martín, Tres de Febrero, La Matanza, Lomas de Zamora, Lanús, Avellaneda, San Isidro, San Fernando, Tigre, San Miguel, Malvinas Argentinas, José C. Paz, Moreno, Merlo, Hurlingham, Morón, Ituzaingó, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Florencio Varela, Berazategui y Quilmes. Más allá de este concepto tradicional y confirmando el dinamismo de los procesos geográficos, el aglomerado bonaerense se extiende ya hoy sobre superficies parciales de los Partidos de Escobar, Pilar, Gral. Rodríguez, Marcos Paz, Cañuelas, Presidente Perón, San Vicente y La Plata (Estudio del PROREMBA).

3 La centralidad urbana debe ser entendida en un doble sentido: por un lado, el potencial de atracción de una ciudad y, por otro, la composición funcional asociada al nuevo modelo de ciudad emergente. (Precedo Ledo, 1996: 93).

4 Incluye las zonas circundantes a las plazas San Martín y Roma.

5 El "corredor norte" está constituido principalmente por las siguientes vías de circulación: Av del Libertador y Acceso Norte. El Acceso Norte (antiguamente Ruta Panamericana), con sus tres ramales hacia Tigre, Escobar (Ruta Nacional 9) y Pilar (Ruta Nacional 8) (Blanco, 1999: 5).

6 El proceso de globalización se caracteriza por: la desregulación general de los mercados financieros con la consecuente pérdida de elementos de soberanía económica; la desregulación de los grandes servicios internacionales masivos (telecomunicaciones, transporte aéreo y marítimo); y la confrontación competitiva con mercados diferenciados y variados, desde un punto de vista cualitativo (Coriat, 1998: 17).

7 Los edificios inteligentes están constituidos básicamente por una "arquitectura inteligente", tan sofisticada como autoasistida. Los equipos se encuentran totalmente automatizados, donde en la medida que sus sensores recogen información, se mejora el rendimiento de las instalaciones y se optimiza el consumo de energía. Para ingresar al edificio es indispensable una tarjeta magnética; de este modo una computadora central conoce el caudal de gente que accedió y en qué piso se localizó. En función de ello regula la climatización, la iluminación, los ascensores, etc. (Lucioni, 2000: 3).

8 Los servicios más competitivos se encuentran en el sector de las inversiones inmateriales (formación e informática, por ejemplo), que generalmente exige relaciones próximas y muy a menudo lazos de cooperación estrechos entre proveedor y cliente. Estos servicios para empresas son también definidos por estos autores como implantaciones estratégicas que constituyen importantes reservas de mano de obra cualificada, como personal técnico y de dirección; y menos cualificada como empleos de oficinas. (Martinelli y Schoenberger, 1994: 172).

9 La ausencia de acceso restringido con tarjeta imposibilita la coordinación de todos los equipamientos del edificio.

- 10** Las canalizaciones de energía eléctrica circulan sobre los zócalos de las paredes. Esto impide el libre movimiento interno de los espacios de trabajo.
- 11** Según los comercializadores más importantes que operan en la zona de Puerto Madero. Tales como: Santiago Beccar Varela, UNIBON, Toribio Achaval, Castro Cranwell & Weis, Achaval Cornejo, entre otros. (Elaboración propia sobre la base de informaciones periodísticas y entrevistas, 2000).
- 12** La creciente demanda por estos espacios continúa con sus precios en alza. Porque es escaso el espacio vacante para oficinas (Lucioni, 2000: 16).
- 13** Los precios se extrajeron del cuadro N°12 de Lucioni (2000).
- 14** A pesar de que los precios de los terrenos se duplicaron, en los últimos años, la tendencia de localización de las empresas es relativamente creciente sobre estos ejes de circulación.
- 15** Cerca del 80% de las oficinas que se construyen son para alquilar.
- 16** Los operadores inmobiliarios trabajan en equipo con una amplia gama de profesionales. Entre ellos se encuentran: inversores, developers, gerencadoras y constructoras.
- 17** Entre los más importantes se encuentran: ORACLE, APPLE COMPUTER, TALLER 4, DTK COMPUTER ING, COMPUTER FACTORY, Grupo ASSA, El Sitio, etc. (Elaboración propia sobre la base de informaciones periodísticas y entrevistas, 2000).
- 18** El ejemplo más claro es el centro de gestión pública, empresarial y de negocios Defense de París, Francia.
- 19** Las empresas medianas y pequeñas prefieren localizarse en sitios más alejados para tener las ventajas de un entorno menos congestionado, de fácil acceso, con buena oferta de estacionamientos, equipamiento urbano consolidado y principalmente a mitad de precio por m2 con respecto a la zona Catalinas Norte/Retiro.

Bibliografía:

- BENKO, GEORGES y LIPIETZ, ALAIN (1994) Las regiones que ganan, Edicions Alfons el Magnanim, Valencia, España.
- BLANCO, JORGE (1999) "La reestructuración del sistema de accesos viales de Buenos Aires y las transformaciones metropolitanas". Estudio del PROREMB.A.
- BORJA, JORDI y CASTELLS, MANUEL (1998) Local y global: La gestión de las ciudades en la era de la información, Taurus, Madrid (1ª edición 1997).
- CASTELLS, MANUEL (1995) La ciudad informacional. Tecnologías de la información reestructuración económica y el proceso urbano-regional, Alianza, Madrid.
- CICCOLELLA, PABLO (1999) "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa", en Revista Eure N° 76, Santiago de Chile, diciembre.
- CICCOLELLA, PABLO y MIGNAQUI, ILIANA (1999) "Hacia la ciudad dual: Buenos Aires: globalización y polarización social en una metrópolis periférica". Prólogo de La ciudad Global: Nueva York, Londres, Tokio, EUDEBA, Buenos Aires.
- CONSULTORES EUROPEOS ASOCIADOS (1990) Plan Estratégico para el Antiguo Puerto Madero, Buenos Aires.
- CORIAT, BENJAMÍN (1998) Los desafíos de la competitividad, EUDEBA, Buenos Aires.
- LUCIONI, NORA (2000) "Modernización del espacio de gestión empresarial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los años noventa". En Ciccolella, P. - Mignaqui, I. (directores), La Metrópolis Postsocial. Buenos Aires, entre la economía global y la sociedad polarizada. Eudeba, Buenos Aires, 2000 (en prensa).
- MARTINELLI, FLAVIA y SCHOENBERGER, ERICA (1994) "Los oligopolios están bien, gracias. Elementos de reflexión sobre la acumulación flexible". En Las regiones que ganan, Edicions Alfons el Magnanim, Valencia, España.
- MINSBURG, NAÚN (1997) "América Latina ante la globalización y transnacionalización de la economía", en Revista Realidad Económica N°151, Buenos Aires.
- PRECEDO LEDO, ANDRÉS (1996) Ciudad y desarrollo urbano, Síntesis, Madrid.
- SASSEN, SASKIA (1999) La ciudad Global. Nueva York, Londres, Tokio, EUDEBA, Buenos Aires.