

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

## Un análisis de la estructura de ocupación de la zona

Noviembre 2011



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

## **Autoridades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Jefe de Gobierno

**Ing. Mauricio Macri**

Vicejefa de Gobierno

**Lic. María Eugenia Vidal**

Jefe de Gabinete de Ministros

**Lic. Horacio Rodríguez Larreta**

Ministro de Hacienda

**Act. Nestor Grindetti**

## **Dirección General de Estadística y Censos**

Director General

**Lic. José María Donati**

Subdirección del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano

**Lic. Pablo Perelman**

Subdirección General de Estadísticas Económicas y Fiscales

**Lic. Alicia Samper**

### **Consultores del CEDEM**

Lic. Cecilia de Witte

Lic. Gabriela Rijter

### **Consultores de la Subdirección de Estadísticas Económicas y Fiscales**

Lic. Mariana Bonfils

### **Trabajo de campo**

Mariano Del Pozzo

Rodrigo Wilkins

### **Cartografía**

María Laura Perez Frattini

### **Diseño Gráfico**

Ignacio García Zuloaga

### **Fotos de Tapa**

Gabriela Rijter

Las Tecnologías de la Información y Comunicaciones (TIC's) constituyen una industria de alto valor agregado que genera externalidades positivas hacia el resto de la economía, registrando un importante dinamismo tanto a nivel nacional como a nivel mundial. Dada su importancia en el crecimiento y su elevado consumo de recursos humanos calificados, constituye un sector estratégico en nuestra economía.

En el contexto mencionado, la Ciudad de Buenos Aires aprobó la Ley N° 2.972/ 08, sancionada en junio de 2009, la cual establece la creación del Distrito Tecnológico. Anclado en la zona sur, comprende mayormente el barrio de Parque Patricios, con algunas manzanas pertenecientes a Nueva Pompeya y Boedo.

La iniciativa se enmarca, a su vez, dentro de un conjunto de políticas formuladas con el objetivo de recuperar la zona sur, que cuenta con un amplio potencial de desarrollo. Según el proyecto, los mencionados barrios poseen un conjunto de aptitudes necesarias para su implementación, siendo que concentran gran cantidad de establecimientos desocupados o sin fines productivos. Este factor, sumado a otros atributos (cercanía al microcentro, facilidad de conexión con toda la capital y el conurbano, múltiples vías de acceso y transporte público) hacen de la zona una buena opción para la localización del proyecto.

El presente informe tiene como objetivo indagar acerca de la estructura de ocupación de la zona, a fin de conocer la disponibilidad de establecimientos desocupados que podrían ser utilizados por las empresas para su futura radicación. Al mismo tiempo, se pretendió estudiar la infraestructura de servicios y comercios, su ubicación geográfica y su distribución por rubros de actividad.

La información obtenida resultará estratégica para los futuros inversores, las inmobiliarias, el Centro de Atención al Inversor de la Ciudad de Buenos Aires, y las empresas ya radicadas o en vías de instalación. Los datos presentados facilitarán las tareas llevadas a cabo por los diferentes actores, ya que ofrecen una descripción exhaustiva del territorio involucrado.

El presente informe está enmarcado dentro de una investigación más amplia, que tiene como objetivo general, analizar el impacto de la creación del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires, en el tejido social y económico.

Para esto está previsto el desarrollo de un análisis cuantitativo de la información presentada a continuación, la cual se complementará con los datos facilitados por el CAI. Asimismo, para llevar a cabo un análisis cualitativo se realizarán entrevistas con los principales actores involucrados, y se procederá a la elaboración de una encuesta orientada a las empresas radicadas en el distrito.

#### CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RELEVAMIENTO

Durante la última semana del mes de junio de 2011, se efectuó un operativo en el área del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires, delimitada por las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, y las calles Alberti y Manuel García y la Avenida Amancio Alcorta.

Dicho polígono, (conformado por un total de 180 a 190 manzanas<sup>1</sup>), abarca parcialmente los barrios de Parque Patricios, Nueva Pompeya y Boedo, ubicados en la zona sur de la Ciudad.

El objetivo del relevamiento fue capturar el estado de la actividad económica y la presencia de lotes, tanto ocupados como vacantes, a fin de ofrecer una caracterización del área.

<sup>1</sup> El total de manzanas que componen el polígono del Distrito Tecnológico es de 239. El conteo incluye tanto las manzanas regulares como las irregulares. Entre las primeras, se encuentran las destinadas a espacios verdes y a edificaciones públicas (como los hospitales). Entre las segundas, se incluyen construcciones de rotondas, boulevares y perímetros del ferrocarril. De esta manera, las manzanas efectivamente susceptibles de ser utilizadas para construcción representan una menor cantidad, aproximadamente entre 180 y 190.



ferentes a los que parecen destinadas. De la misma manera, el estado venta o alquiler ha podido ser determinado únicamente en los casos en que obraba la señalización correspondiente.

De acuerdo con lo anterior, se ha considerado como:

- \* Local comercial, a todo local a la calle orientado a la venta minorista o mayorista de cualquier bien o servicio.
- \* Galpón, a todo cobertizo grande o tinglado, con o sin techo, con paredes o sin ellas, destinado a múltiples usos.
- \* Industria / Empresa, a toda organización o institución dedicada a actividades con persecución de fines económicos o comerciales, de dimensiones visiblemente superiores a las del local comercial.
- \* Depósito, a los espacios destinados para el almacenamiento de productos de cualquier índole.
- \* Hangar, a los espacios destinados al resguardo de

camiones para transporte de carga, ómnibus, ferrocarriles, etc.

\* Baldío, a todo espacio vacío en situación de abandono, basural o sin desmalezar.

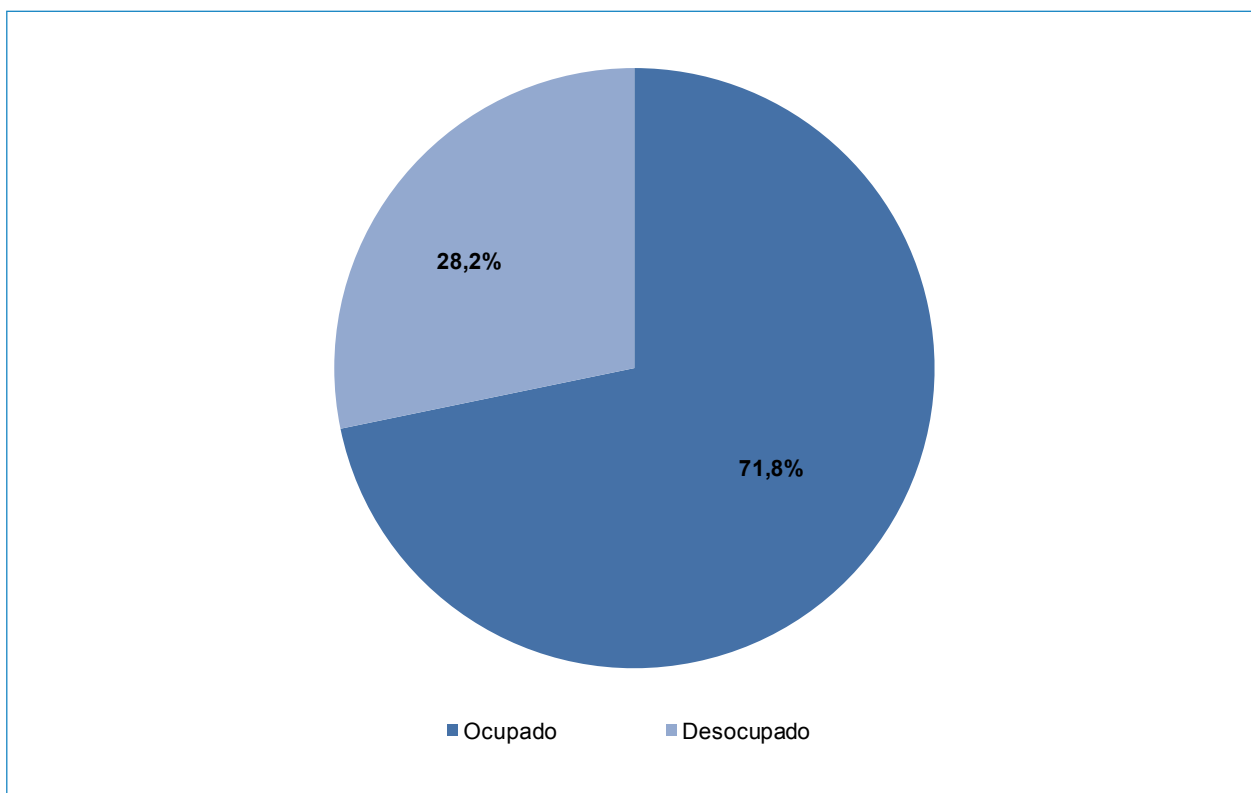
\* Lote libre, a todo espacio vacío despejado o desmalezado.

\* Construcción abandonada, a toda construcción, residencial o no residencial, sin ocupación efectiva.

## RESULTADOS OBTENIDOS

En el operativo efectuado en el área del distrito tecnológico en junio de 2011 se registró un total de 2.240 establecimientos. De la totalidad de los establecimientos, el 71,8% se encontró ocupado, lo que implica que en el momento de la visualización estaba realizando cierta actividad económica, mientras que el restante 28,2% se constató como desocupado (Gráfico 1).

**Gráfico 1** | Establecimientos según estado. Porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011



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

Según tipo de establecimiento, se encontraron 1.950 locales comerciales, de ellos: 1.480 se hallaron en funcionamiento y 470 vacíos, dichos valores significaron una ocupación de 75,9%, por encima del promedio general de 71,8%. A su vez, se encontraron 216 galpones, de los cuales tan solo 115 se vieron ocupados

y los otros 101 fueron constatados como desocupados. Este tipo de establecimiento fue el que arrojó el porcentaje más bajo de ocupación (sin considerar baldíos, lotes libres y construcciones abandonadas, considerados vacíos por definición), siendo casi igual el número de galpones ocupados y desocupados.

**Cuadro 1** | Tipo de establecimiento según estado de ocupación. Frecuencia y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011

Tipo de establecimiento	Ocupado		Desocupado		Total
	Frecuencia	%	Frecuencia	%	
Local Comercial	1.480	75,9	470	24,1	1.950
Galpón	115	53,2	101	46,8	216
Industria / Empresa	80	88,9	10	11,1	90
Depósito	57	67,9	27	32,1	84
Hangar	19	70,4	8	29,6	27
Baldío	0	0,0	10	100,0	10
Lote Libre	0	0,0	26	100,0	26
Construcción abandonada	0	0,0	37	100,0	37
<b>Total</b>	<b>1.751</b>	<b>71,8</b>	<b>689</b>	<b>28,2</b>	<b>2.440</b>

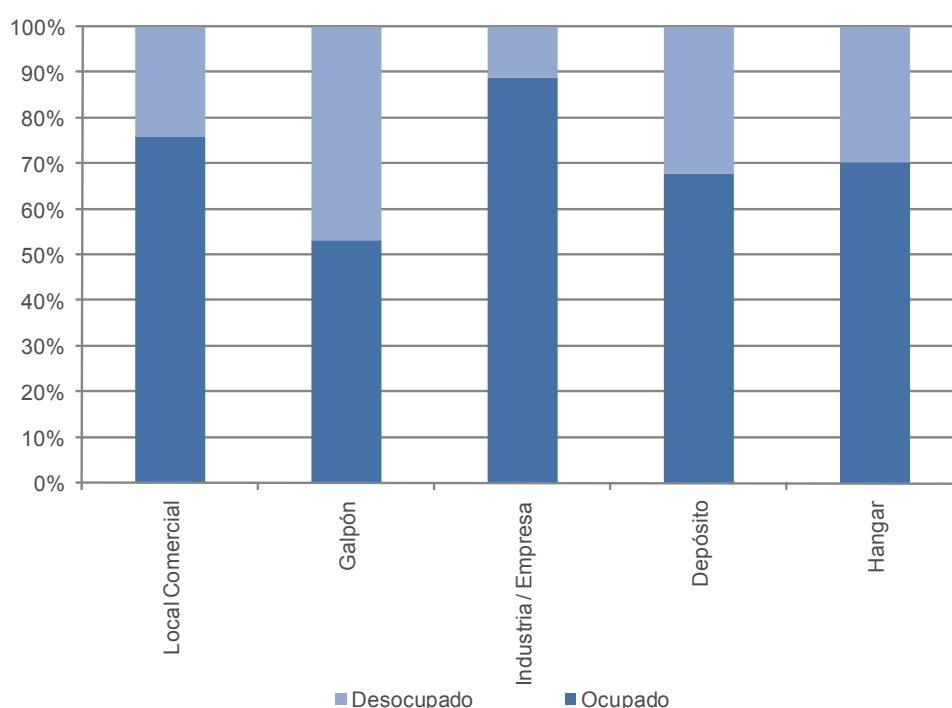
**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

De la misma manera, se relevaron 90 industrias y empresas en toda la zona, 80 de las cuales se encontraron en funcionamiento (con el porcentaje más alto de ocupación, 88,9%), y tan solo 10 fueron visualizadas como desocupadas. Por detrás se vieron 84 depósitos (57 de ellos en funcionamiento). La tasa de ocupación de este tipo de establecimiento (67,9%), estuvo por debajo del promedio general. A su vez, fueron

relevados 27 hangares, con un nivel de ocupación del 70,4% (19 de ellos en funcionamiento y 8 en estado desocupado).

Por otro lado, se relevaron 73 establecimientos sin rastro de actividad económica (10 eran baldíos, 26 lotes libres y 37 construcciones abandonadas) (Cuadro 1).

**Gráfico 2** | Establecimientos (excepto baldío, lote libre y construcción abandonada) según estado. Porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011



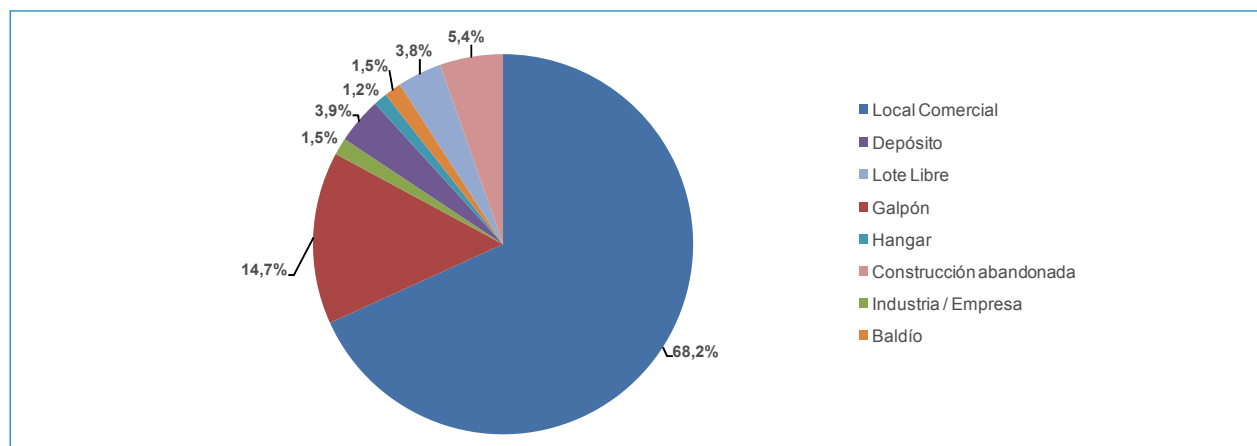
**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.



Como se mencionó anteriormente, se encontró un total de 689 establecimientos que no estaban en funcionamiento. De dicho total, una parte importante fueron locales comerciales (68,2%), muy por detrás, con el 14,7% se encontraron los galpones, en tercer lugar, con el 5,4% estuvieron las construcciones abandonadas.

A su vez, el 3,9% eran depósitos y el 3,8% lotes libres. Ya con una porción inferior al 2% del total de establecimientos desocupados, se hallaron los baldíos (1,5%), industrias y empresas (1,5%) y por último, los hangares con el 1,2% del total (Gráfico 3).

**Gráfico 3** | Establecimientos desocupados por tipo. Porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011

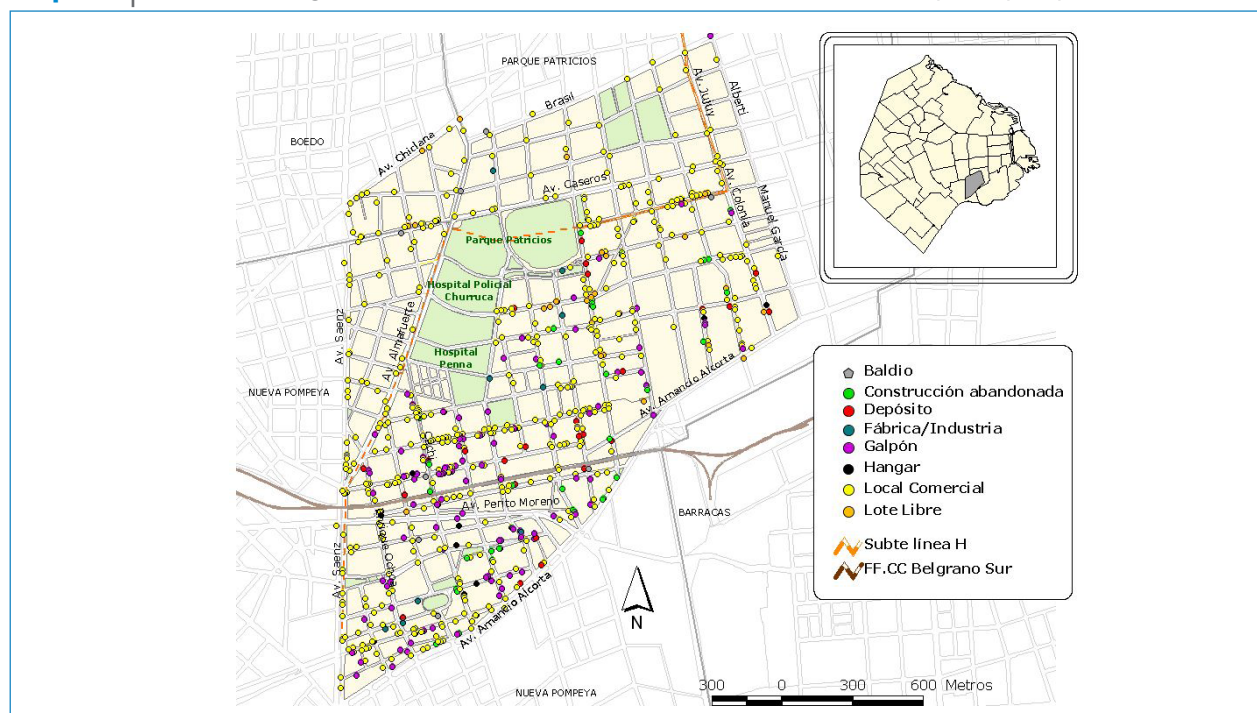


**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

A continuación se presenta un mapa donde se registran las edificaciones y lotes desocupados por tipo, del área

geográfica que comprende el Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires.

**Mapa 2** | Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Establecimientos desocupados por tipo. Junio 2011



**Fuente:** CEDEM, 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)

A su vez, los establecimientos desocupados fueron categorizados según su situación (alquiler, construcción, vacante o venta). Pudo observarse que en general la

mayoría (86,8%) de dichos establecimientos se encontró vacante (sin destino aparente) (Cuadro 2).

**Cuadro 2** | Establecimientos desocupados según destino. Frecuencia y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011

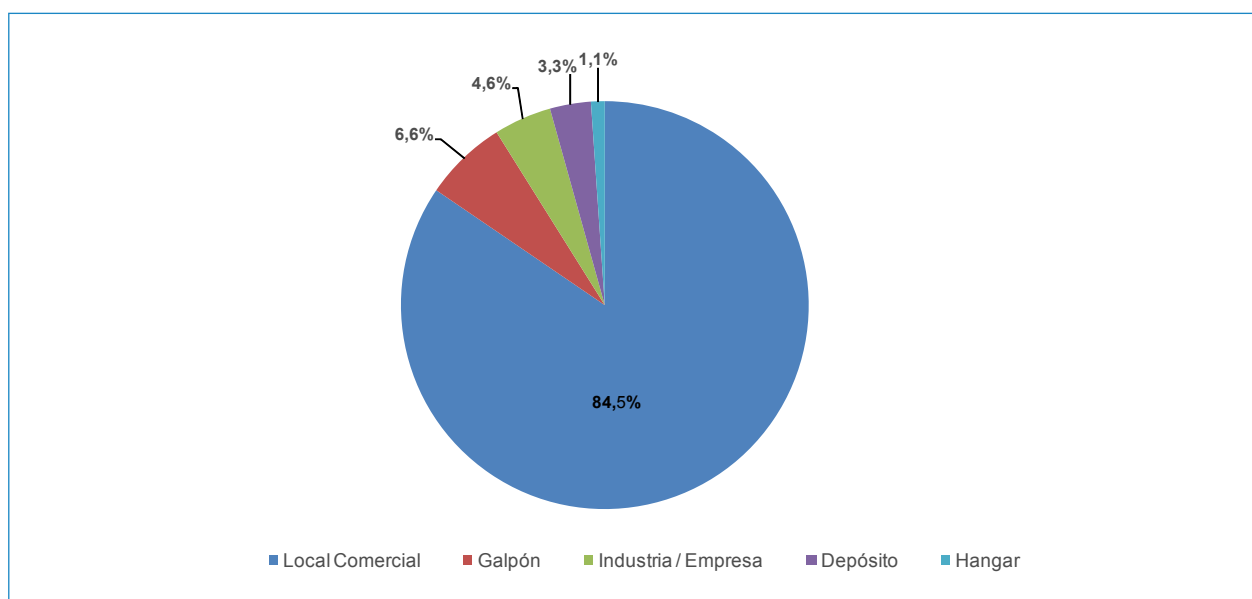
Tipo de establecimiento	Alquiler		Construcción		Vacante		Venta		Total
	Frecuencia	%	Frecuencia	%	Frecuencia	%	Frecuencia	%	
Local Comercial	28	6,0	10	2,1	417	88,7	15	3,2	470
Galpón	9	8,9	0	0,0	85	84,2	7	6,9	101
Industria / Empresa	1	10,0	0	0,0	9	90,0	0	0,0	10
Depósito	1	3,7	0	0,0	23	85,2	3	11,1	27
Hangar	1	12,5	0	0,0	7	87,5	0	0,0	8
Baldío	0	0,0	0	0,0	10	100,0	0	0,0	10
Lote Libre	0	0,0	11	42,3	13	50,0	2	7,7	26
Construcción abandonada	2	5,4	0	0,0	34	91,9	1	2,7	37
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>6,1</b>	<b>21</b>	<b>3,0</b>	<b>598</b>	<b>86,8</b>	<b>28</b>	<b>4,1</b>	<b>689</b>

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

De igual manera, fueron relevados un total de 1.751 establecimientos en funcionamiento. La gran mayoría de ellos fueron locales comerciales (84,5%), mientras que en segundo lugar se ubicaron los galpones, con una

porción del 6,6% del total. Por detrás estuvieron las industrias y empresas (4,6%) y los depósitos (3,3%). En último lugar se encontraron los hangares con apenas un 1,1% del total de establecimientos ocupados (Gráfico 4).

**Gráfico 4** | Establecimientos ocupados por tipo. Porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011



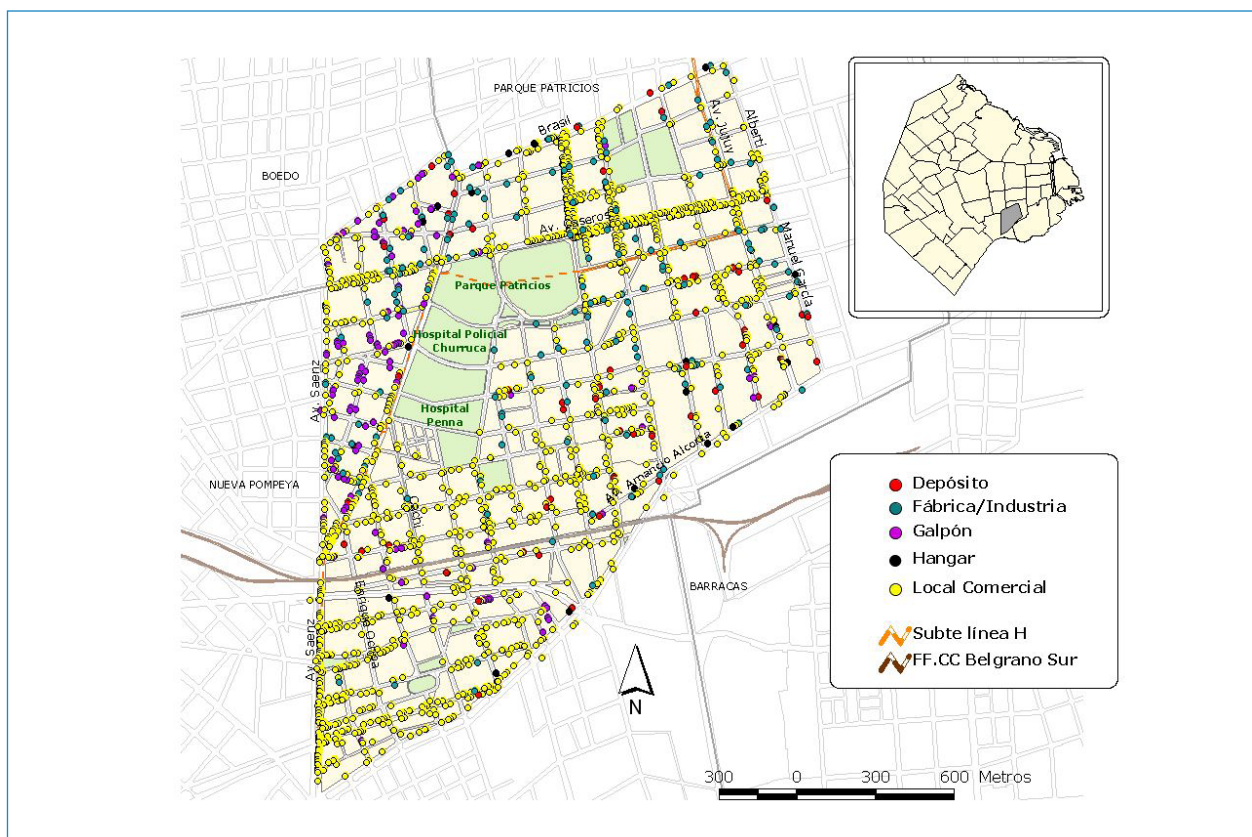
**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.



En el mapa que se presenta a continuación se observan las edificaciones ocupadas del área geográfica que

comprende el Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires.

**Mapa 3** | Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Establecimientos ocupados por tipo. Junio 2011



**Fuente:** CEDEM, 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).

A continuación se describirá la situación de un tipo de establecimiento en particular, las Industrias y Empresas. Su situación es diferente al resto, por un lado debido a su difícil visualización, (muchas veces este tipo de establecimiento funciona en casas residenciales, en propiedades horizontales o en lugares que no pueden ser captados a simple vista). Dado este hecho particular, se realizará el análisis en dos partes, por un lado, se describirán las industrias y empresas que han sido visualizadas en el relevamiento de junio 2011 y por el otro se describirán las que se han instalado en el Distrito Tecnológico en el marco de la Ley 2972/08.

El número de industrias y empresas en el área geográfica del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 181. De estas últimas, el 50,3% son TIC's instaladas en el marco de la Ley 2972/08 (a

septiembre de 2011<sup>3</sup>), mientras que el 49,7% fue constituido por empresas relevadas en el operativo llevado a cabo en junio de 2011.

Las 91 empresas TIC's enmarcadas bajo la Ley 2972/08, poseen diversos grados de avance en la radicación, ya que 47 empresas (51,6%) se encontraron ocupadas y trabajando en el distrito tecnológico, mientras que 44 (48,4%) se encontraron desocupadas y en la etapa de obra, instalación o mudanza.

Asimismo, se estima que estas 44 empresas estén trabajando en el transcurso de los próximos doce meses.

De las 80 empresas que fueron relevadas en el operativo de junio de 2011, el 88,9% se encontraron ocupadas, mientras que el 11,1% desocupadas.

<sup>3</sup> Cabe aclarar que al cierre de esta edición, en diciembre de 2011 el número de Industrias y Empresas radicadas en el marco de la Ley 2972/08 ascendió a 101.

**Cuadro 3** | Industrias y empresas, según estado de ocupación. Frecuencia y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011 y Septiembre 2011

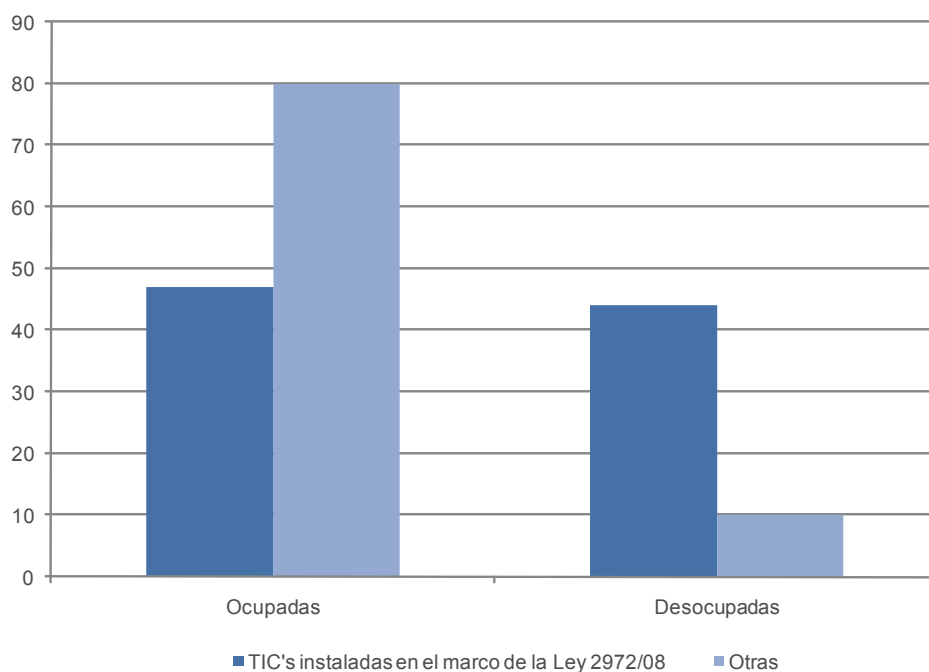
Industria / Empresa	Ocupadas		Desocupadas		Total
	Frecuencia	%	Frecuencia	%	
TIC's instaladas en el marco de la Ley 2972/08	47	51,6	44	48,4	91
Otras	80	88,9	10	11,1	90
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>70,2</b>	<b>54</b>	<b>29,8</b>	<b>181</b>

**Fuente:** CEDEM, 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 TIC's enmarcadas bajo la Ley 2972/08, según el sector estratégico o la actividad por la cual son creadas para ponerse en funcionamiento y poder así acceder a los beneficios de la ley (exenciones impositivas, subsidios no reintegrables, líneas de crédito preferenciales, entre otros) se pudo constatar que el

62,6% pertenecen al sector Software, mientras que el 19,8% a BPO (Business Process Outsourcing). El resto de las empresas (17,6%) pertenecen a otras actividades, dentro de los cuales se encuentran: Data Center, e-commerce, e-learning, hardware y Soft/ Knowledge Process Outsourcing.

**Gráfico 5** | Industrias y empresas según estado de ocupación. Frecuencia. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011 y Septiembre 2011



**Fuente:** CEDEM, 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).

Si analizamos el grado de avance de la radicación de las empresas según el sector estratégico, se observa que de las 44 empresas que se encontraron en mudanza, obra o instalación, el 59,1% pertenecen al sector Software, el 22,7% a BPO (Business Process Outsourcing), mientras que el resto (18,2%) desarrollan otras actividades (Cuadro 4).

Asimismo, de las 47 empresas que se encuentran trabajando en el Distrito, el 66% pertenece al sector

Software, el 17% a BPO (Business Process Outsourcing), mientras que el resto (17%) pertenece a otros sectores.

Las dos actividades con mayor presencia en el Distrito Tecnológico son el Software y el BPO (Business Process Outsourcing).

**Cuadro 4** | Industrias y empresas TIC's, por sector de actividad, según grado de avance de radicación. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

Sector TIC´s	Grado Avance Radicación				Total
	En		Trabajando		
	Mudanza/Obra/Instalación				
	Frecuencia	%	Frecuencia	%	
BPO (Business Process Outsourcing)	10	22,7	8	17,0	18
DATA CENTER	1	2,3	0	0,0	1
e-COMMERCE	3	6,8	0	0,0	3
e-LEARNING	0	0,0	2	4,3	2
HARDWARE	4	9,1	5	10,6	9
SOFTWARE	26	59,1	31	66,0	57
SOFT / KPO (Knowledge Process Outsourcing)	0	0,0	1	2,1	1
Total	44	100,0	47	100,0	91

**Fuente:** CEDEM, 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).

Con respecto a las industrias y empresas no enmarcadas en la Ley 2972/08, se pudo observar que existe una gran variedad de rubros, dentro de los cuales se encuentran: Metalúrgica / Siderúrgica / Química (5%), Carnicería (3,8%) y Papelera (3,8%), entre otros (Cuadro 5).

Asimismo, es importante destacar que no se pudo determinar el rubro al 61,3% de dichas empresas, mediante el operativo realizado.

**Cuadro 5** | Industrias y empresas no enmarcadas en la Ley 2972/08, por rubro. Frecuencia y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011

Rubro	Frecuencia	%
Metalúrgica / Siderúrgica / Química	4	5,0
Carnicería	3	3,8
Papelera	3	3,8
Diseño gráfico	2	2,5
Materiales para la construcción	2	2,5
Venta de autopartes y accesorios	2	2,5
Venta de maquinaria en general	2	2,5
Aseguradora	1	1,3
Calzado en general	1	1,3
Electrodomésticos y audio	1	1,3
Farmacia	1	1,3
Indumentaria en general	1	1,3
Otros servicios no especificados	1	1,3
Sanitarios y grifería	1	1,3
Sedería y telas	1	1,3
Software y servicios informáticos	1	1,3
Transporte / logística	1	1,3
Venta de muebles (hogar y oficina)	1	1,3
Venta de otros no especificados	1	1,3
Vivero y florería	1	1,3
Sin determinar	49	61,3
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>

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

Con respecto a los locales comerciales ocupados relevados en el operativo de junio de 2011, los mismos ascendieron a 1.480. Estos últimos, pertenecen a diversos rubros, siendo los más frecuentes: Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas y la venta al por menor de combustibles para vehículos (12,2%), Venta de alimentos y bebidas

(10,7%), Restaurantes, bares, cafés y casas de comida (7,6%), Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco (7,2%), entre otros (Cuadro 6).

Asimismo, es importante destacar que al 12,2% de los locales ocupados relevados, no se le pudo determinar el rubro.

**Cuadro 6** | Locales ocupados, por rubro. Frecuencia y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011

Rubro	Frecuencia	%
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	181	12,2
Sin determinar	171	11,6
Venta de alimentos y bebidas	159	10,7
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	112	7,6
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	106	7,2
Servicios relacionados al transporte	91	6,1
Prendas de vestir y textiles para el hogar	73	4,9
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	73	4,9
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	70	4,7
Otras venta al por menor en comercios especializados	60	4,1
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	52	3,5
Otros servicios	48	3,2
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	42	2,8
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	38	2,6
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	31	2,1
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	25	1,7
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	23	1,6
Locutorio, servicio de internet, correo	18	1,2
Actividad financiera	17	1,1
Establecimientos educativos	15	1,0
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc	14	0,9
Fotografía y óptica	12	0,8
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	12	0,8
Servicios de salud	11	0,7
Relojería, joyería y fantasía	9	0,6
Servicios de hotelería	7	0,5
Venta de artículos usados y antigüedades	4	0,3
Servicios para el mantenimiento físico	4	0,3
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassetes, discos y CD de audio y video	1	0,1
Servicios públicos	1	0,1
<b>Total</b>	<b>1.480</b>	<b>100,0</b>

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