

La apuesta del Distrito Tecnológico en el sur de la Ciudad

Un análisis de la estructura de ocupación de la zona

(Segundo informe de avance)

Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2013

**Gobierno de la Ciudad
de Buenos Aires**

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefe de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Hacienda

Act. Néstor Grindetti

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. Pablo Perelman

Subdirector General de Estudios Económicos y Fiscales

Lic. Ignacio Mognoni

Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano - CEDEM

Lic. Pablo Perelman

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

Lic. Paulina Seivach

Subdirectora General de Estadísticas Económicas

Lic. Alicia Samper

Departamento Cuentas de la Producción

Lic. José Nuñez

Responsables de contenido

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

Trabajo de campo

Sr. Mariano del Pozo; Sr. Rodrigo Wilkins

Cartografía

Sra. María Laura Pérez Frattini

Departamento Comunicación Institucional

Sra. Clara González; DG. Diego Daffunchio; DG. Gustavo Reisberg; Sr. Ignacio García Zuloaga

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, ambas dependientes de la Dirección General de Estadística y Censos, 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

Para consultas diríjase al Centro de Documentación de la Dirección General de Estadística y Censos a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



estadisticaba



@estadisticaba

Contenido

Introducción.	7
1. Características generales del relevamiento	7
2. Elementos metodológicos	8
3. Resultados Obtenidos	9
4. Comparación con el relevamiento de 2011	16
Síntesis de los principales resultados	19
Anexo I. El Distrito Tecnológico desde una perspectiva del uso del suelo	19
Anexo II. Dinámica de la construcción en los límites del Distrito Tecnológico	22

INTRODUCCIÓN

Este trabajo analiza la estructura de ocupación de la zona comprendida por el Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires¹, a través de un relevamiento visual llevado a cabo en junio de 2012. De esta forma, se busca presentar una caracterización del área, conocer la disponibilidad de establecimientos desocupados y examinar la infraestructura de servicios y comercios de la zona.

A su vez, la información recogida es comparada contra los resultados del relevamiento anterior², de forma de conocer la evolución de los principales indicadores en el período junio 2011 - junio 2012.

Los sucesivos informes de ocupación se enmarcan dentro de una investigación más amplia, que tiene como objetivo en sí mismo conocer el impacto de la creación del Distrito Tecnológico, en el tejido social y económico de zona. A ese fin, los datos cuantitativos recogidos en los diversos operativos serán complementados, en una etapa posterior, con un análisis cualitativo sustentado en una encuesta orientada a las empresas ya radicadas en el distrito³.

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, en tanto que en la cuarta se estudia la evolución de los mismos, en relación con los datos recolectados en el relevamiento de junio de 2011. Finalmente, se detallan las principales conclusiones del trabajo.

La presente edición contempla nueva información que se detalla en dos anexos complementarios, de forma de sumar otras consideraciones al análisis de campo⁴.

1. Características generales del relevamiento

Durante la última semana del mes de junio de 2012, se efectuó un operativo en el área del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires, delimitada por las Avenidas Amancio Alcorta, Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, y las calles Alberti y Manuel García (Mapa 1). Dicho polígono (conformado por 190 manzanas regulares⁵, aproximadamente) abarca parcialmente los barrios de Parque Patricios, Nueva Pompeya y Boedo, ubicados en la zona sur de la Ciudad.

El objetivo del relevamiento fue identificar y localizar los diferentes tipos de establecimientos y registrar su estado, a fin de ofrecer una caracterización de la estructura de ocupación del área comprendida por el Distrito Tecnológico. La información recogida, referida a los establecimientos desocupados disponibles, ubicación geográfica de los comercios y servicios de la zona y su distribución por rubros de actividad, entre otras cuestiones de interés, se considera de suma importancia tanto para las empresas actualmente trabajando como para las de futura radicación.

¹ A cuatro años de la aprobación de la Ley N° 2972/08, que establece la creación del Distrito Tecnológico, la zona posee un número significativo de empresas TIC's radicadas. Anclado en el sur de la Ciudad, comprende mayormente el barrio de Parque Patricios, con algunas manzanas pertenecientes a Nueva Pompeya y Boedo.

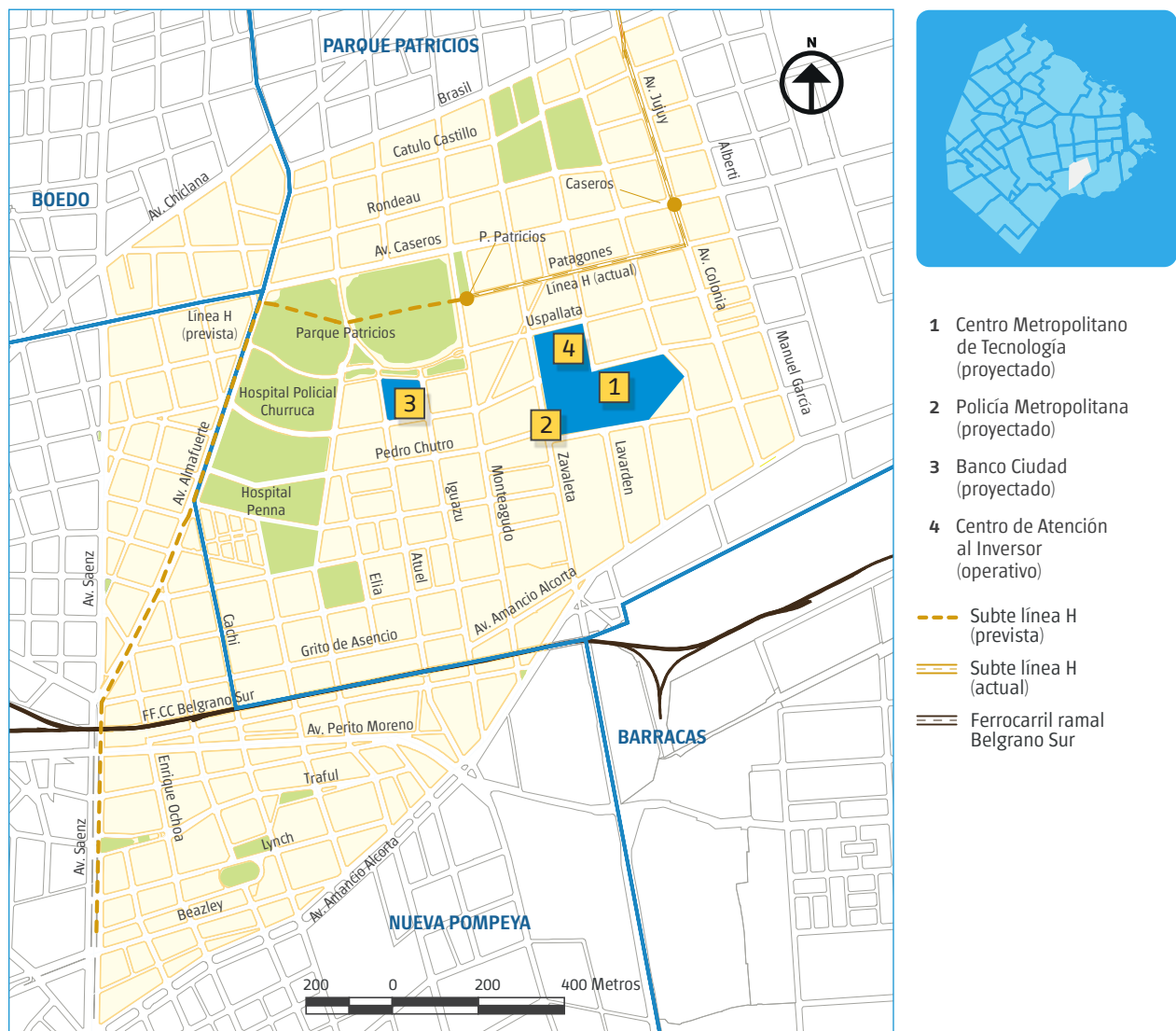
² Para acceder al primer informe de avance, véase *"La apuesta del Distrito Tecnológico en el Sur de la Ciudad: un análisis de la estructura de ocupación de la zona"*, Ciudad de Buenos Aires, CEDEM, con la colaboración de la Subdirección General de Estadísticas Económicas y Fiscales, de la Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Noviembre 2011, en http://www.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/distrito_tecnologico_2011.pdf

³ Esta actividad se encuentra actualmente en proceso, con 42 encuestas recibidas al cierre de este informe (sobre un total de 69 firmas).

⁴ En el Anexo I se examina el territorio del distrito desde una perspectiva del uso del suelo y en el Anexo II se indaga acerca de la dinámica de la construcción en dicha zona.

⁵ Entre las manzanas regulares, se encuentran las susceptibles de ser utilizadas para construcción y las destinadas a espacios verdes y a edificaciones públicas (se excluyen construcciones de rotondas, bulevares y perímetros del ferrocarril).

Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Área relevada y principales elementos del tejido urbano. Junio 2012



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).

2. Elementos metodológicos

El operativo permitió la caracterización y localización de distintos tipo de establecimientos. Los mismos son: *Baldío*, *Construcción abandonada*, *Depósito*, *Galpón*, *Industria/Empresa*, *Hangar*, *Local comercial* y *Lote libre*. A su vez, cada uno de ellos fue consignado según su estado de ocupación (*ocupado* o *desocupado*). En caso de hallarse en funcionamiento, se procedió a la apertura por rubros de actividad de cada tipo de establecimiento. Del mismo modo, dentro de los que no se encontraron ocupados, se constató si estaban ofrecidos para *alquiler*, en *construcción* (incluye remodelación o reforma), *vacantes* (vacíos sin destino aparente) o en *venta*.

Para determinar el encuadre de cada establecimiento en las diferentes categorías se adoptó un *criterio visual*⁶, es decir que cada uno de ellos se clasificó 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 de hecho 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 donde obraba la señalización correspondiente.

6 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:

- *Baldío*, a todo espacio vacío en situación de abandono, basural o sin desmalezar.
- *Construcción abandonada*, a toda construcción, residencial o no residencial, sin ocupación efectiva.
- *Depósito*, a los espacios destinados para el almacenamiento de productos de cualquier índole.
- *Galpón*, a todo cobertizo grande o tinglado, con o sin techo, con paredes o sin ellas, destinado a múltiples usos.
- *Hangar*, a los espacios destinados al resguardo de camiones para transporte de carga, ómnibus, ferrocarriles, etc.
- *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.
- *Local comercial*, a todo local a la calle orientado a la venta minorista o mayorista de cualquier bien o servicio.
- *Lote libre*, a todo espacio vacío despejado o desmalezado.

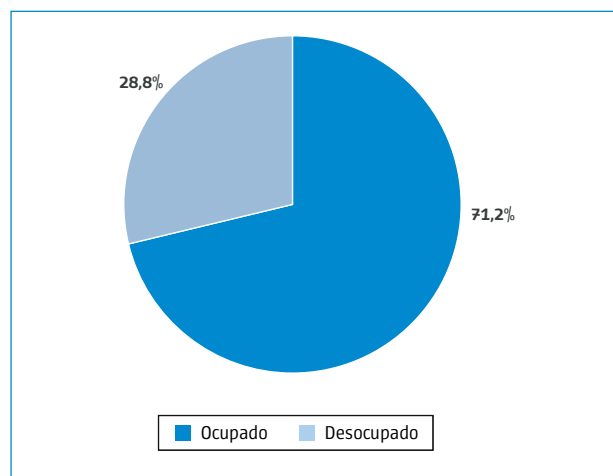
Es importante aclarar que no se han tenido en cuenta las edificaciones destinadas al uso residencial. Asimismo, han sido excluidas de la captación visual las industrias/empresas TIC's instaladas en el marco de la Ley N° 2972/08 de "Promoción de Empresas de Tecnología de la Información y las Comunicaciones 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 más adelante.

3. Resultados Obtenidos

En el operativo efectuado en el área del Distrito Tecnológico en junio de 2012 se registró un total de 2.458 establecimientos. De la totalidad, el 71,2% se encontró ocupado, lo que

implica que al momento de la visualización se hallaba en funcionamiento, es decir, realizando cierta actividad económica, mientras que el restante 28,8% se constató como desocupado (Gráfico 1).

Gráfico 1 Establecimientos según estado. Porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012



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

Teniendo en cuenta la clasificación de establecimientos según su tipo, se encontraron 1.901 locales comerciales, de los cuales 1.462 se hallaron en funcionamiento y 439 vacíos. Dichos valores significaron una ocupación del 76,9%, que se ubicó por encima del promedio general del 71,2%. A su vez, se encontraron 255 galpones, de los cuales tan solo 115 se encontraron ocupados y los restantes 140 fueron constatados como desocupados. Este tipo de establecimiento arrojó el porcentaje más bajo de ocupación (luego de los lotes libres, baldíos y construcciones abandonadas, que por definición conllevan una desocupación del 100%) (Cuadro 1).

Cuadro 1 Tipo de establecimiento según estado de ocupación. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

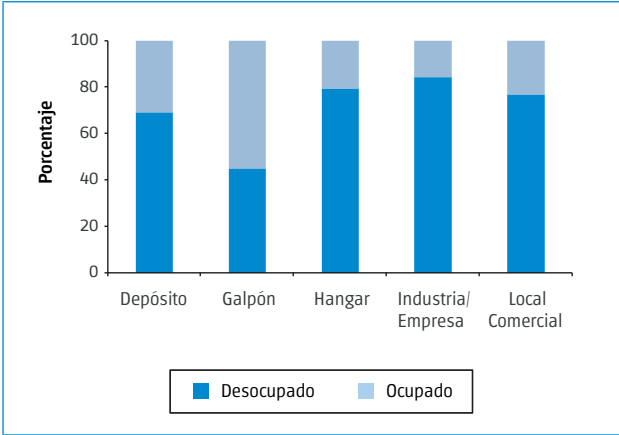
Tipo de establecimiento	Total	Ocupado		Desocupado	
		Unidades	%	Unidades	%
Baldío	13	0	0,0	13	100,0
Construcción abandonada	27	0	0,0	27	100,0
Depósito	88	61	69,3	27	30,7
Galpón	255	115	45,1	140	54,9
Hangar	34	27	79,4	7	20,6
Industria / Empresa	102	86	84,3	16	15,7
Local Comercial	1.901	1.462	76,9	439	23,1
Lote Libre	38	0	0,0	38	100,0
Total	2.458	1.751	71,2	707	28,8

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 102 industrias/empresas en toda la zona, visualizándose 86 en funcionamiento (84,3%, el porcentaje más alto de ocupación) y 16 desocupadas. Por detrás se localizaron 88 depósitos (61 en funcionamiento). La tasa de ocupación de este tipo de establecimiento (69,3%) estuvo por debajo del promedio general. A su vez, fueron relevados 34 hangares, con un nivel de ocupación del 79,4% (27 de ellos en funcionamiento y 7 en estado desocupado) (Gráfico 2).

Al mismo tiempo, se computaron 38 lotes libres, 13 baldíos y 27 construcciones abandonadas, establecimientos lógicamente desocupados y sin rastro de actividad económica.

Gráfico 2 Establecimientos según estado. Porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

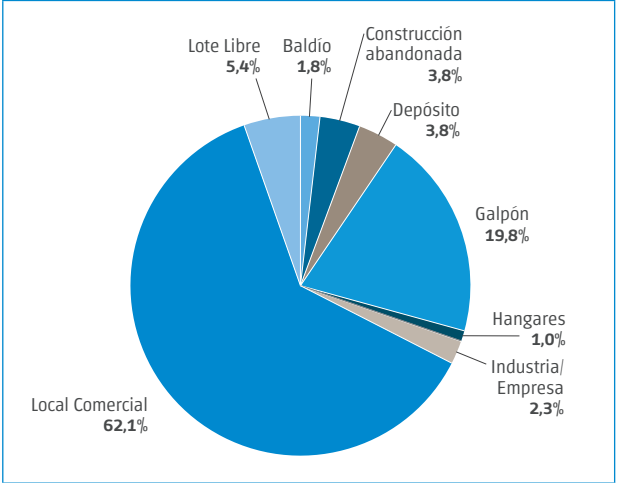


Nota: Para el presente gráfico se excluyeron los baldíos, lotes libres y construcciones abandonadas.
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Del total de establecimientos desocupados (707), la mayoría estuvo compuesta por locales comerciales (62,1%); muy por detrás, con el 19,8% se encontraron los galpones; y en tercer lugar, con el 5,4% se ubicaron los lotes libres. A su vez, los

depósitos compusieron el 3,8% del total, al igual que las construcciones abandonadas. Le siguieron las industrias/empresas con el 2,3%. Ya con una porción inferior al 2% del total de desocupados, se hallaron los baldíos (1,8%), y por último, los hangares con el 1% del total de establecimientos (Gráfico 3).

Gráfico 3 Establecimientos desocupados por tipo. Porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012



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

A su vez, los establecimientos desocupados fueron categorizados según su situación (alquiler, construcción, vacante o venta). Pudo observarse que la mayoría de dichos establecimientos (85,9%) se encontró vacante (sin destino aparente) (Cuadro 2).

A continuación se presenta un mapa en el cual se localizaron las edificaciones y lotes desocupados del área geográfica que comprende el Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires (Mapa 2). Cabe destacar la mayor concentración en la zona sur del polígono.

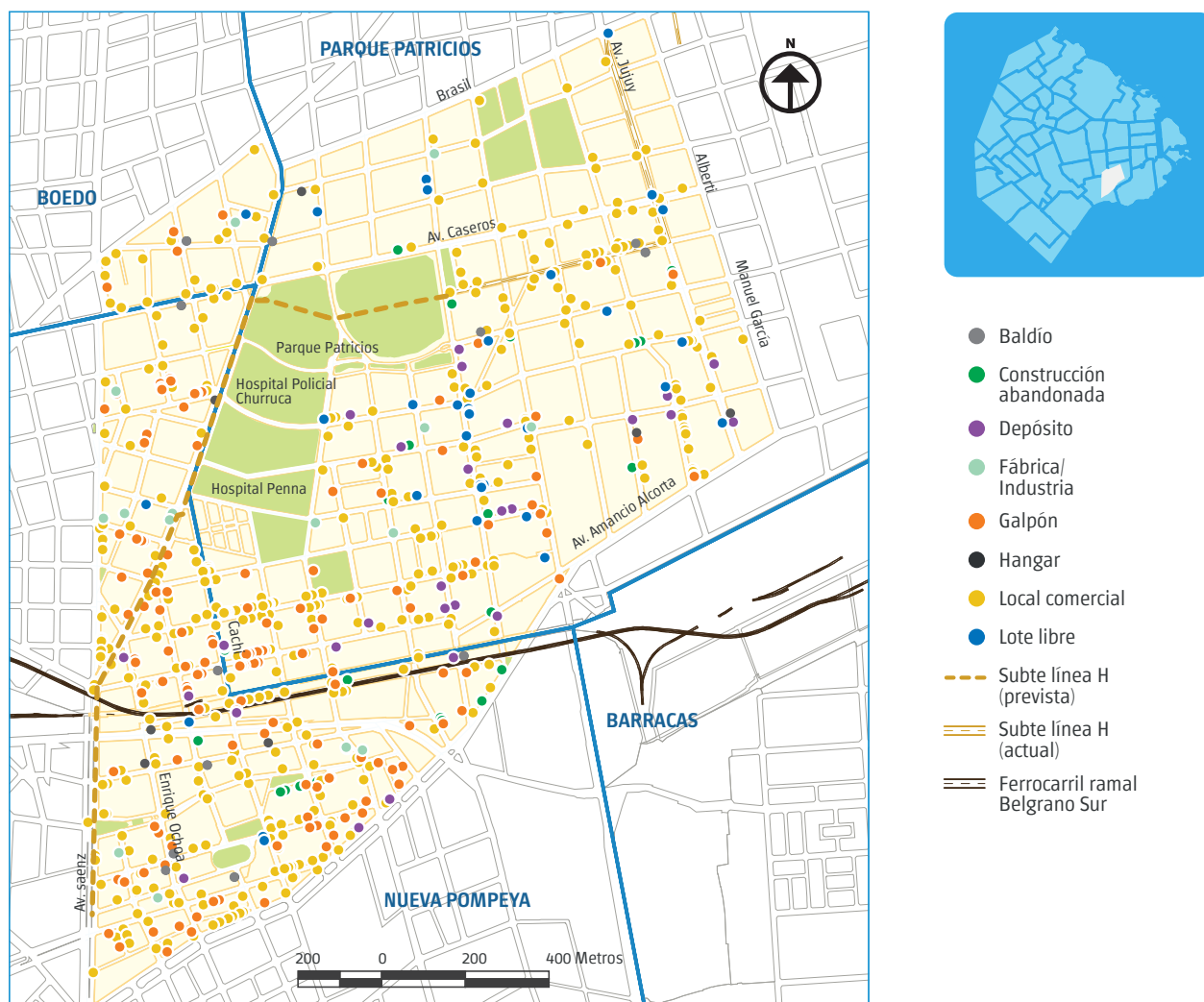
Cuadro 2 Establecimientos desocupados según destino. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Tipo de establecimiento	Total	Alquiler		Construcción		Vacante		Venta	
		Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
Baldío	13	0	0,0	0	0,0	11	84,6	2	15,4
Construcción abandonada	27	2	7,4	0	0,0	24	88,9	1	3,7
Depósito	27	4	14,8	0	0,0	20	74,1	3	11,1
Galpón	140	9	6,4	2	1,4	120	85,7	9	6,4
Hangares	7	0	0,0	0	0,0	6	85,7	1	14,3
Industria / Empresa	16	1	6,3	2	12,5	13	81,3	0	0,0
Local Comercial	439	27	6,2	5	1,1	391	89,1	16	3,6
Lote Libre	38	0	0,0	15	39,5	22	57,9	1	2,6
Total	707	43	6,1	24	3,4	607	85,9	33	4,7

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

Mapa 2

Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Establecimientos desocupados por tipo. Junio 2012



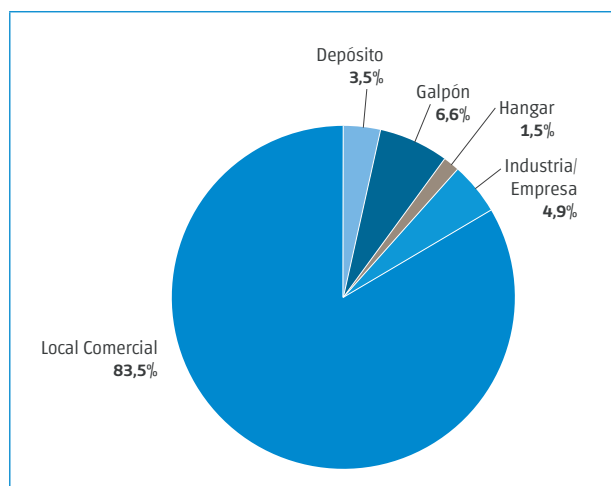
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio y a datos del Centro de Atención al Inversor (Ministerio de Desarrollo Económico GCBA).

De igual manera, fueron relevados 1.751 establecimientos ocupados. La gran mayoría de ellos estuvo compuesta por locales comerciales (83,5%), mientras que en segundo lugar se ubicaron los galpones, con una porción del 6,6% del total. Por detrás estuvieron las industrias/empresas (4,9%) y los depósitos (3,5%). En último lugar se encontraron los hangares con el 1,5% del total de establecimientos en actividad (Gráfico 4).

En el Mapa 3, se observa la localización de las edificaciones ocupadas del área geográfica que comprende el Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires.

Gráfico 4

Establecimientos ocupados por tipo. Porcentaje. Distrito Tecnológico. CABA. Junio 2012



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



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).

A continuación, se describe la situación de un tipo de establecimiento en particular, las industrias/empresas. Su situación es diferente al resto por su difícil visualización, ya que es frecuente que desarrollen su actividad en casas residenciales, en propiedades horizontales o en lugares que no pueden ser captados por medio del relevamiento visual.

Dado este hecho particular, se analizarán por un lado, las industrias/empresas que han sido visualizadas en el relevamiento realizado en junio de 2012, y por el otro se describirán aquellas que se han instalado en el Distrito Tecnológico en el marco de la Ley N° 2972/08 a dicha fecha (excluidas del relevamiento visual).

El número de industrias/empresas en el área geográfica del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires ascendió

a 209. De estas últimas, el 48,8% fueron industrias/empresas relevadas en el operativo visual, mientras que el 51,2% estuvo constituido por TIC's instaladas en el marco de la Ley N° 2972/08.

De las 102 industrias/empresas que fueron relevadas en el operativo llevado a cabo en junio de 2012, el 84,3% se encontraron ocupadas y el 15,7% desocupadas.

En cuanto a las 107 industrias/empresas TIC's enmarcadas bajo la Ley N° 2972/08, 56 empresas (52,3%) se encontraron ocupadas y trabajando efectivamente en el Distrito Tecnológico, mientras que 51 (47,7%) se encontraron desocupadas y en la etapa de obra, instalación o mudanza (Cuadro 3).

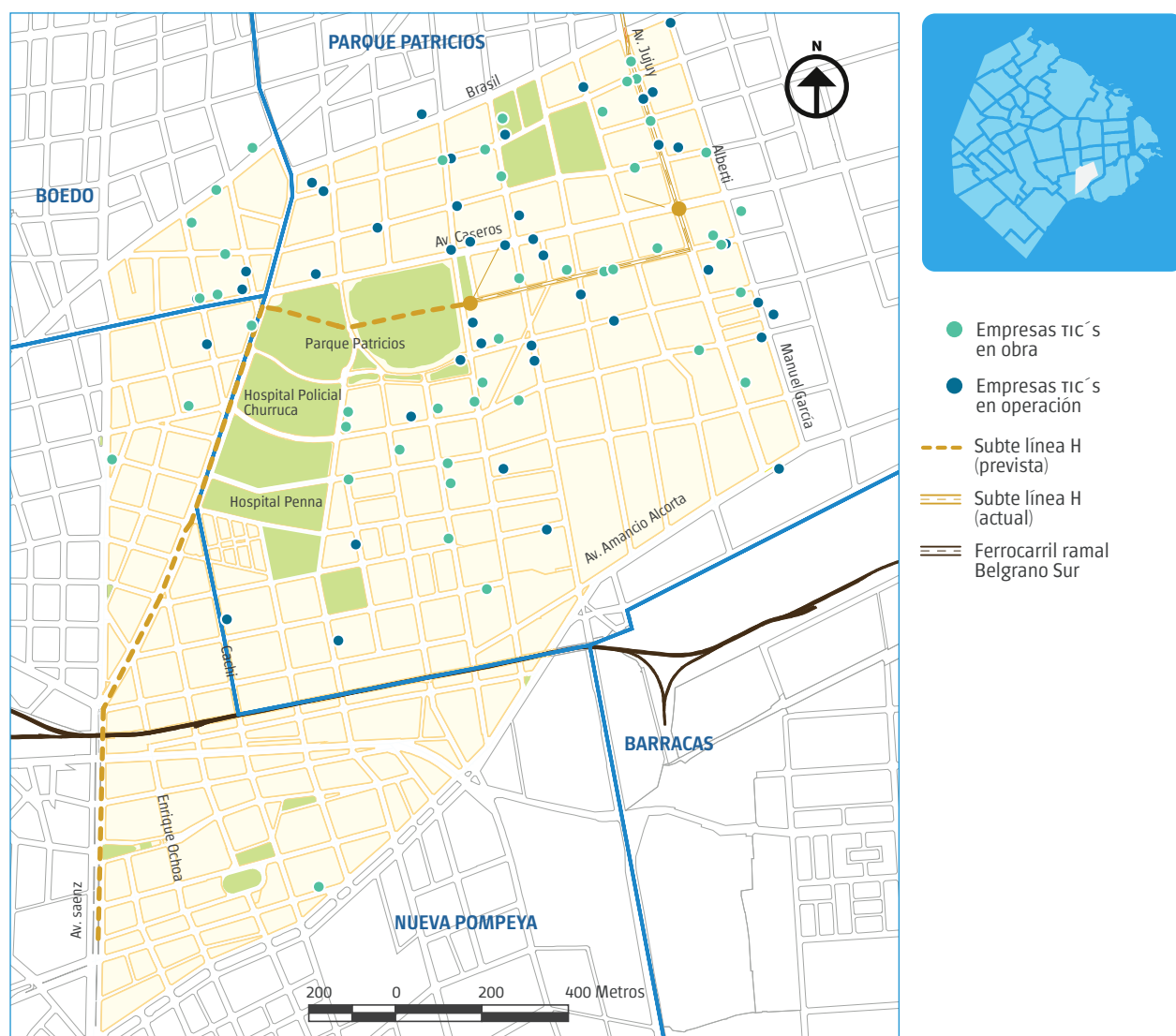
Cuadro 3 Industrias/empresas, según estado de ocupación. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Industrias / Empresas	Total	Ocupado		Desocupado	
		Unidades	%	Unidades	%
tic's instaladas en el marco de la Ley 2972/08	107	56	52,3	51	47,7
Otras	102	86	84,3	16	15,7
Total	209	142	67,9	67	32,1

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).

En el Mapa 4, se localizaron las industrias/empresas tic's según el grado de avance de radicación en el Distrito Tecnológico: ocupadas (trabajando efectivamente) y desocupadas (en mudanza, obra o instalación). Cabe destacar que, salvo algunas pocas excepciones, han optado por establecerse en la zona norte del polígono, definiendo una franja que se encuentra en el área de influencia de la Avenida Caseros (el eje comercial del distrito).

Mapa 4 Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Localización empresas tic's instaladas en el marco de la Ley 2972/08. Grado de avance de radicación. Junio 2012



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).

A la mayor disponibilidad relativa de comercios y servicios presentes en el área elegida, se suma la mejor conectividad (colectivos) y cercanía a la red de subterráneos.

De lo expuesto anteriormente, se deriva la necesidad de incentivar la radicación de empresas en la zona sur del territorio que conforma el Distrito Tecnológico. La dinámica de localización de las empresas pone en evidencia un proceso de desarrollo desigual dentro del área. Por lo tanto, se sugiere implementar medidas con el objetivo de impulsar la zona sur del polígono, para evitar que quede rezagada.

Al clasificar a las empresas TIC's enmarcadas bajo la Ley N° 2972/08, según el sector estratégico o la actividad que desarrollan dentro de las tecnologías de la información y la comunicación se pudo constatar que el 62,6% pertenece al sector *Software* y el 22,4% a *Business Process Outsourcing* (BPO). El resto de las empresas (15,0%) pertenece al conjunto residual otras actividades TIC's, dentro de los cuales se encuentran: *Data Center, e-Commerce, e-Learning y Hardware*.

Si analizamos el grado de avance de la radicación de las empresas según el sector estratégico, se observa que de las 51 que se encontraron desocupadas (en mudanza, obra o instalación), el 58,8% pertenece al sector *Software* y el 23,5% a BPO, mientras que el resto (17,6%) desarrolla otras actividades TIC's.

Asimismo, de las 56 empresas que se encuentran ocupadas (trabajando efectivamente) en el distrito, el 66,1% pertenece al sector *Software*, el 21,4% a BPO, mientras que el 12,5% pertenece al resto de las actividades TIC's (Cuadro 4).

Cuadro 4 Industrias/empresas TIC's, por sector de actividad, según grado de avance de radicación. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Industrias/ Empresas TIC's	Total	Ocupado		Desocupado	
		Unidades	%	Unidades	%
Business Process Outsourcing (BPO)	24	12	21,4	12	23,5
Data Center	2	0	0,0	2	3,9
e-Commerce	4	0	0,0	4	7,8
e-Learning	1	1	1,8	0	0,0
Hardware	9	6	10,7	3	5,9
Software	67	37	66,1	30	58,8
Total	107	56	100	51	100

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).

Las dos actividades con mayor presencia en el Distrito Tecnológico son *Software* y BPO.

Analizando las industrias/empresas no enmarcadas en la Ley N° 2972/08, se pudo observar que existe una gran variedad de rubros de actividad, dentro de los cuales se destacan: *Papelera* (11,6%), *Otros servicios no especificados* (7,0%), *Metalúrgica / Siderúrgica / Química* (5,8%) y *Carnicería* (3,5%), entre otros (Cuadro 5). Es importante comentar que no se pudo determinar el rubro del 40,7% de dichas empresas, mediante el operativo realizado.

Cuadro 5 Industrias/empresas no enmarcadas en la Ley 2972/08, por rubro. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Rubro	Unidades	%
Papelera	10	11,6
Otros servicios no especificados	6	7,0
Metalúrgica / siderúrgica / química	5	5,8
Carnicería	3	3,5
Diseño gráfico	2	2,3
Materiales para la construcción	2	2,3
Software y servicios informáticos	2	2,3
Venta de autopartes y accesorios	2	2,3
Venta de maquinaria en general	2	2,3
Venta de muebles (hogar y oficina)	2	2,3
Venta de otros no especificados	2	2,3
Aseguradora	1	1,2
Calzado en general	1	1,2
Electrodomésticos y audio	1	1,2
Farmacia	1	1,2
Imprenta	1	1,2
Indumentaria en general	1	1,2
Insumos de computación	1	1,2
Sanitarios y grifería	1	1,2
Sedería y telas	1	1,2
Telefonía	1	1,2
Transporte / logística	1	1,2
Venta de colchones	1	1,2
Vivero y florería	1	1,2
Sin determinar	35	40,7
Total	86	100

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

De igual modo, consideramos importante analizar los rubros de actividad de los locales comerciales ocupados relevados en el operativo de junio de 2012, lo que permite conocer la oferta de bienes y servicios de la zona.

Los locales comerciales ocupados ascendieron a 1.462, y los rubros de actividad más frecuentemente visualizados fueron: *Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas y venta al por menor de combustibles para vehículos* (14,2%), *Venta de alimentos y bebidas* (11,8%), *Venta de golosinas,*

cigarrillos y tabaco (7,3%), *Servicios relacionados al transporte* (6,9%), *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (6,8%), entre otros. Asimismo, es importante destacar que en el 6,1%

de los casos no pudo determinarse el rubro de los locales ocupados relevados (Cuadro 6).

Cuadro 6 Locales ocupados, por rubro. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Rubro	Unidades	%
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	208	14,2
Venta de alimentos y bebidas	173	11,8
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	107	7,3
Servicios relacionados al transporte	101	6,9
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	99	6,8
Prendas de vestir y textiles para el hogar	78	5,3
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	77	5,3
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	72	4,9
Otras venta al por menor en comercios especializados	68	4,7
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	51	3,5
Otros servicios	43	2,9
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	42	2,9
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	40	2,7
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	33	2,3
Farmacia, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	29	2,0
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	26	1,8
Actividad financiera	19	1,3
Locutorio, servicio de Internet, correo	18	1,2
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc.	14	1,0
Servicios de salud	14	1,0
Establecimientos educativos	13	0,9
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	12	0,8
Relojería, joyería y fantasía	9	0,6
Fotografía y óptica	9	0,6
Servicios de hotelería	7	0,5
Venta de artículos usados y antigüedades	5	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
Sin determinar	89	6,1
Total	1.462	100

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

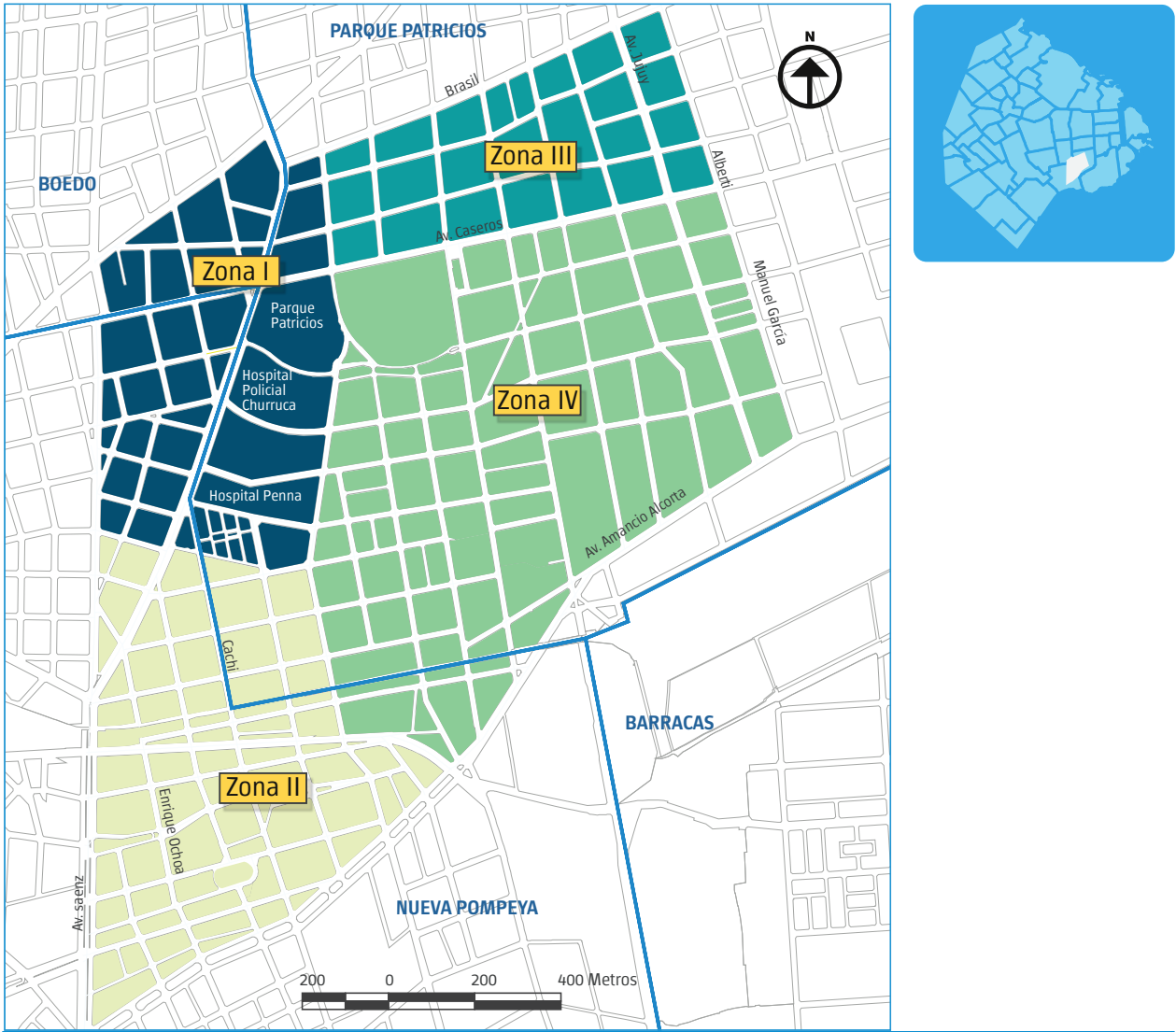
4. Comparación con el relevamiento de 2011

En el presente apartado, se analizan los resultados expuestos previamente, en relación con los recolectados en el relevamiento realizado en la zona con anterioridad, llevado a cabo en junio de 2011.

En primer lugar, se observó un leve incremento en el total de establecimientos, en términos interanuales (0,7%). De lo anterior puede inferirse una mínima “creación” de unidades económicas, antes destinadas a uso residencial. En cuanto al estado de ocupación, no se observó variación en relación a los establecimientos en funcionamiento, mientras que la cantidad de desocupados creció un 2,6%⁷.

⁷ Dicho aumento podría relacionarse con la incorporación de nuevos establecimientos que en el operativo de junio de 2011 fueron categorizados como viviendas residenciales (excluidas del relevamiento visual). Se trataría entonces de un período de transición luego del cual se esperaría que los mismos se encuentren ocupados en el mediano plazo.

Mapa 5 Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Localización de zonas para el análisis. Junio 2012



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).

A fin de analizar la evolución del nivel de ocupación de la zona, la misma fue dividida en 4 áreas, las cuales se muestran a continuación (Mapa 5).

Las zonas I y II registraron un mayor número de establecimientos, con incrementos respectivos del 3,7% y del 8,3%. La proporción de unidades ocupadas también fue más alta en junio de 2012 en relación con 2011 (1,9% y 2,4%, en cada caso), aunque las desocupadas se incrementaron en una mayor proporción (11,3% en la zona I y 18,2% en la zona II).

En contraposición, el área este del distrito (zonas III y IV) mostró poco o nulo aumento en la cantidad total de establecimientos. Particularmente, en la zona III (ubicada más al norte y que cuenta con una gran concentración de establecimientos relevados) se verificó una leve caída interanual de los ocupados (-0,5%) y un aumento de los desocupados (8,8%). En tanto, la zona IV se destacó por ser

la única en la cual se constató una caída interanual de las unidades desocupadas (-1,2%), lo cual no resulta significativo si se tiene en cuenta la densidad de establecimientos presentes en dicha porción del distrito (Cuadro 7).

Cuadro 7 Evolución de la ocupación, por zonas geográficas. Variación interanual (%). Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Zona	Variación interanual (%)		
	Total	Ocupado	Desocupado
I	3,7	1,9	11,3
II	8,3	2,4	18,2
III	0,2	-0,5	8,8
IV	1,0	2,3	-1,2
Total	0,7	0,0	2,6

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

Al indagar respecto de la evolución de la cantidad de establecimientos según su tipo (Cuadro 8), se observó que el leve aumento general (0,7%) estuvo mayormente impulsado por el aumento de los galpones (18,1%), seguido de los lotes libres (280%), las industrias/empresas (13,3%), los hangares (25,9%) y los depósitos (que se incrementaron 4,8%). Dicho aumento fue contrarrestado por la caída de los locales comerciales (-2,5%), los baldíos (-50%) y las construcciones abandonadas (-27%).

Cuadro 8 Evolución de los establecimientos, por tipo. Variación interanual. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Tipo de establecimiento	Variación interanual	
	Unidades	(%)
Baldío	-13	-50,0
Construcción abandonada	-10	-27,0
Depósito	4	4,8
Galpón	39	18,1
Hangar	7	25,9
Industria / Empresa	12	13,3
Local Comercial	-49	-2,5
Lote Libre	28	280,0
Total	18	0,7

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

Teniendo en cuenta únicamente a los establecimientos ocupados (Cuadro 9), se constató que la caída de los locales comerciales (-1,2%, 18 locales menos) fue compensada por aumentos netos en la ocupación de hangares (42,1%, 8 unidades), industrias/empresas (7,5%, 6 unidades) y depósitos (7%, 4 establecimientos).

Cuadro 9 Evolución de los establecimientos ocupados, por tipo. Variación interanual. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Tipo de establecimiento	Variación interanual	
	Unidades	(%)
Local Comercial	-18	-1,2
Galpón	0	0,0
Industria / Empresa	6	7,5
Depósito	4	7,0
Hangar	8	42,1
Total	0	0,0

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

En tanto, si se contemplan los establecimientos desocupados (Cuadro 10), se verificó que el segmento que más colaboró con el incremento de la desocupación en su conjunto fue el de galpones (con una diferencia de 39 establecimientos y 38,6%), seguido de los lotes libres (28 unidades y 280%) y las industrias/empresas (6 unidades y 60%). En tanto, no se advirtieron cambios en la cantidad de depósitos desocupados observada. En contraposición, se verificaron caídas para el resto de los establecimientos que, sin embargo, no llegaron a contrarrestar el alza del conjunto. En cuanto al destino de los mismos, el segmento ofrecido para la venta fue el que más se incrementó en junio de 2012 en relación con el mismo mes del año anterior (17,9%, 5 unidades), seguido de los que se encontraron en construcción o acondicionamiento (14,3%, 3 unidades).

Cuadro 10 Evolución de los establecimientos desocupados, por tipo, según destino. Variación interanual. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Tipo de establecimiento	Variación interanual									
	Total		Alquiler		Construcción		Vacante		Venta	
	Unidades	(%)	Unidades	(%)	Unidades	(%)	Unidades	(%)	Unidades	(%)
Local Comercial	-31	-6,6	-1	-3,6	-5	-50,0	-26	-6,2	1	6,7
Galpón	39	38,6	0	0,0	2	0,0	35	41,2	2	28,6
Industria / Empresa	6	60,0	0	0,0	2	0,0	4	44,4	0	0,0
Depósito	0	0,0	3	300,0	0	0,0	-3	-13,0	0	0,0
Hangar	-1	-12,5	-1	-100,0	0	0,0	-1	-14,3	1	0,0
Lote Libre	28	280,0	0	0,0	15	0,0	12	120,0	1	0,0
Baldío	-13	-50,0	0	0,0	-11	-100,0	-2	-15,4	0	0,0
Construcción abandonada	-10	-27,0	0	0,0	0	0,0	-10	-29,4	0	0,0
Total	18	2,6	1	2,4	3	14,3	9	1,5	5	17,9

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

Específicamente, analizando las industrias/empresas en el territorio comprendido por el Distrito Tecnológico, se observó en junio de 2012 un aumento interanual del 15,5%.

Asimismo, se produjo un incremento del 17,6% en las industrias/empresas TIC's instaladas en el marco de la Ley N° 2972/08, lo cual pone en evidencia la mayor presencia de empresas de este tipo en la zona.

Una tendencia similar se observó en las otras industrias/empresas (no enmarcadas bajo la Ley N° 2972/08), ya que se produjo una variación del 13,3% con respecto a junio de 2011 (Cuadro 11).

Cuadro 11 Evolución de la ocupación de industrias/empresas instaladas en el marco de la Ley 2972/08 y otras, según estado de ocupación. Variación interanual. Unidades y porcentaje. Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

Industrias / Empresas	Variación interanual					
	Total		Ocupado		Desocupado	
	Unidades	(%)	Unidades	(%)	Unidades	(%)
TIC's instaladas en el marco de la Ley 2972/08	16	17,6%	9	19,1%	7	15,9%
Otras	12	13,3%	6	7,5%	6	60,0%
Total	28	15,5%	15	11,8%	13	24,1%

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).

En cuanto a la estructura de comercios y servicios presente en la zona, si se analiza la clasificación de locales ocupados por rubros de actividad, no se observaron cambios relevantes. Sin embargo, merece destacarse que, a contramano de lo que podría esperarse, el rubro comercial Restaurantes, bares, cafés y casas de comida, que en junio de 2011 se había ubicado en el tercer lugar, pasó al quinto en junio de 2012.

SÍNTESIS DE LOS PRINCIPALES RESULTADOS

- De la totalidad de establecimientos visualizados (2.458), la mayoría se encontró ocupada, es decir destinada a algún fin económico.
- Los locales comerciales concentraron gran parte de los establecimientos relevados y superaron, en ocupación, a la media general.
- De todas formas, la tasa de ocupación más elevada quedó en manos de las empresas/industrias.

- Por el contrario, entre los galpones se verificó el porcentaje más bajo de ocupación.
- Del total de establecimientos desocupados, la amplia mayoría corresponde a locales comerciales (por su elevada representatividad en total). Junto a los galpones explican más de ocho de cada diez unidades de este subgrupo.
- Se verifica una alta concentración de los establecimientos desocupados en la zona sur del distrito, reproduciendo la postergación histórica de la misma.
- A su vez, entre las unidades desocupadas, sobresalen las vacantes (sin destino aparente). Las restantes (en alquiler, construcción, o venta) arrojaron participaciones poco significativas (entre el 3% y el 6%).
- Del conjunto total de empresas/industrias de la zona (209), poco más de la mitad corresponde a las TIC's instaladas en el marco de la Ley N° 2972/08. El resto se identificó en el operativo de campo.
- De las firmas instaladas por ley, casi el 53% se encontraba trabajando. Las restantes se hallaron en etapa de obra, instalación o mudanza.
- Las empresas ocupadas optaron por establecerse en el eje comercial del distrito, sobre la Avenida Caseros, al norte del polígono.
- Las TIC's del distrito pertenecen, ampliamente, al sector de *Software*. Junto a las compañías de *Business Process Outsourcing* (BPO) explican el 85% del total.
- Respecto del relevamiento de un año antes, en 2012 se incrementó levemente el total de establecimientos visualizados.
- La suba general estuvo impulsada principalmente por la mayor cantidad de galpones y lotes libres. En el otro extremo, se verificaron menos locales comerciales que en 2011.
- Por estado, mientras que las unidades desocupadas aumentaron, no se verificó cambio significativo en la cantidad de establecimientos ocupados.
- A su vez, la nómina de industrias/empresas radicadas creció (tanto por el lado de las TIC's instaladas en el marco de la Ley N° 2972/08 como en el caso de otras firmas).
- Referida a la estructura comercial de la zona, es para destacar la pérdida de significación de los locales correspondientes al rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*.

ANEXO I. EL DISTRITO TECNOLÓGICO DESDE UNA PERSPECTIVA DEL USO DEL SUELO

A continuación se presenta un análisis del área del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires según la clasificación por distritos de zonificación del Código de Planeamiento Urbano. La normativa del código establece, para cada distrito en los que se subdivide la Ciudad, un conjunto de usos permitidos y de restricciones, de factores de ocupación del suelo y de requerimientos de estacionamiento y lugar de carga y descarga, que condicionan el uso de ese espacio físico determinado.

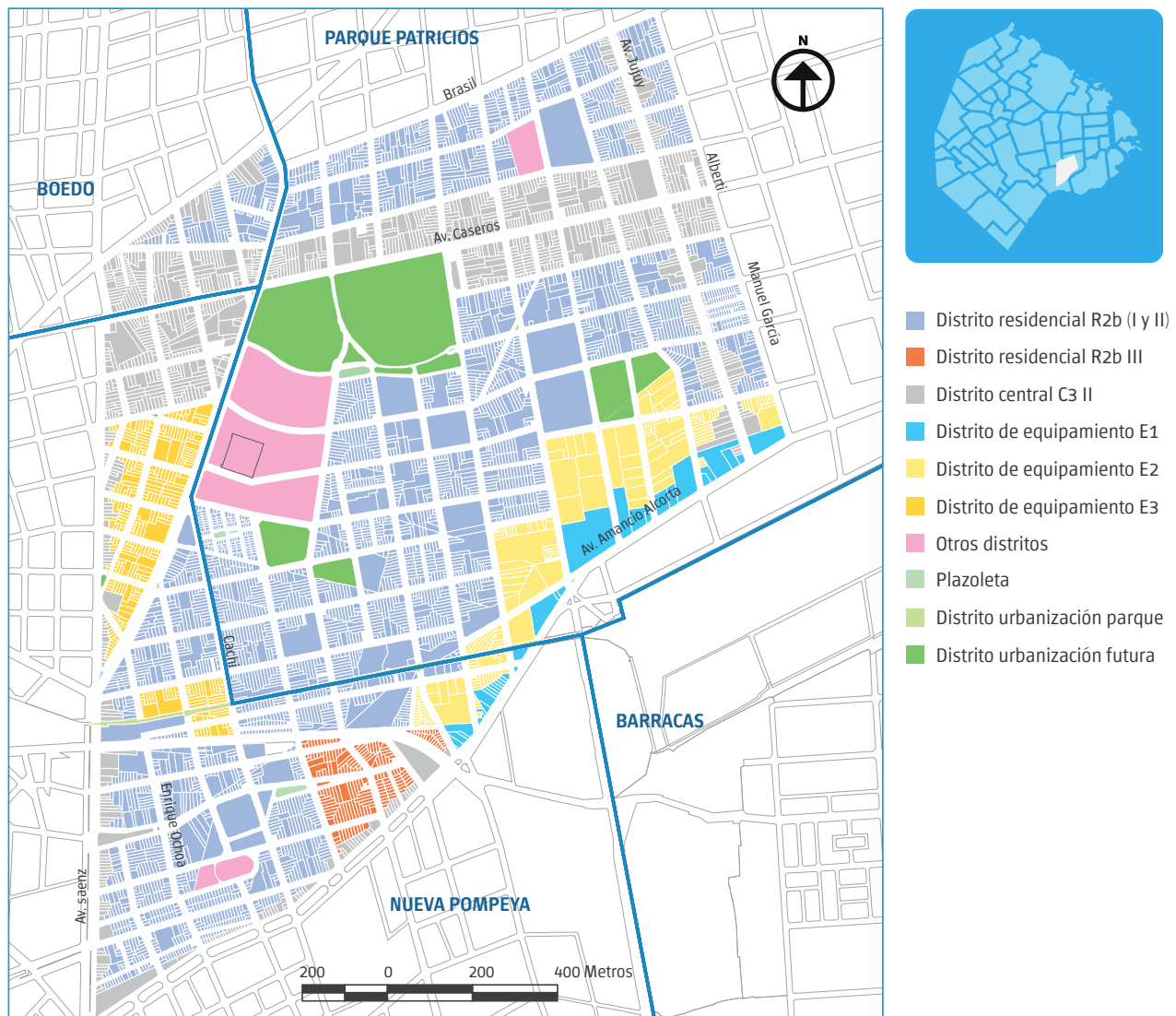
Al examinar las características de los distintos distritos que componen el espacio del Distrito Tecnológico, se propone indagar si la zona elegida para su establecimiento presenta, a priori, las condiciones necesarias para poder asimilar las transformaciones producidas en el tejido social y urbano por el desarrollo del mismo.

Si bien se conoce el amplio potencial de desarrollo de la zona de localización del Distrito Tecnológico, por la gran cantidad

de establecimientos desocupados, su buena conectividad⁸ y su gran potencial de desarrollo, la postergación histórica de la zona de anclaje (sur)⁹ podría actuar condicionando ese gran potencial.

Según el Código de Planeamiento de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Distrito Tecnológico está anclado en mayoría de distritos residenciales¹⁰, los cuales concentran alrededor de 104 manzanas completas (ver Mapa AI.1).

Mapa AI.1 Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires. Distritos de zonificación para usos del suelo. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración propia en base a datos del Código de Planeamiento Urbano (Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA).

⁸ Cercanía al centro financiero y económico, vías de acceso desde y hacia la capital y el Conurbano, transporte público, etc.

⁹ La falta de inversión durante años ocasionó la postergación del desarrollo de la zona sur y la profundización de la brecha existente con el norte de la Ciudad.

¹⁰ Los distritos residenciales se caracterizan por ser zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose, en el caso de los distritos residenciales generales, usos conexos con el residencial. En particular los distritos R2b son distritos residenciales generales de densidad media-baja.

Entre ellos se destacan el distrito R2b II (abarca alrededor de 63 manzanas completas y 9 manzanas compartidas con otro/s distrito/s) y el distrito R2b I (abarca alrededor de 37 manzanas completas y 14 manzanas compartidas con otro/s distrito/s). El siguiente distrito en importancia por extensión es el central¹¹ C3 II (abarca alrededor de 28 manzanas completas y 34 manzanas compartidas con otro/s distrito/s), situado, casi en su totalidad, sobre el eje comercial de la Avenida Caseros¹². Marginalmente, se observan pequeñas porciones de distritos de establecimientos¹³ en los límites oeste y sur del polígono (E2 en límite oeste, y E1 y E3 en límite sur), donde también se sitúan pocas manzanas de otro distrito residencial, el R2b III¹⁴.

Los distritos residenciales se caracterizan por un conjunto mayor de restricciones en relación al establecimiento de locales comerciales, requerimientos de estacionamiento y lugar de carga y descarga. De todas formas, hay una gran cantidad de usos permitidos (bajo ciertas condiciones) que permitirían la consolidación de una red de firmas proveedoras de las empresas TIC's establecidas en el Distrito Tecnológico.

A continuación se presenta una caracterización de los tres distritos que concentran la mayor proporción del suelo del Distrito Tecnológico (R2b I, R2b II y C3 II) por usos permitidos y restricciones a los mismos¹⁵. Se presenta una única caracterización de los dos distritos residenciales, por mostrar usos y restricciones iguales a efectos del presente análisis.

Distritos residenciales R2b (I y II)

Se permite el establecimiento, **sin ninguna restricción**, de: quiosco (con las limitaciones de superficie del Código de Habilitaciones), garaje, servicios personales directos (por ejemplo peluquería), servicios públicos (policía, bomberos, estafeta postal), establecimientos educativos de escala barrial (jardín maternal, jardín de infantes y escuela primaria privadas y oficiales), escuela de educación especial de escala urbana, institutos técnicos y academias de enseñanza de nivel terciario o superior y biblioteca, entre otros.

Se permite el establecimiento, **con restricción**, de: bazar (hasta 200 m²), farmacia (hasta 200 m²), máquinas de oficina/computación/informática-equipos de telefonía y comunicación (hasta 200 m²), papelería/librería (hasta 200 m²), perfumería y artículos de limpieza (hasta 200 m²), productos alimenticios y/o bebidas, excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio (hasta 200 m²), supermercado¹⁶ (hasta 150 m² o solo en avenidas), agencias de remises y autos de alquiler (hasta 50 m²), alimentación en general (restaurant, cantina, parrilla) con servicio de envío a domicilio¹⁷ (hasta 750 m²), bar/café/lácteos/heladería (hasta 750 m²), banco/oficinas crediticias/ financieras/cooperativas (solo en avenidas), fotocopidora y laboratorio fotográfico -excepto imprentas- (hasta 200 m²), estudios profesionales (hasta 200 m²), locutorio (hasta 200 m²), centro médico u odontológico/servicio médico u odontológico de urgencia (hasta 200 m² o solo en avenida), laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/o de estudios (hasta 200 m²), entre otros.

Se permite el establecimiento, **sujeto a un estudio previo para determinar la conveniencia de la localización, y en su caso, el fos correspondiente**, de: autoservicio minorista de productos alimenticios y no alimenticios, playa de estacionamiento, artículos y aparatos para equipamiento comerciales y de servicio, oficinas descentralizadas (registro civil, AFIP, CGP, etc.), entre otros.

¹¹ Los distritos centrales se caracterizan por ser agrupamientos de usos: administrativo, financiero, comercial y de servicios, a distintos niveles cualitativos y cuantitativos, que definen rasgos diferenciales entre distintas categorías de centros. Tales funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular y peatonal, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales; por ello, en estos distritos sólo se admite el uso residencial con restricciones.

¹² Se observan porciones de este distrito sobre las Avenidas Amancio Alcorta, Sáenz y Chiclana.

¹³ Los distritos de establecimientos se caracterizan por ser áreas, dotadas de buena accesibilidad, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de tamaño.

¹⁴ Los restantes distritos de zonificación que componen el área del Distrito Tecnológico tienen extensiones pocas significativas o bien son zonas destinadas a espacios verdes, parquización de uso público y de uso ferroviario.

¹⁵ El siguiente examen no trata de ser un análisis exhaustivo, sino meramente ilustrativo a los fines descriptos. Para un detalle de los usos permitidos y restringidos del suelo en el área del Distrito Tecnológico ver "Código de Planeamiento de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" en http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/CPU2010/cpu2011_tomo1.pdf

¹⁶ Según Ley N° 18.425 B.O., 07/11/1969, Vol. IV - AD722.1. Ley N° 123:S.R.E. en tanto cumpla el acuerdo 545-Capu-2001, norma para residuos del Código de la Edificación y cuente con un operador de residuos si el salón de ventas es igual o mayor a 1.000 m².

¹⁷ El 10% de la superficie del local debe ser estacionamiento para guarda, con un mínimo de 12,5 m².

No se permite el establecimiento de: centro de compras, mercado de puestos minoristas y feria internada, paseo de compras/grandes tiendas, supermercado total¹⁸, banco casa central, casa de cambio/agencia de seguros, mensajería en motocicleta y bicicleta, estación de servicio: combustibles líquidos y/o GNC, lavadero de coches automático y/o manual, autoservicio mayorista de productos no alimenticios y/o alimenticios envasados y gimnasio, entre otros.

Distrito central C3 II

Se permite el establecimiento, **sin ninguna restricción**, de: bazar, farmacia, máquinas de oficina, computación, informática, equipos de telefonía y comunicación, papelería/librería, perfumería y artículos de limpieza, quiosco (con las limitaciones de superficie del Código de Habilitaciones), alimentación en general (restaurant, cantina, parrilla), con servicio de envío a domicilio¹⁹ (hasta 750 m²), bar/café/lácteos/heladería, banco/oficinas crediticias/financieras/cooperativas -excepto imprentas-, estudios profesionales, garaje, servicios personales directos (por ejemplo peluquería), playa de estacionamiento, casa de cambio/agencia de seguros, servicios públicos (policía, bomberos, estafeta postal), oficinas descentralizadas (registro civil, AFIP, CGP, etc.), centro médico u odontológico/servicio médico u odontológico de urgencia médica, establecimientos educativos de escala barrial (excepto jardín maternal y escuela infantil privada), escuela de educación especial de escala urbana, institutos técnicos y academias de enseñanza de nivel terciario o superior y biblioteca, entre otros.

Se permite el establecimiento, **con restricción**, de: productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio) (hasta 500 m²), artículos y aparatos para equipamiento comerciales y de servicio (hasta 1.500 m²), autoservicio minorista de productos alimenticios y no alimenticios (mínimo 200 m², máximo 1.200 m²), paseo de compras/grandes tiendas (hasta 5.000 m²), supermercado (hasta 1.500 m² o solo en avenidas), agencias de remises y autos de alquiler (hasta 200 m²), mensajería en motocicleta y bicicleta (hasta 500 m²), autoservicio mayorista de productos no alimenticios y/o alimenticios envasados (hasta 200 m²), laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/o de estudios (hasta 1.500 m²), jardín maternal/escuela infantil privada (hasta 500 m²) y gimnasio (hasta 2.500 m²), entre otros.

¹⁸ Ley N° 18.425, B.O., 07/11/1969, Vol. IV - AD 722.1. Ley N° 123: C.R.E.

¹⁹ El 10% de la superficie del local debe ser estacionamiento para guarda, con un mínimo de 12,5 m².

²⁰ Según Ley N° 18.425 B.O., 07/11/1969, Vol. IV - AD722.1. Ley N° 123: s.r.e. en tanto cumpla Acuerdo 545-Capu-2001, Norma para residuos del Código de la Edificación y cuente con un Operador de Residuos si el salón de ventas es igual o mayor a 1.000 m².

Se permite el establecimiento, **sujeto a un estudio previo para determinar la conveniencia de la localización, y en su caso, el fos correspondiente**, de: autoservicio minorista de productos alimenticios y no alimenticios, playa de estacionamiento, artículos y aparatos para equipamiento comerciales y de servicio, oficinas descentralizadas (registro civil, AFIP, CGP, etc.), entre otros.

No se permite el establecimiento de: centro de compras, mercado de puestos minoristas y feria internada, supermercado total²¹, banco casa central y lavadero de coches automático o manual, entre otros.

Para concluir, en relación con el Distrito Tecnológico, correspondería examinar si los distritos de zonificación sobre los que se encuentra anclado actuarían limitando la reconversión del área que debería acompañar el desarrollo del mismo. En tanto, se plantea como necesario una profundización del análisis en esta materia y potencialmente una revisión/actualización de los usos permitidos y sus restricciones, a fin de garantizar y potenciar el impacto (directo e indirecto) de la expansión del Distrito Tecnológico en el tejido urbano de los barrios de influencia.

ANEXO II. DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN EN LOS LÍMITES DEL DISTRITO TECNOLÓGICO

Una vía de aproximación al impacto de la conformación del Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires en la actividad de construcción privada de la zona, radica en analizar la evolución de la superficie solicitada para construir a partir de los datos de La Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROYC)²². 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. Los datos examinados corresponden a la superficie solicitada para uso no residencial y residencial en el barrio de Parque Patricios, por ser el que concentra la mayor superficie destinada del distrito²³.

²¹ Ley N° 18.425, B.O., 07/11/1969, Vol. IV - AD 722.1. Ley N° 123: C.R.E.

²² El indicador de permisos de obras de construcción y superficie cubierta se elabora a partir de las solicitudes hechas 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.

²³ Hay que tener en cuenta que el Distrito Tecnológico abarca el barrio de Parque Patricios en forma parcial, junto a pequeñas porciones de Nueva Pompeya y Boedo.

Es importante aclarar, que la inclusión en el análisis de la información correspondiente 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 Distrito Tecnológico corresponden a departamentos residenciales apto profesional. Ante la falta de oficinas en alquiler²⁴, inversores privados apostaron a la construcción de proyectos residenciales, con unidades que puedan ser usadas como oficinas, desde donde las firmas puedan llevar adelante su negocio²⁵.

Del procesamiento de la información disponible se desprende que, en Parque Patricios, la superficie solicitada para uso no residencial muestra una tendencia creciente desde el año de implementación del Distrito Tecnológico. Así, entre 2009 y 2011, la superficie solicitada aumentó casi seis veces, pasando de 2.709 m² a 16.094 m² (Cuadro AII.1). En términos interanuales, la expansión corresponde a una tasa de variación del 56% en 2010 y del 281% en 2011.

En término comparativos, es de interés remarcar que el desempeño en alza de 2010 se dio en un contexto general de retroceso (la superficie solicitada para usos económicos del total de la Ciudad decreció el 52%) y la expansión de 2011 superó significativamente a la del agregado porteño (128%).

Cuadro AII.1 Superficie solicitada para uso no residencial (m²). Variación interanual (%). Parque Patricios y Ciudad de Buenos Aires. Años 2009/2012

Período	Superficie solicitada (m ²)		Variación interanual (%)	
	Parque Patricios	Total Ciudad	Parque Patricios	Total Ciudad
2009	2.709	460.624	204,7	-6,6
2010	4.221	222.220	55,8	-51,8
2011	16.094	506.184	281,3	127,8
1er semestre 2012	6.327	201.087	6,4	-20,7

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGROYC.

Las dinámicas diferenciadas explican la mayor representatividad de barrio de Parque Patricios en el total de la Ciudad de Buenos Aires. En efecto, mientras que en 2009 la superficie solicitada para el barrio explicó apenas el 0,6% del total, luego de dos años el peso aumentó al 3,2%.

Los datos disponibles para 2012 muestran que, en los primeros seis meses, la superficie no residencial para Parque Patricios registró un alza de 6,4%, nuevamente en un contexto local de baja (merma interanual de casi 21%). Otra vez la dinámica del barrio, en relación a las expectativas futuras de construcción de establecimientos con fines económicos, parece responder a dinamizadores propios, evitando así la tendencia contractiva general. En ese sentido, el establecimiento del distrito parece estar actuando como motor de la actividad de construcción en la zona.

Cambiando el foco a la superficie solicitada para construir viviendas residenciales, se desprenden otras consideraciones de interés. Entre 2009 y 2011, contrario a lo comentado para el caso de uso no residencial, la superficie residencial para el área de Parque Patricios disminuyó casi 16%. El desempeño negativo del período responde al fuerte retroceso de 2010 (50%) que no logró ser compensado por los mayores requerimientos (en términos de superficie) del año siguiente. Entre extremos, la superficie consignada en 2009 fue de 8.693 m² y la de 2011, de 7.340 m².

Trazando un paralelismo con la dinámica de los metros cuadrados solicitados en todo el perímetro de la CABA, el comportamiento del barrio fue claramente desfavorable. En los años estudiados, la superficie residencial en el ámbito porteño se mantuvo en crecimiento (de 1.143.953 m² a 1.904.017 m²), producto de una leve baja en 2010, seguida de una fuerte expansión luego de doce meses (Cuadro AII.2).

²⁴ De las entrevistas personales que se mantuvieron con empresas en el marco de la presente investigación, se constató que la disponibilidad de oficinas en alquiler es uno de los déficits más significativos del área de localización del distrito.

²⁵ Si bien muchas empresas ya radicadas en la zona optaron por comprar un establecimiento en mal estado y remodelarlo o bien derrumbarlo y construir, muchas otras eligieron alquilar. Los datos parciales que surgen de la encuesta a firmas radicadas en el Distrito Tecnológico (actualmente en proceso) confirman que alquilar es una opción muy extendida.

Cuadro AII.2 Superficie solicitada para uso residencial (m²). Variación interanual (%). Parque Patricios y Ciudad de Buenos Aires. Años 2009/2012

Período	Superficie solicitada (m ²)		Variación interanual (%)	
	Parque Patricios	Total Ciudad	Parque Patricios	Total Ciudad
2009	8.693	1.143.953	-10,4	-37,7
2010	4.391	979.945	-49,5	-14,3
2011	7.340	1.904.017	67,2	94,3
1er semestre 2012	5.590	544.394	154,3	-51,2

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la DGRoyC.

Entre enero y junio de 2012, sin embargo, la dinámica de Parque Patricios fue marcadamente positiva (la superficie residencial aumentó más de 2,5 veces), en un contexto de retroceso del total de la Ciudad. Al igual que lo comentado para los metros cuadrados destinados a usos económicos, en la primer mitad de este año, las expectativas de edificación de viviendas en los límites del barrio no se vieron arrastradas por la *performance* general, y sí impulsadas por otros factores, propios del barrio o de la zona de influencia.