

# La apuesta del Distrito Tecnológico en el Sur de la Ciudad

Un análisis de la estructura de ocupación de la zona

(3er. informe de avance)

Ciudad de Buenos Aires. Julio de 2014



**Gobierno de la Ciudad  
de Buenos Aires**

**Jefe de Administrador Gubernamental de Ingresos Públicos**

Lic. Carlos Walter

**Director General de Estadística y Censos**

Lic. José María Donati

**Subdirectora General de Estadísticas Sociodemográficas**

Mg. Nora G. Zuloaga

**Subdirectora General de Estadísticas Económicas**

Lic. Alicia Samper

**Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano - CEDEM**

Lic. Gustavo Svarzman

**Subdirector General de Estudios Económicos y Fiscales**

Lic. Ignacio Mognoni

## **Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano - CEDEM**

Lic. Gustavo Svarzman

## **Departamento Análisis del Mercado del Trabajo, Distribución del Ingreso y Situación Social**

Lic. Paulina Seivach

## **Departamento Seguimiento de la Coyuntura Económica**

Lic. Guadalupe Gil Paricio

## **Subdirectora General de Estadísticas Económicas**

Lic. Alicia Samper

## **Departamento Cuentas de la Producción**

Lic. José Núñez

## **Responsables de contenido**

Lic. Mariana Bonfils; Lic. Cecilia de Witte; Lic. Guadalupe Gil Paricio

## **Procesamiento de datos**

Lic. Mariana Bonfils

## **Trabajo de campo**

Sr. Mariano del Pozzo

## **Cartografía**

Sra. María Laura Pérez Frattini

## **Departamento Comunicación Institucional**

Sra. Clara González; DG. Diego Daffunchio; DG. Gustavo Reisberg; DG. Pamela Carabajal

La presente publicación fue realizada por el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM) y la Subdirección General de Estadísticas Económicas, ambas dependientes de la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC), Ministerio de Hacienda, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires

en [www.estadistica.buenosaires.gob.ar](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar)

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario

a [cdocumentacion\\_estadistica@buenosaires.gob.ar](mailto:cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar)



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)

## Índice

1. Resumen ejecutivo . . . . .	<b>7</b>
2. Introducción . . . . .	<b>7</b>
3. Características generales del relevamiento . . . . .	<b>8</b>
4. Elementos metodológicos . . . . .	<b>9</b>
5. Resultados obtenidos . . . . .	<b>10</b>
6. Comparación con el relevamiento de 2012. . . . .	<b>17</b>



## 1. Resumen ejecutivo

- De la totalidad de establecimientos visualizados en junio de 2013 en el área del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires (2.892), los locales comerciales y las industrias-empresas concentraron la mayor parte (77,2%) y superaron en ocupación a la media general.
- La mayoría de las unidades relevadas se encontró ocupada, es decir destinada a algún fin económico (77,2%).
- En el esquema de los establecimientos desocupados también prevalecen las unidades de tipo comercial, por su alta incidencia en el total.
- A su vez, entre las unidades desocupadas sobresalen las vacantes (casi tres cuartas partes). Los establecimientos en alquiler o venta (18,3%) y en construcción alcanzan porciones menores (7,1%).
- En relación a la distribución geográfica, se verifica una alta concentración de los establecimientos desocupados en la zona sur del DT, reproduciendo la postergación histórica de la misma.
- Los establecimientos ocupados, por el contrario, se concentran fuertemente en los principales nodos comerciales.
- El número de empresas radicadas en junio de 2013 ascendió a 144, según la información brindada por el Centro de Atención al Inversor (CAI). De ellas, el 63,2% se hallaba en operación y el resto en obra o mudanza.
- Las empresas del DT optan por establecerse en el norte del polígono -área de influencia de la Avenida Caseros-, por la mayor disponibilidad de comercios y servicios, la mejor conectividad, la cercanía a la red de subterráneos, entre otros factores.
- Respecto de lo relevado un año antes, en 2013 se incrementó el total de establecimientos en un 6,6%, equivalente a 180 unidades adicionales.
- La suba general estuvo impulsada principalmente por la mayor cantidad de locales comerciales (103).
- En cuanto a la dinámica ocupacional, los establecimientos en funcionamiento aumentaron (12,3%), mientras que los desocupados se redujeron (-8,8%).
- La nómina de Industrias-Empresas radicadas creció más del 34,6%, sobre todo por la incorporación de firmas en funcionamiento.

**Cuadro 1** Establecimientos por tipo según estado. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012/junio 2013

Tipo de establecimiento	Total			Ocupado			Desocupado		
	Unidades		Variación (%)	Unidades		Variación (%)	Unidades		Variación (%)
	2012	2013		2012	2013		2012	2013	
Local comercial/ Industria -Empresa	2.131	2.234	4,8	1.691	1.803	6,6	440	431	-2,0
Depósito/Galpón/Hangar	508	566	11,4	297	429	44,4	211	137	-35,1
Lote libre/Baldío/ Construcción abandonada	73	92	26,0	///	///	///	73	92	26,0
<b>Total</b>	<b>2.712</b>	<b>2.892</b>	<b>6,6</b>	<b>1.988</b>	<b>2.232</b>	<b>12,3</b>	<b>724</b>	<b>660</b>	<b>-8,8</b>

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** Los datos correspondientes a 2012 fueron revisados, por lo cual no coinciden con los presentados en la publicación anterior (2do. informe de avance).

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

## 2. Introducción

Este trabajo analiza la estructura de ocupación de la zona comprendida por el Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires<sup>1</sup> (DT), a través de un relevamiento visual llevado a cabo en junio de 2013<sup>2</sup>. De esta forma, se

busca presentar una caracterización del área, conocer la disponibilidad de establecimientos desocupados y examinar la infraestructura de comercios y servicios de la zona.

A su vez, la información recogida es contrastada con los resultados del relevamiento anterior, de forma de conocer la evolución de los principales indicadores en el período junio 2012-junio 2013.

El informe se organiza en sucesivos apartados que siguen a esta introducción: el primero detalla las características generales del relevamiento, mientras que en el siguiente se exponen los aspectos metodológicos. En la tercera sección se muestran los resultados obtenidos, y en la cuarta se estudia la evolución de los mismos, en relación con los datos recolectados en el relevamiento de junio de 2012. Finalmente, se detallan las principales conclusiones del trabajo.

1 A casi 5 años de la sanción de la Ley N° 2.972/08, que establece la creación del Distrito Tecnológico, la zona posee un número significativo de empresas de Tecnología de la Información y las Comunicaciones (TICs) radicadas. Anclado en el sur de la Ciudad, comprende mayormente el barrio de Parque Patricios, con algunas manzanas pertenecientes a Nueva Pompeya y Boedo.

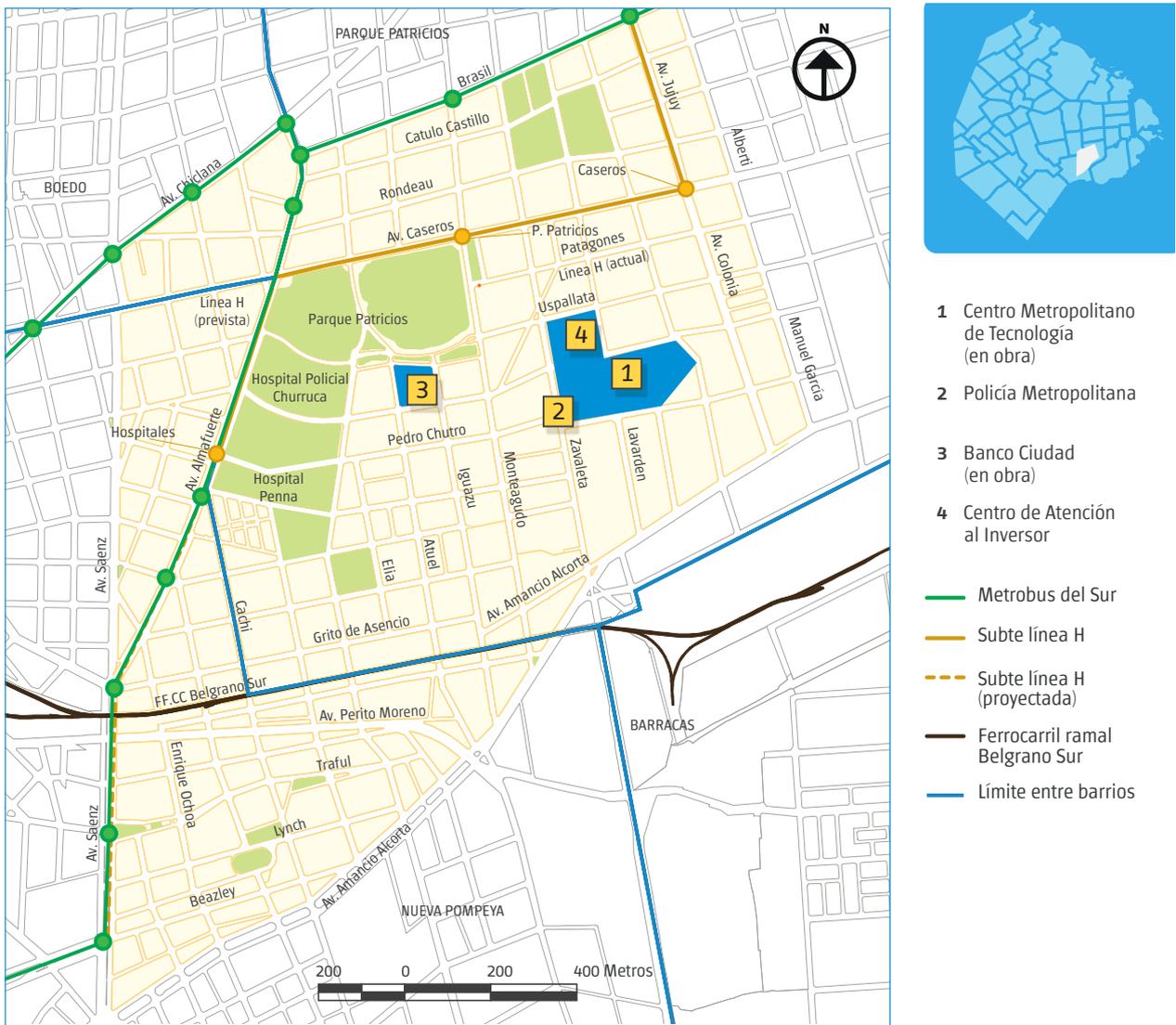
2 La DGEyC viene realizando un trabajo de investigación en el territorio del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires desde hace unos años, con el objetivo de conocer el impacto de la política en el tejido económico y urbano de la zona. A los sucesivos informes de ocupación se adiciona un operativo de Encuesta a Empresas TICs radicadas. Los trabajos publicados se encuentran disponibles en nuestra página web.

### 3. Características generales del relevamiento

Durante el mes de junio de 2013, se efectuó un operativo en el área del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires (Mapa 1)<sup>3</sup>, que abarca parcialmente los barrios de Parque Patricios, Nueva Pompeya y Boedo, ubicados en la zona sur de la Ciudad.

Durante el relevamiento se procedió a identificar los distintos tipos de establecimiento y a registrar su estado, con el objetivo de ofrecer una caracterización de la estructura de ocupación del área en estudio. En particular, la información obtenida abarca los comercios y servicios de la zona, su composición por rubros de actividad y la cantidad y ubicación geográfica de las unidades desocupadas disponibles, aspectos considerados de gran importancia para las firmas que se encuentran funcionando en la zona y para aquellas que se encuentren evaluando su futura radicación.

**Mapa 1** Área relevada y principales elementos del tejido urbano. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013



**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a datos del Centro de Atención al Inversor (CAI) (Ministerio de Desarrollo Económico GCBA).

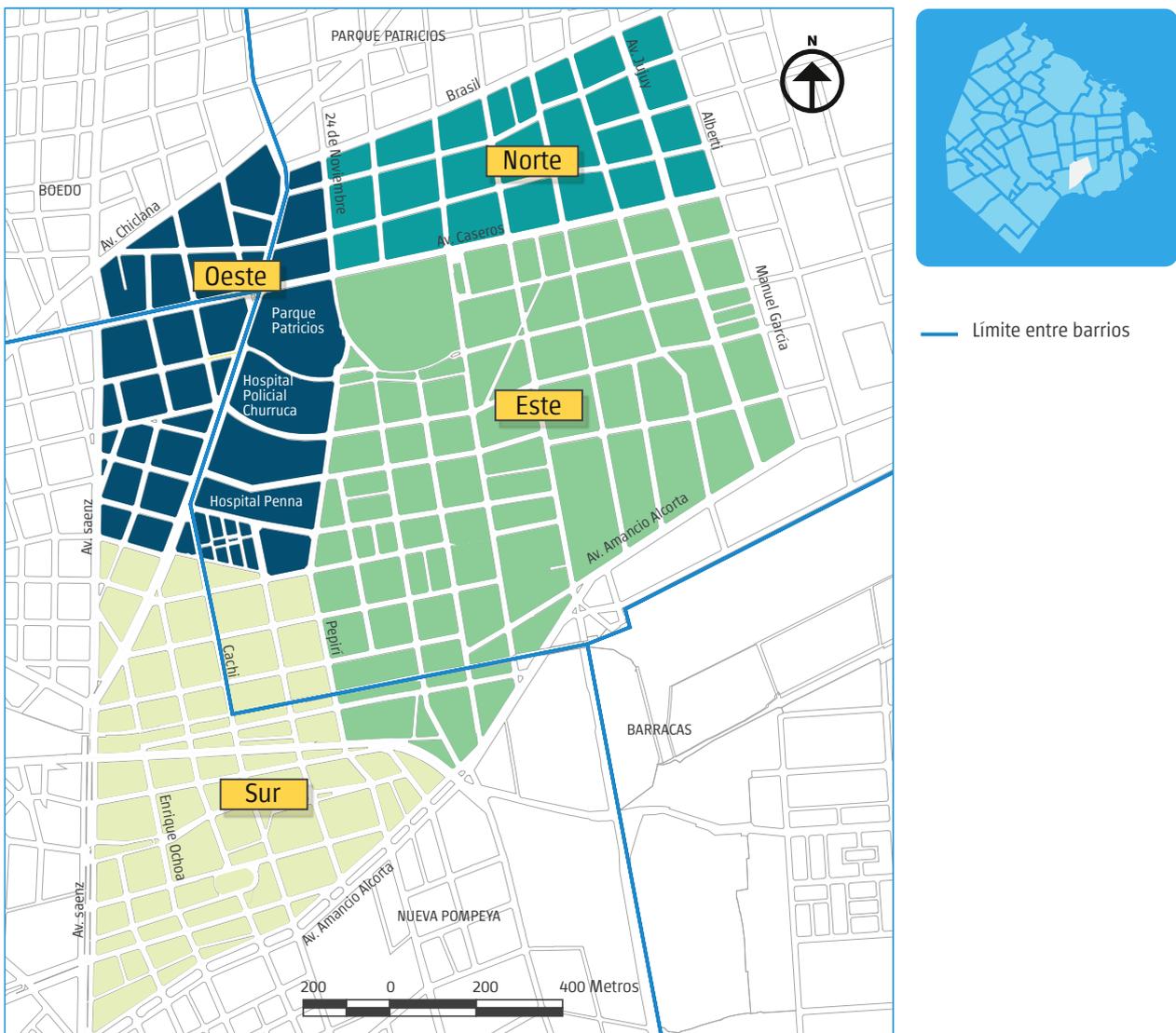
<sup>3</sup> El polígono del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires se encuentra delimitado por las Avenidas Amancio Alcorta, Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, y las calles Alberti y Manuel García, en ambas aceras.

## 4. Elementos metodológicos

El operativo posibilitó la identificación y localización de distintos tipos de establecimiento, que según sus características fueron agrupados en las siguientes categorías: *Local comercial/Industria-Empresa, Depósito/Galpón/Hangar, Lote libre/Baldío/Construcción abandonada*. Paralelamente, fue asignado un estado para cada unidad observada (*ocupado o desocupado*). En caso de hallarse ocupado (desarrollando actividades), se procedió al registro del rubro de actividad de cada establecimiento. Del mismo modo, los que se encontraron desocupados fueron clasificados en tres grupos: ofrecidos para *alquiler o venta, en construcción* (incluye remodelación o reforma), o *vacante* (vacío sin destino aparente).

Para determinar el encuadre de cada establecimiento en las diferentes categorías se adoptó un *criterio visual*<sup>4</sup>, es decir, que cada unidad fue clasificada según las características de la edificación o lote, en tanto se consideró a las mismas como una buena aproximación a su funcionalidad en el caso de desarrollar una actividad económica. Por supuesto, no es posible descartar que las unidades se encuentren orientadas a usos diferentes a los que parecen destinadas. De la misma manera, los estados *venta* y *alquiler* únicamente han podido ser determinados en los establecimientos en los que se logró visualizar la señalización correspondiente.

Mapa 2 Localización de zonas para el análisis. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

<sup>4</sup> El criterio adoptado puede acarrear la subestimación o sobreestimación de las categorías analizadas en el presente relevamiento.

De acuerdo con lo anterior, se ha considerado como:

- *Local comercial/Industria-Empresa*, a los establecimientos orientados a la venta de cualquier bien o servicio y a las organizaciones o instituciones dedicadas a actividades con fines económicos o comerciales.
- *Depósito/Galpón/Hangar*, a los espacios de almacenamiento de productos de cualquier índole y a los cobertizos o tinglados (con o sin techo, con paredes o sin ellas) destinados a múltiples usos.
- *Lote libre/Baldío/Construcción abandonada*, a los espacios vacíos (desmalezado o sin desmalezar) y construcciones en situación de abandono sin ocupación efectiva.

Es importante aclarar que no se han tenido en cuenta para su registro y clasificación a las edificaciones de uso residencial. Asimismo, han sido excluidas de la captación visual las Industrias-Empresas TICs instaladas en el marco de la Ley N° 2.972/08 de “Promoción de Empresas de Tecnología de la Información y las Comunicaciones en la Ciudad de Buenos Aires”. La nómina de las mismas fue provista por el Centro de Atención al Inversor de la Ciudad de Buenos Aires (CAI) y se analizará por separado más adelante.

Por último, a efectos analíticos el polígono del Distrito Tecnológico fue dividido en 4 zonas -nominadas Norte, Sur, Este y Oeste- detalladas en el mapa que se presenta a continuación.

## 5. Resultados obtenidos

El operativo realizado en junio de 2013 en el área del Distrito Tecnológico registró un total de 2.892 establecimientos. La amplia mayoría corresponde al tipo Local comercial/ Industria-Empresa (77,2%), seguida de Depósito/Galpón/Hangar (19,6%). La fracción restante se encuadra en la categoría Lote libre/Baldío/Construcción abandonada (3,2%)<sup>5</sup>.

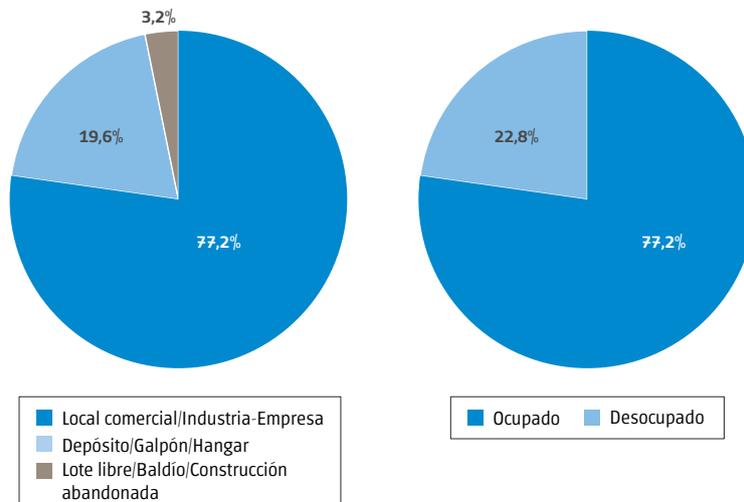
En cuanto al estado de los establecimientos relevados, el 77,2% se encontró ocupado, lo que significa que al momento de su visualización se hallaba en funcionamiento -desarrollando alguna actividad-, mientras que el 22,8% se constató como desocupado (Gráfico 1).

Teniendo en cuenta el tipo de establecimiento según su estado, la categoría Local comercial alcanzó un promedio de ocupación más elevado que la media general (80,7%), totalizando 1.803 establecimientos. El porcentaje de unidades en funcionamiento para Depósito fue menor (75,8%)<sup>6</sup> (Cuadro 2).

<sup>5</sup> Desde aquí, las categorías correspondientes a los tipos de establecimiento quedan reducidas nominativamente a *Local comercial*, *Depósito* y *Lote libre*, a modo de simplificación en el texto.

<sup>6</sup> Corresponde aclarar que se excluye del análisis de la ocupación a la categoría Lote libre por tratarse de establecimientos desocupados.

**Gráfico 1** Establecimiento según tipo y estado. Porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

**Cuadro 2** Establecimientos por tipo según estado. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013

Tipo de establecimiento	Total	Ocupado		Desocupado	
	Unidades	Unidades	%	Unidades	%
Local comercial/Industria-Empresa	2.234	1.803	80,7	431	19,3
Depósito/Galpón/Hangar	566	429	75,8	137	24,2
Lote libre/Baldío/Construcción abandonada	92	///	///	92	100,0
<b>Total</b>	<b>2.892</b>	<b>2.232</b>	<b>77,2</b>	<b>660</b>	<b>22,8</b>

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

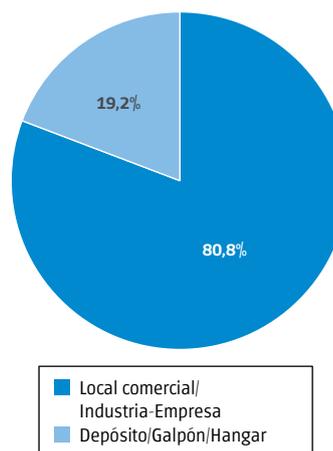
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

En cuanto a la composición de los 2.232 establecimientos ocupados, en correspondencia con la estructura general de la zona, se destaca la fuerte presencia de comercios (categoría Local comercial), alcanzando 8 de cada 10 unidades relevadas (Gráfico 2). A su vez, como se observa en el Mapa 3, se destaca la fuerte concentración sobre las principales arterias comerciales (Av. Sáenz, Brasil, Caseros y Chiclana).

La caracterización de la oferta de bienes y servicios de la zona, a través del análisis del rubro de actividad de locales y empresas, muestra una predominancia de las unidades dedicadas a *Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas y venta al por menor de combustibles para vehículos* (12,7%). Le siguen en importancia las orientadas a *Venta de alimentos y bebidas* (11,8%) y *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (7,4%), entre otros<sup>7</sup> (Cuadro 3).

<sup>7</sup> Es importante destacar que en el 6,7% de los casos no pudo determinarse el rubro de los locales ocupados relevados.

**Gráfico 2** Establecimientos ocupados por tipo. Porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

**Mapa 3** Establecimientos ocupados por tipo. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

**Cuadro 3** Local comercial/Industria-Empresa ocupado, por rubro. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013

Rubro	Unidades	%
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	229	12,7
Venta de alimentos y bebidas	213	11,8
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	133	7,4
Otras ventas al por menor en comercios especializados	123	6,8
Venta de golosinas y tabaco	122	6,8
Prendas de vestir y textiles para el hogar	110	6,1
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	94	5,2
Venta de artículos de ferretería, pintura, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	91	5,0
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	75	4,2
Servicios relacionados al transporte	65	3,6
Servicios de belleza y estética	63	3,5
Otros servicios	48	2,7
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	47	2,6
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	40	2,2
Farmacia, perfumería y artículos de peluquería	39	2,2
Libros, revistas, artículos de librería, papel y cartón	35	1,9
Actividad financiera	25	1,4
Locutorio, servicio de internet y correo	22	1,2
Servicios de salud	21	1,2
Bazar y regalería	19	1,1
Fotografía y óptica	13	0,7
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	13	0,7
Relojería, joyería y fantasía	11	0,6
Servicios educativos	11	0,6
Servicios de hotelería	7	0,4
Venta de usados y antigüedades	6	0,3
Venta de instrumentos musicales, discos y CD de audio y video	5	0,3
Servicios para el mantenimiento físico	2	0,1
Servicios públicos	0	0,0
Sin determinar	121	6,7
<b>Total</b>	<b>1.803</b>	<b>100,0</b>

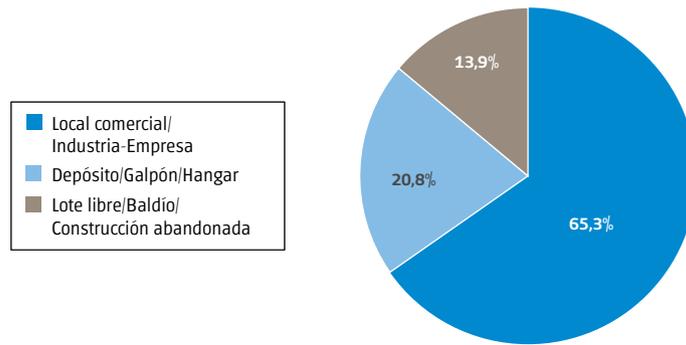
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

En relación con el segmento Depósito, cabe destacar que el análisis por rubro arrojó un elevado porcentaje que se ajusta a la actividad *Servicios relacionados al transporte* (33%), aunque una alta porción quedó comprendida en *Sin determinar* (42%).

Por su parte, en la distribución de los establecimientos desocupados (660) también prevalecen las unidades de tipo comercial (Local comercial 65,3%, Depósito 20,8% y Lote

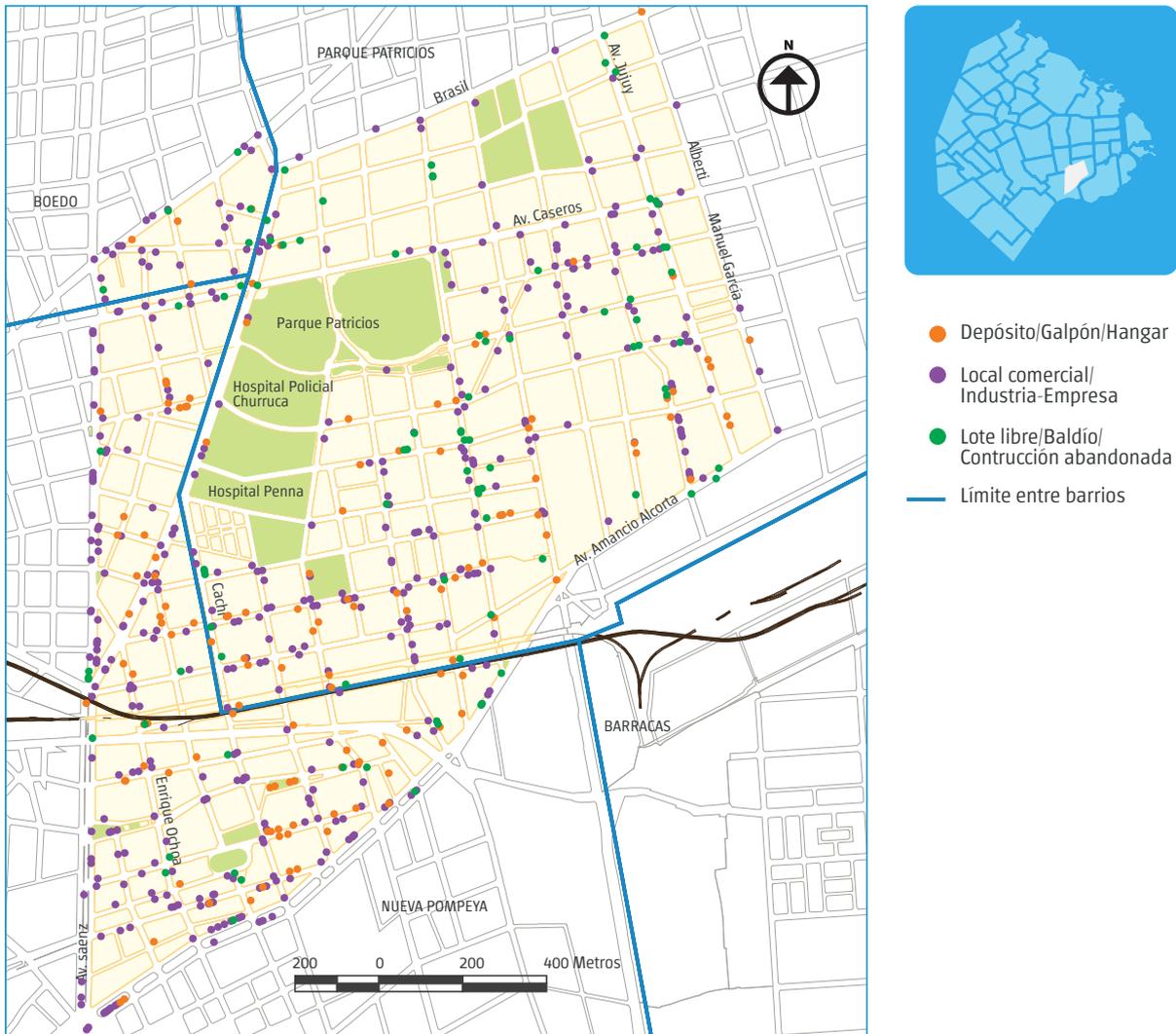
libre 13,9%), aunque en menor medida que en el esquema de ocupados (Gráfico 3). Asimismo, se verifica una distribución territorial más concentrada en la zona sur del polígono y no tan anclada en los principales nodos comerciales (Mapa 4).

**Gráfico 3** Establecimientos desocupados por tipo. Porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

**Mapa 4** Establecimientos desocupados por tipo. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Como se comentó anteriormente, los establecimientos desocupados fueron categorizados según su situación (ofrecido para alquiler o venta, en construcción o vacante). Así, pudo observarse que la fracción de mayor peso (74,6%) estuvo conformada por unidades vacantes -desocupadas sin destino aparente-. Solo el 18,3% corresponde a unidades ofrecidas para alquiler o venta, mientras que el 7,1% fue observado en construcción.

Si se estudia la situación de los establecimientos desocupados por tipo, la proporción vacante fue mayoritaria para todas las categorías, con un peso muy elevado por el lado de Local comercial (Cuadro 4).

**Cuadro 4** Establecimientos desocupados. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013

Tipo de establecimiento	Total	Alquiler/Venta		Construcción		Vacante	
		Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
Local comercial/Industria-Empresa	431	69	16,0	17	4,0	345	80,0
Depósito/Galpón/Hangar	137	45	32,9	4	2,9	88	64,2
Lote libre/Baldío/Construcción abandonada	92	7	7,6	26	28,3	59	64,1
<b>Total</b>	<b>660</b>	<b>121</b>	<b>18,3</b>	<b>47</b>	<b>7,1</b>	<b>492</b>	<b>74,6</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Por último, se describe la situación de las empresas TICs instaladas en el Distrito Tecnológico en el marco de la Ley N° 2.972/08 (excluidas del relevamiento visual).

El número de Industrias-Empresas radicadas en el área del DT en junio de 2013 ascendió a 144, según la información brindada por el Centro de Atención al Inversor (CAI). El 63,2% (91 firmas) se encontró en operación (ocupadas), mientras que el 36,8% estaba en obra o mudanza, es decir desocupadas (Cuadro 5).

La distribución geográfica de las Industrias-Empresas TICs en el Distrito Tecnológico (Mapa 5) da cuenta de la primacía en el norte del polígono, definiendo una franja que coincide con el área de influencia de la Avenida Caseros (el eje comercial del DT). Este fenómeno entra en relación con la mayor disponibilidad de comercios y servicios presentes en esa área, la mejor conectividad y su cercanía a la red de subterráneos. Así, la dinámica de localización de las firmas pone en evidencia un proceso de desarrollo desigual dentro del DT, dejando entrever la necesidad de incentivar la radicación de empresas en el sur del territorio.

**Cuadro 5** Empresas TICs radicadas en el marco de la Ley N° 2.972/08 según estado. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013

Tipo de establecimiento	Total	En operación		En obra/mudanza	
		Unidades	%	Unidades	%
Empresas TICs radicadas en el marco de la Ley N° 2.972/08	144	91	63,2	53	36,8

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a datos del Centro de Atención al Inversor (CAI) (Ministerio de Desarrollo Económico GCBA).

**Mapa 5**

Industrias-Empresas TICs instaladas en el marco de la Ley N° 2.972/08 según estado. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013



**Nota:** Cabe destacar que en el caso de empresas que funcionan en distintos departamentos de un mismo edificio, los puntos que las referencian en el mapa se encuentran superpuestos.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio y a datos del Centro de Atención al Inversor (Ministerio de Desarrollo Económico GCBA).

Al clasificar a las empresas radicadas en el DT según la actividad que desarrollan dentro de las tecnologías de la información y las comunicaciones se puede constatar que los sectores estratégicos son *Software* y *Business Process Outsourcing* (BPO). De esta forma, de las 91 firmas que se encontraron operativas la mayoría (59,3%) pertenece al

sector *Software*, seguidas por el grupo perteneciente a BPO (29,7%). Por el contrario, si se consideran las 53 empresas en obra o mudanza el orden se invierte: el 54,7% corresponde a BPO y el 35,8% a *Software* (Cuadro 6).

**Cuadro 6** Empresas TICs radicadas en el marco de la Ley N° 2.972/08, según sector estratégico. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2013

Empresas TICs	Total	%	En operación		En obra/mudanza	
			Unidades	%	Unidades	%
Software	73	50,7	54	59,3	19	35,8
Business Process Outsourcing (BPO)	56	38,9	27	29,7	29	54,7
Hardware	10	6,9	8	8,8	2	3,8
e-Commerce	3	2,1	1	1,1	2	3,8
Data Center	2	1,4	1	1,1	1	1,9
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100,0</b>	<b>91</b>	<b>100,0</b>	<b>53</b>	<b>100,0</b>

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a datos del Centro de Atención al Inversor (Ministerio de Desarrollo Económico GCBA).

## 6. Comparación con el relevamiento de 2012

En este apartado se analizan los resultados expuestos previamente, en relación con los recolectados en el relevamiento realizado en junio de 2012.

En primer lugar, se observó un incremento interanual del 6,6% en el total de establecimientos. Así, puede inferirse la incorporación de 180 unidades que no existían previamente o que estaban destinadas a uso residencial.

Del análisis por tipo de establecimiento surge que la suba general fue mayormente impulsada por el alza del segmento Local comercial (103 unidades), seguida por el aumento de los depósitos (58). En términos relativos, el mayor incremento quedó en manos de la categoría Lote libre (26%) (Cuadro 7).

En cuanto a la dinámica ocupacional, los establecimientos en funcionamiento aumentaron el 12,3% (244 establecimientos), mientras que los desocupados se redujeron un 8,8%.

Teniendo en cuenta únicamente a los establecimientos ocupados (Cuadro 8), se observa que el aumento neto de la categoría Local comercial (6,6%, 112 locales más) fue superado apenas por el de Depósitos (44,4%, 132 unidades).

En tanto, si se contemplan los establecimientos desocupados (Cuadro 9), se verifica que el segmento que más colaboró con el descenso de la desocupación en su conjunto fue Depósitos (con una caída de 74 unidades 35,1%). En cuanto al destino de los mismos, se verificó una menor proporción de establecimientos vacantes (20,1%), en tanto que las fracciones de unidades ofrecidas en alquiler o venta y en construcción se incrementaron.

**Cuadro 7** Establecimientos por tipo. Variación interanual. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012/junio 2013

Tipo de establecimiento	Variación interanual	
	Unidades	(%)
Local comercial/Industria-Empresa	103	4,8
Depósito/Galpón/Hangar	58	11,4
Lote libre/Baldío/Construcción abandonada	19	26,0
<b>Total</b>	<b>180</b>	<b>6,6</b>

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

**Cuadro 8** Establecimientos ocupados por tipo. Variación interanual. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012/junio 2013

Tipo de establecimiento	Variación interanual	
	Unidades	(%)
Local comercial/Industria-Empresa	112	6,6
Depósito/Galpón/Hangar	132	44,4
<b>Total</b>	<b>244</b>	<b>12,3</b>

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

**Cuadro 9** Establecimientos desocupados por tipo. Variación interanual. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012/junio 2013

Tipo de establecimiento	Variación interanual							
	Total		Alquiler / venta		Construcción		Vacante	
	Unidades	(%)	Unidades	(%)	Unidades	(%)	Unidades	(%)
Local comercial/Industria-Empresa	-9	-2,0	24	53,3	7	70,0	-40	-10,4
Depósito/Galpón/Hangar	-74	-35,1	12	36,4	2	100,0	-88	-50,0
Lote libre/Baldío/Construcción abandonada	19	26,0	2	40,0	13	100,0	4	7,3
<b>Total</b>	<b>-64</b>	<b>-8,8</b>	<b>38</b>	<b>45,8</b>	<b>22</b>	<b>88,0</b>	<b>-124</b>	<b>-20,1</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Al analizar la evolución por zonas geográficas<sup>8</sup> (Cuadro 10), se observó una mayor cantidad de establecimientos en todas ellas, destacándose el incremento de unidades relevadas en el Oeste y Sur (12% y 7%, respectivamente). De la misma forma se verificó una mayor ocupación en las cuatro áreas estudiadas, con un alza muy pronunciada (22,2%) en el Sur del DT.

Respecto de los establecimientos desocupados, nuevamente la zona Sur mostró la variación más acentuada, disminuyendo el 26,6%. Se destaca el crecimiento de las unidades desocupadas en la zona Oeste del Distrito Tecnológico, poco más del 16%.

Específicamente, analizando las Industrias-Empresas TICs pertenecientes al DT sobre la nómina suministrada por el CAI, se observó en junio de 2013 un aumento interanual del 34,6% (Cuadro 11).

En cuanto a los comercios y servicios, no se registraron cambios relevantes en la estructura de rubros de actividad. De todas maneras, merece destacarse que el rubro comercial *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*, que en junio de 2012 se había ubicado en el cuarto lugar, pasó al tercero en junio de 2013, posiblemente en respuesta a la radicación de un mayor número de empresas en la zona.

<sup>8</sup> Véase apartado *Elementos Metodológicos*.

**Cuadro 10** Ocupación por zona geográfica. Variación interanual (%). Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012/junio 2013

Zona	Total	Ocupado	Desocupado
	Variación interanual (%)		
Oeste	12,0	10,7	16,4
Sur	7,0	22,2	-26,6
Este	4,2	4,9	2,9
Norte	3,4	3,9	-3,0
<b>Total</b>	<b>6,6</b>	<b>12,3</b>	<b>-8,8</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

**Cuadro 11** Empresas TICs radicadas en el marco de la Ley N° 2.972/08 según estado. Unidades y variación interanual (%). Distrito Tecnológico. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012/junio 2013

	2012	2013	Variación interanual (%)
	Unidades		
En operación	56	91	62,5
En proceso de obra/mudanza	51	53	3,9
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>144</b>	<b>34,6</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a datos del Centro de Atención al Inversor (CAI) (Ministerio de Desarrollo Económico GCBA).

Referido a la dinámica de la actividad de construcción en la zona del DT, en el primer semestre de 2013 la superficie solicitada en permisos de construcción para uso residencial en el barrio de Parque Patricios<sup>9-10</sup> mostró un ascenso interanual del 19,5%, contrario a la dinámica del total de la Ciudad y de la zona sur de la que forma parte<sup>11</sup>. En particular, el desempeño del total de metros permitidos en los límites de la CABA registró un ajuste respecto del mismo período del año anterior superior al 42%. El comportamiento replica lo acaecido en los doce meses de 2012, año en el que la actividad de construcción en el barrio de Parque Patricios logró un cierre positivo en un contexto de baja generalizada.

La información del primer semestre de 2013 para los permisos de construcción con fines económicos muestra, contrario a lo comentado, una merma de la superficie solicitada en Parque Patricios superior al 80% en términos interanuales. El comportamiento del agregado de la Ciudad también fue de ajuste, aunque a un ritmo menor (41,3%).

---

<sup>9</sup> El indicador de permisos de obras de construcción y superficie cubierta se elabora a partir de las solicitudes presentadas por los profesionales ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROYC), información procesada por la Dirección General de Estadística y Censos. Ambos organismos pertenecen al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

<sup>10</sup> Se considera que la superficie solicitada en los permisos de edificación es un buen indicador de las expectativas de inversión en el sector por la obligatoriedad del trámite y su carácter oneroso. En particular, la consideración de los registros correspondientes a la superficie solicitada para uso residencial se debe a que muchos de los proyectos inmobiliarios que se llevaron adelante a raíz del establecimiento del DT corresponden a departamentos residenciales apto profesional.

<sup>11</sup> La Zona Sur está comprendida por los barrios de Barracas, Constitución, La Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo.