

DOCUMENTO DE TRABAJO N°118  
NOVIEMBRE DE 2013

## Un análisis preliminar de los posibles efectos económicos de la política de distritos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### El caso del Distrito Tecnológico

LUCIO CASTRO | BELÉN RUBIO | DIEGO JORRAT

En el marco del proyecto “Asistencia técnica para el fortalecimiento de las capacidades analíticas en materia productiva del Ministerio de Desarrollo económico de la Ciudad de Buenos Aires”

## Índice

Resumen ejecutivo .....	5
Introducción .....	7
1. Un enfoque de equilibrio espacial de los posibles efectos económicos de la política de distritos de la Ciudad .....	9
2. Una breve revisión de la evidencia internacional sobre los resultados de las políticas de desarrollo territorial.....	12
3. Metodología .....	14
4. Una visión integral de la política de distritos de la Ciudad.....	17
5. Caracterización socioeconómica del Distrito Tecnológico .....	27
6. Una evaluación preliminar de los impactos económicos del Distrito Tecnológico.....	32
7. Hacia una metodología estandarizada de evaluación de impacto de los distritos .....	50
Conclusiones y recomendaciones de política .....	52
Referencias .....	54
Anexo I. Datos estadísticos disponibles a nivel de comuna y barrio en la Ciudad.....	55
Anexo II. Síntesis sobre la política de distritos de la Ciudad.....	57
Anexo III. Encuesta de Entorno Económico (ENTORNO) del Distrito Tecnológico .....	60

## Índice de gráficos, tablas, diagramas y mapas

Gráfico 1. Producto Bruto Geográfico (PBG) de la Ciudad por comuna (2004, en porcentaje).....	27
Gráfico 2. Población de la Ciudad por comuna (2010) .....	27
Gráfico 3. PBG per cápita de la Ciudad por comuna en pesos corrientes, 2004.....	28
Gráfico 4. Tasa de desocupación por comuna en la Ciudad (2008) .....	28
Gráfico 5. Tasa de analfabetismo en la Ciudad por comuna, 2010 .....	29
Gráfico 6. Años de educación formal alcanzados en la Ciudad por Comuna (2011) .....	29
Gráfico 7. Nivel educativo alcanzado por el jefe de hogar, 2012 (Porcentaje).....	30
Gráfico 8. Estudios universitarios por disciplina, 2012 (Porcentaje).....	30
Gráfico 9. Ingreso per cápita. Percentil 50, año 2009.....	31
Gráfico 10. Costo del metro cuadrado en dólares de los departamentos en Parque de los Patricios y en el resto de los barrios de la Ciudad, 2003-2011 .....	35
Gráfico 11. Correlación entre el DT y el precio del metro cuadrado en dólares de los departamentos en Parque de los Patricios (2001-2011).....	35
Gráfico 12. Costo del metro cuadrado en dólares de los locales comerciales en Parque de los Patricios y el resto de la Ciudad (2005-2011) .....	36
Gráfico 13. Correlación entre el DT y el precio del metro cuadrado en dólares de los locales comerciales en Parque de los Patricios (2001-2011) .....	37

<b>Gráfico 14.</b> Costo mensual en dólares de los alquileres de locales comerciales en Parque de los Patricios y el resto de la Ciudad (2003-2011) .....	37
<b>Gráfico 15.</b> Correlación entre el costo mensual de los alquileres de locales comerciales en dólares en Parque de los Patricios y el DT (2001-2011) .....	38
<b>Gráfico 16.</b> Empresas financiadas por el Banco Ciudad por sector.....	40
<b>Gráfico 17.</b> Inversiones financiadas por el Banco Ciudad por sector .....	40
<b>Gráfico 18.</b> ¿Conoce la existencia del DT? .....	42
<b>Gráfico 19.</b> ¿Conoce la ubicación del DT?.....	42
<b>Gráfico 20.</b> El DT, ¿tuvo efecto sobre la economía del barrio? .....	42
<b>Gráfico 21.</b> Impacto en cantidad de clientes.....	43
<b>Gráfico 22.</b> Impacto en las ventas .....	43
<b>Gráfico 23.</b> Expectativa respecto al nivel de ventas, años 2012-2013 .....	43
<b>Gráfico 24.</b> Sensación de seguridad desde la creación del DT .....	44
<b>Gráfico 25.</b> Acceso al transporte público desde la creación del DT .....	44
<b>Gráfico 26.</b> Calidad de vida desde la creación del DT .....	45
<b>Gráfico 27.</b> Estado y limpieza de calles y veredas desde la creación del DT .....	45
<b>Gráfico 28.</b> Precio del alquiler desde la creación del DT .....	46
<b>Gráfico 29.</b> Expectativas respecto a la dotación de personal, años 2012-2013 .....	46
<b>Gráfico 30.</b> Costo fiscal por empleo en US\$.....	48
<b>Gráfico 31.</b> Peso de los efectos del DT sobre la economía de la Ciudad, año 2012 .....	49
Tabla 1. Módulos y variables relevadas por la encuesta de entorno económico (ENTORNO).....	15
Tabla 2. Sectores según participación en la encuesta de entorno económico (ENTORNO) ..	16
Tabla 3. Actividades beneficiadas por el DT .....	19
Tabla 4. Incentivos fiscales del DT .....	19
Tabla 5. Actividades beneficiadas por el DA .....	21
Tabla 6. Incentivos fiscales del DA .....	21
Tabla 7. Actividades Beneficiadas por el DAr.....	22
Tabla 8. Incentivos fiscales del DAr.....	23
Tabla 9. Actividades beneficiadas por el DD .....	24
Tabla 10. Incentivos fiscales del DD .....	24
Tabla 11. Actividades beneficiadas por el DDe.....	25
Tabla 12. Actividades beneficiadas por el DB.....	25
Tabla 13. Incentivos fiscales del DDe y DB.....	25
Tabla 14. Características de la tenencia de la propiedad inmobiliaria, 2012.....	31
Tabla 15. Características de las empresas TIC del DT y el resto de las empresas del sector ..	33
Tabla 16. Cantidad de empleados total y promedio de las empresas TIC del DT, 2013 .....	33

Tabla 17. Perspectivas del sector TIC y evolución histórica.....	34
Tabla 18. Cantidad y superficie ocupada de las empresas TIC del DT, 2013 .....	39
Tabla 19. Inversión de las empresas TIC en el DT (en US\$ y porcentaje), 2013 .....	39
Tabla 20. Inversión privada no TIC en el Distrito Tecnológico, 2013 .....	40
Tabla 21. Inversión pública proyectada en el Distrito Tecnológico, 2013 .....	41
Tabla 22. Impacto fiscal del Distrito Tecnológico, en millones de dólares corrientes, 2010-2018.....	47
Tabla 23. Datos disponibles a nivel de comuna y barrio de la Ciudad .....	55
Tabla 24. Resumen de la política de distritos de la Ciudad .....	57
Tabla 25. Entrevistas realizadas .....	59
<b>Diagrama 1.</b> Equilibrio espacial en la ciudad: el caso del Distrito Tecnológico .....	10
<b>Diagrama 2.</b> Metodología estandarizada de evaluación del impacto económico de los distritos .....	50
<b>Mapa 1.</b> Política de Distritos de la Ciudad .....	17
<b>Mapa 2.</b> Distrito Tecnológico de la Ciudad .....	18
<b>Mapa 3.</b> Distrito Audiovisual de la Ciudad.....	20
<b>Mapa 4.</b> Distrito de las Artes de la Ciudad.....	22
<b>Mapa 5.</b> Distrito del Diseño de la Ciudad.....	23
<b>Mapa 6.</b> Proyecto Comuna 8 de la Cuidad .....	24

## Resumen ejecutivo

La política de distritos productivos es una de las principales iniciativas de desarrollo urbano implementadas por el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante GCABA). Su objetivo es incentivar la radicación de empresas privadas en zonas con menor desarrollo relativo, por medio de exenciones fiscales e inversión pública. **Este estudio presenta una primera evaluación de los efectos de los distritos sobre la economía de la Ciudad.**

El estudio incluye un **análisis integral** de las distintas iniciativas de distritos productivos y de su vinculación con otras políticas públicas del GCABA que inciden en el desarrollo urbano (como el transporte público, el espacio público y la seguridad).

La investigación **explora los posibles efectos económicos** de los distritos a través del marco analítico del llamado modelo de equilibrio espacial (MEE), que permite analizar los impactos simultáneos de la política pública sobre la distribución de la población, el nivel de ingresos, la localización de la actividad productiva y el desarrollo inmobiliario a nivel territorial.

El MEE y la evidencia internacional sugieren que los **impactos de las políticas distritales** dependen, sobre todo, de tres factores: (a) las capacidades de aglomeración de los sectores promovidos –es decir, los beneficios económicos generados por la cercanía geográfica entre las empresas–; (b) la magnitud de los incentivos fiscales y la inversión pública en las zonas beneficiadas, y (c) los niveles de capital humano y desarrollo urbano preexistentes en las zonas geográficas seleccionadas.

Dadas las limitaciones en la información disponible, la evaluación preliminar de los posibles efectos económicos de la política de distritos presentada en **este estudio se concentra en el Distrito Tecnológico (DT) de Parque de los Patricios (PdeP)**, la iniciativa distrital más desarrollada del GCABA.

**Según el GCABA, el número de empresas TIC radicadas o en trámite de radicación en el DT aumentó por un factor de diez entre 2008 y 2013: de 11 a 114, al momento de finalizar este informe. En la actualidad, las empresas TIC emplean más de 8,000 trabajadores en el DT.**

Además, **las inversiones públicas** proyectadas en el DT alcanzarían a alrededor de **US\$262 millones hacia 2018**. Por su parte, las **inversiones privadas** proyectadas en el DT **podrían superar los US\$200 millones en el período 2008-2018**.

Los resultados de un análisis econométrico indican la presencia de una **relación positiva entre la creación del DT y el precio de las propiedades comerciales y residenciales en PdeP**. Dado que el 60% de los habitantes de PdeP son propietarios de su vivienda, estos resultados sugieren la posible presencia de un “efecto riqueza” en ese barrio, pero es preciso investigar más en profundidad los efectos del DT sobre el costo de las amenidades y los ingresos en PdeP.

Una encuesta a locales comerciales de PdeP revela que **un 60% de las empresas percibe que el DT habría tenido efectos positivos sobre la actividad económica barrial. Sin embargo, los comerciantes expresan opiniones encontradas con respecto al espacio urbano de PdeP: entre el 40% y el 70% perciben mejoras en la seguridad, el transporte y la calidad de vida, mientras un tercio señala un empeoramiento del estado de las calles.**

Una primera estimación preliminar sugiere que el **costo fiscal directo del DT alcanzaría alrededor de US\$346 millones entre 2008 y 2018.** Sin embargo, es probable que el costo fiscal neto del DT sea **menor por dos motivos:** (a) el efecto positivo del DT sobre actividades comerciales no exentas, impulsando la recaudación de ingresos brutos; y, (b) el impacto del DT sobre el valor de la propiedad inmobiliaria, que podría incrementar la recaudación del impuesto ABL (Alumbrado, Barrido y Limpieza y otras tasas de servicios. A su vez, **el costo fiscal unitario por empleo es menor que en otras experiencias distritales a nivel internacional.**

CIPPEC sugiere la necesidad de llevar adelante las siguientes **políticas complementarias a las iniciativas distritales:** (a) la mejora de la información estadística disponible a nivel de barrio; (b) la priorización de las políticas de inversión educativa y estímulo al desarrollo del capital humano; (c) el diseño de las nuevas iniciativas distritales en función de las potenciales economías de escala y derrames sectoriales y su vinculación con otras políticas de desarrollo urbano del GCABA.

**CIPPEC propone la adopción de una metodología estandarizada de evaluación de los efectos económicos y sociales de los distritos sobre la Ciudad.** En particular, propone evaluar cinco dimensiones centrales de impacto: (a) el mercado de trabajo; (b) el mercado inmobiliario; (c) la situación social; (d) la actividad económica; y, (e) el bienestar y la calidad de vida.

Finalmente, CIPPEC propone transformar la política de distritos en **una política integral de desarrollo urbano con equidad,** con eje en el estímulo a las mejoras en la productividad a través del **impulso al desarrollo y/o la atracción de capital humano calificado en las zonas de menor desarrollo relativo de la Ciudad de Buenos Aires.** Dentro de esa política integral, **la mejora de la educación pública, las condiciones de seguridad, el espacio urbano y el sistema de transporte** en esas áreas de menor desarrollo deben jugar **un rol crucial.**

## Introducción

Este documento presenta el **informe final del componente “Un Análisis Preliminar de los Efectos Económicos de la Política de Distritos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, la Ciudad)”**, implementado por CIPPEC (Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento) en el marco del proyecto **“Asistencia Técnica para el Fortalecimiento de las Capacidades Analíticas en Materia Productiva del Ministerio de Desarrollo Económico (MDE) de la Ciudad de Buenos Aires”**, realizado con el apoyo del MDE de la Ciudad.

El **objetivo** del estudio es **analizar los potenciales impactos económicos y sociales de la política de distritos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCABA)**. Esta política es una de las principales iniciativas de desarrollo productivo lanzadas por el Gobierno de la Ciudad. **Su objetivo es incentivar la radicación de empresas privadas en las zonas geográficas con menor desarrollo relativo de la Ciudad, a través de la inversión pública y la utilización de beneficios fiscales, para promover el emprendedorismo, la innovación y la tecnología, y el desarrollo exportador y las industrias culturales.**

Con esa meta, el estudio presenta un **marco analítico unificado** para analizar los **posibles efectos de los distritos sobre la localización de la población, el desarrollo inmobiliario y los ingresos de las familias: el modelo de equilibrio espacial (MEE)**. A partir de ese enfoque analítico, propone una **visión integral de la política de distritos**, en tanto se identifican semejanzas y diferencias entre las distintas iniciativas distritales de la Ciudad.

Dadas las **limitaciones de la información estadística** disponible y las **diferencias en el grado de avance** de las distintas iniciativas distritales, **la evaluación de impacto se concentra en el Distrito Tecnológico (DT)**, el distrito más desarrollado de la Ciudad. Montado en el marco analítico del MEE, el informe analiza las **características socioeconómicas de la Comuna 4 (C4)**, que incluye algunos de los barrios beneficiados por el DT. En particular, **explora en profundidad las peculiaridades** de la tenencia y los valores de la propiedad inmobiliaria, el nivel del capital humano y la densidad poblacional **del barrio de Parque de los Patricios (PdeP)**, el eje geográfico y económico del DT.

Además, el informe analiza las **características de las empresas de tecnologías de la información y comunicaciones (TIC) radicadas en PdeP** como resultado del régimen de incentivos del DT, los niveles y características de la **inversión pública y privada** en PdeP, el **impacto fiscal** de las exenciones impositivas del DT y los **efectos sobre la actividad comercial** de PdeP.

Cabe destacar el **carácter preliminar** de la evaluación de impacto realizada en el marco del presente estudio. La falta de disponibilidad de datos estadísticos, en particular sociodemográficos, a nivel de barrio impide utilizar técnicas de evaluación econométricas más sofisticadas para identificar causalmente los efectos de los distritos sobre el bienestar económico y social de la Ciudad. En ese sentido, este estudio debe ser visto como **un primer paso hacia una comprensión más acabada de los impactos de la política distrital porteña.**

El resto del informe se estructura de la siguiente manera. La **sección 1** presenta el marco analítico de equilibrio espacial dando cuenta de los posibles impactos económicos de la política de distritos de la Ciudad. La **sección 2** resume la evidencia internacional sobre los potenciales efectos económicos de las políticas de desarrollo territorial. La **sección 3** presenta la metodología de análisis. La **sección 4** analiza en

forma integrada las distintas iniciativas distritales de la Ciudad. La **sección 5** presenta los resultados de la evaluación preliminar de los impactos del DT. La **sección 6** presenta una propuesta de metodología estandarizada de evaluación de los posibles efectos económicos de las distintas iniciativas de los distritos de la Ciudad. Finalmente, se presentan las principales conclusiones y recomendaciones de política.

## 1. Un enfoque de equilibrio espacial de los posibles efectos económicos de la política de distritos de la Ciudad

Los distritos productivos como política de incentivo sectorial a la localización geográfica de la actividad económica. Desde el punto de vista económico, los distritos productivos de la Ciudad son políticas de estímulo a la radicación de empresas de sectores seleccionados en áreas geográficas delimitadas, que suelen abarcar uno o varios barrios, por lo general, de menor desarrollo relativo. La teoría económica y la evidencia empírica sugieren que estas políticas de promoción de espacios territoriales tienen complejos efectos sobre la distribución espacial del ingreso y la población, la actividad productiva, el desarrollo inmobiliario y, en términos agregados, sobre el bienestar social (Glaeser, 2008).

**Un enfoque de equilibrio espacial.** La principal herramienta de la ciencia económica para analizar estos complejos efectos económico es el modelo de equilibrio espacial (MEE). (Glaeser, 1998; Glaeser y Gottlieb, 2009). El MEE parte de dos premisas fundamentales: (a) que los beneficios y costos de localizarse en una zona geográfica determinada se compensan en el largo plazo, hasta que desaparecen los incentivos de desplazarse en el espacio para todos los agentes económicos; y, (b) que los cambios en los ingresos, la distribución espacial de la población, la actividad productiva y el desarrollo inmobiliario dentro de un área geográfica, como una ciudad, ocurren en forma simultánea. El **Recuadro 1** provee una explicación sintética e intuitiva del MEE.

### Recuadro 1. El modelo de equilibrio espacial en la ciudad

El modelo de equilibrio espacial (MEE) dentro de la ciudad, desarrollado por Alonso (1964), y extendido por Mills (1967) y Muth (1969) es la principal herramienta teórica de la economía urbana. El MEE explica en forma estilizada a la distribución geográfica de la actividad productiva, la población y la construcción en una ciudad como el resultado de las interacciones en el largo plazo entre el mercado laboral, las empresas privadas y el mercado inmobiliario.

El supuesto fundamental del MEE es que los costos de la vivienda declinan a medida que aumenta la distancia con respecto a los principales centros de empleo en la ciudad (Henderson y Mitra, 1994). El costo de la vivienda también es influenciado por la disponibilidad y accesibilidad de las amenidades, con la educación, el espacio urbano y la seguridad.

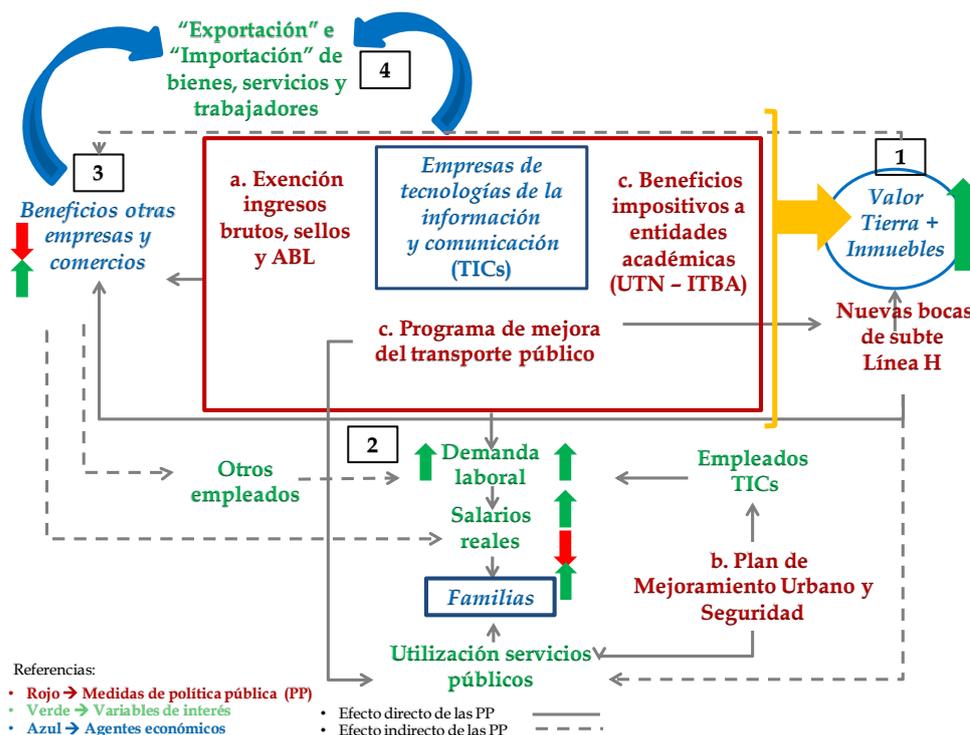
En el marco estilizado del MEE, **las familias** deciden dónde localizarse en función de costos, como el transporte y la vivienda; y de beneficios, como los salarios y las amenidades (por ejemplo, seguridad y espacio urbano) de cada zona.

Por su parte, las **empresas privadas** deciden dónde localizarse en función de la productividad de la mano de obra local (que determina, a su vez, el salario real de los trabajadores) y de la presencia de ventajas geográficas específicas (como la cercanía a centros de demanda y provisión o distribución de insumos), y de economías de aglomeración. Por último, los **desarrolladores inmobiliarios** deciden dónde construir en función de los costos y el precio de la propiedad, que son influenciados, a su vez, por la demanda de viviendas residenciales y locales comerciales, y por la presencia de restricciones físicas y regulatorias a la construcción.

Estas condiciones de equilibrio **determinan en forma simultánea el valor de las propiedades y los ingresos de las familias y las empresas**. Por un lado, la concentración de un número mayor de empresas y familias en un mismo espacio geográfico aumenta la demanda y los precios inmobiliarios. Este incremento de los precios de la propiedad, a su vez, afecta en forma positiva a los propietarios y en forma negativa a los inquilinos, con la consecuente reducción de los ingresos reales netos de las familias y las empresas. Por otro lado, la radicación de nuevas empresas puede aumentar la demanda laboral (según la oferta local de trabajadores), a través de salarios más elevados, que generan una presión adicional en el mercado inmobiliario y una mayor demanda de bienes y servicios producidos a nivel local.

**Una visión de equilibrio espacial de la política de distritos de la Ciudad.** Utilizando como ejemplo el Distrito Tecnológico (DT) de Parque de los Patricios (PdeP) (que describe en forma detallada en la Sección 3.1), el **Diagrama 1** presenta una aproximación estilizada a los posibles efectos de los distritos productivos sobre la economía de las zonas promovidas, el resto de la Ciudad y, eventualmente, de la Argentina, desde la óptica analítica del MEE. El diagrama caracteriza a los agentes económicos en azul (familias, empresas TIC, empresas no TIC e instituciones educativas), las políticas públicas en rojo (ej. incentivos fiscales, mejora del espacio urbano y seguridad) y las principales variables económicas de interés en verde (por ejemplo, salarios, ganancias empresarias y precios inmobiliarios).

**Diagrama 1. Equilibrio espacial en la ciudad: el caso del Distrito Tecnológico**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de Glaeser (2008 y 2009).

**Efectos sobre la actividad productiva y la localización de la población.** El **Diagrama 1** permite analizar los posibles impactos del DT en el corto plazo. En forma directa, la baja de la presión tributaria y la financiación de los costos de radicación generada por el DT (ver **secciones 5.1.1 y 6.1**) reducen los costos de localización en PdeP para las empresas del sector de Tecnología de Información y Comunicación (TIC), así como de las instituciones educativas. Segundo, la mejora del espacio urbano y la seguridad aumentan la deseabilidad de la zona como lugar de residencia de las familias. Tercero, la reducción de los costos de transporte (como la apertura de estaciones de subterráneo) provee un incentivo adicional a la localización de las familias y las empresas en PdeP.

**Impactos indirectos en el mercado inmobiliario.** El **Diagrama 1**, además, representa en forma esquemática -en la **sección 2**- los efectos indirectos o de segundo orden del DT sobre el precio de la propiedad inmobiliaria en PdeP, causados por el aumento de la demanda de las empresas y familias radicadas en el barrio y la baja de los costos de transporte. La apreciación inmobiliaria genera, por su parte, un "efecto

riqueza” para los propietarios y un impacto negativo en los inquilinos (empresas o familias) a través del aumento de los alquileres en PdeP.

**Efectos en el mercado laboral.** Las **secciones 2 y 3** indican que la radicación de empresas TIC en PdeP aumenta la demanda de trabajadores calificados, dada la intensidad en el uso de trabajo de mayor nivel de calificación del sector TIC (ver **sección 5.1.7**). A su vez, el aumento en la actividad económica genera un incremento en la demanda de servicios locales, lo que beneficia a empresas no TIC, puede incentivar un aumento en los salarios de los trabajadores menos calificados y neutralizar, en parte, la suba del costo de la vivienda. Al mismo tiempo, la reducción de los ingresos reales (por mayores costos de vivienda, servicios y amenidades) puede promover, al menos en el largo plazo, la migración de empresas menos productivas y de familias con menor ingreso relativo radicadas en PdeP hacia otras localidades dentro y fuera de la Ciudad.

**Impactos en el bienestar social agregado (sección 4 del Diagrama 1).** Si bien la Ciudad constituye un mercado integrado de trabajo y capital, el ejercicio de limitar el análisis a PdeP permite reflexionar sobre los posibles impactos de la política de distritos sobre el resto de la economía porteña y, en última instancia, del resto de la Argentina. Por un lado, las exenciones fiscales podrían generar un “efecto desvío de la inversión TIC” desde otras localidades hacia PdeP. Por otro lado, el aumento de la demanda de trabajadores TIC podría causar una mayor competencia por mano de obra calificada en el sector TIC. Por último, una mayor actividad económica en PdeP podría incrementar la demanda de bienes y servicios “importados” por el barrio de otras localidades de la Ciudad y del resto de la Argentina (y eventualmente del resto del mundo) y el desarrollo de nuevos productos de “exportación” en PdeP.

## 2. Una breve revisión de la evidencia internacional sobre los resultados de las políticas de desarrollo territorial

Esta sección presenta una revisión de la evidencia internacional disponible sobre tres políticas públicas con influencia directa en las decisiones de localización de empresas y familias, y por lo tanto, sobre el desarrollo territorial: (a) los distritos o polos productivos; (b) las redes de transporte; y, (c) el mejoramiento del espacio urbano. El objetivo es brindar un marco de referencia a los resultados de la evaluación de impacto preliminar de los efectos económicos del DT que se presentan en la **sección 6**.

### Distritos o polos productivos

**Reducidos impactos positivos, pero con costos fiscales elevados sobre la creación de empleos.** Los distritos productivos son políticas de incentivo a la radicación de empresas en un área geográfica determinada, por lo general de menor desarrollo relativo. Impulsadas originalmente a comienzos de los ochenta para rehabilitar zonas industriales en declive del Reino Unido, la evidencia sobre el impacto económico de este tipo de políticas es mixta. Glaeser y Gottlieb (2009) sintetizan distintos estudios que señalan un modesto efecto positivo sobre los precios inmobiliarios y la creación de empleos, pero con un elevado costo fiscal.

Por ejemplo, Schwarz y T. Volgy (1988) estiman que las *Enterprise Zones* creadas en el Reino Unido en la década de los ochenta tuvieron un costo por empleo cercano a los US\$127 mil en dólares de 2007. Por su parte, Busso y Kline (2008) encuentran que las *Empowerment Zones*, implementadas en los Estados Unidos a mediados de los noventa, tuvieron efectos positivos sobre la creación de empleos (más de 27 mil nuevos puestos de trabajo en cinco años), pero también a un elevado costo fiscal por empleo: alrededor de US\$100 mil entre 1995 y 2000. Distintos estudios encuentran resultados similares magnitud para el caso de *Empowerment Zones* (EZ) de Francia (Gobillon, Magnacy, Selodz, 2010; Mayer, Mayneris y Py 2012).

**Aumento en el ingreso por habitante y la cantidad de empresas.** Distintos estudios sugieren también la presencia de impactos positivos en el ingreso por habitante de la Comisión Regional de los Apalaches (*Apalachian Regional Commission*), un programa de incentivos fiscales a la radicación de empresas e inversión pública en esa región de Estados Unidos (Glaeser y Gottlieb, 2008; Isserman y Rephann, 1995). Además, la evidencia disponible apunta a la existencia de efectos positivos en la localización de empresas en las regiones participantes de las EZ francesas (Gobillon, Magnacy, Selodz, 2010; Mayer et al, 2012).

### Redes de transporte

**Efectos positivos sobre el producto y el crecimiento poblacional.** De acuerdo con la evidencia disponible, el desarrollo de redes de transporte tiene un impacto positivo sobre el crecimiento de la población y el producto interno bruto (PIB). Por ejemplo, entre 1850 y 1950 la cantidad de habitantes en áreas cercanas a las líneas de ferrocarril creció más del 14% (Craig, Palmquist y Weiss, 1998). Además, diversos estudios encuentran que cada milla construida de autopistas se traduce en un aumento del PIB de 0,039 en las zonas aledañas (Glaeser y Gottlieb, 2008; Duranton y Turner, 2008). Resultados similares se observan en relación con la presencia de aeropuertos y el crecimiento económico y poblacional (Glaeser y Gottlieb, 2008; Green, 2007).

### Mejoramiento del espacio urbano

**Ausencia de efectos significativos sobre el ingreso y el empleo.** Las políticas vinculadas con el espacio urbano comprenden medidas destinadas a mejorar la accesibilidad y la calidad edilicia, y al mejoramiento de las amenidades para atraer población con mayores ingresos y/o nivel educativo a una zona determinada. La evidencia empírica sintetizada en Glaeser y Gottlieb (2009) indica que estas políticas no tienen impactos relevantes sobre el ingreso per cápita y la generación de empleos.

### Derrames de conocimiento

**Las interacciones densas entre personas calificadas generan derrames de conocimiento y aumentos de productividad.** Diversos estudios dan cuenta de cinco hechos estilizados en la relación entre desarrollo urbano y capital humano: (i) los ingresos son mayores en aquellas ciudades con una mayor proporción de trabajadores calificados, ante igual nivel de calificación; (ii) el ingreso y la población crecen más en aquellos lugares con mayor calificación; (iii) la aceleración del crecimiento económico en aquellas zonas con mayor calificación parece explicarse por un aumento más veloz en la productividad; (iv) las personas calificadas tienden a agruparse y, por último, (v) las industrias intensivas en calificación tienden a localizarse en la zona céntrica de las ciudades y no en la periferia. (Glaeser y Gottlieb, 2008).

### Evidencia para países en desarrollo

**Ausencia de evaluaciones de impacto cuantitativas.** Si bien existen importantes experiencias de políticas de distritos en el mundo en desarrollo, como el Parque Tecnológico de *Software Zhongguancun* en Pekín (China), los parques tecnológicos de la India y el Parque Tecnológico Porto Digital de Recife (Brasil) la escasez de datos desagregados a nivel de firma y trabajador dificulta la evaluación de estas políticas de localización a través de métodos rigurosos como los que ya se mencionaron.

### Conclusiones relevantes para el caso de la política de distritos del GCBA

**Necesidad de una evaluación cuidadosa de los costos y beneficios de las políticas de distritos productivos.** Si bien la evidencia empírica relevada en esta sección sugiere que las políticas de localización incentivan la creación de empleos y la radicación de empresas en las zonas beneficiadas, también indica que los costos unitarios por empleo y empresa pueden ser elevados. Tal como indica el MEE presentado en la **sección 2**, es de esperar que los eventuales aumentos en los costos de la vivienda y las amenidades puedan neutralizar, en el largo plazo, las ganancias de bienestar derivadas del alza en los salarios que, a su vez, es provocada por el incremento de la demanda laboral creada por las políticas de estímulo territorial.

**La política de distritos de la Ciudad como una política de desarrollo urbano con equidad.** Los distritos porteños combinan una política de polos productivos a partir de incentivos fiscales específicos, en conjunto con otras políticas con influencia en el desarrollo urbano, como las mejoras en el transporte y las amenidades (como espacio urbano y seguridad). Un factor relevante que incorpora el DT es el desarrollo de políticas educativas activas. Tal como se mencionó anteriormente, el nivel educativo de la mano de obra y los derrames de conocimiento juegan un papel fundamental para asegurar un impacto positivo sobre el bienestar económico de las políticas de estímulo territorial.

### 3. Metodología

Para evaluar el posible impacto económico de la política de distritos de la Ciudad, CIPPEC desarrolló una serie de actividades que se describen a continuación. La **sección 3.1** explica la metodología utilizada para caracterizar los distritos productivos porteños. La **sección 3.2** sintetiza el método de análisis de la estructura productiva de la Comuna 4 y del barrio de PdeP. La **sección 3.3** describe la metodología utilizada para analizar la relación entre el DT y el mercado inmobiliario de PdeP. La **sección 3.4** comenta brevemente las características de la encuesta de entorno económico realizada a los locales comerciales de PdeP. La **sección 3.5** describe el enfoque analítico empleado para calcular el monto y las características de la inversión pública y privada realizada en el DT. La **sección 3.6** presenta la metodología de una aproximación al costo fiscal y costo por empleo de las exenciones tributarias e inversiones públicas del DT.

#### 3.1 Caracterización de la política de distritos de la Ciudad

El primer paso fue caracterizar a la política de distritos a través de entrevistas a los funcionarios responsables. En particular, se analizaron las características (ej. sector promovido, incentivos y localización geográfica) y estado de situación (ej. avance en términos normativos y administrativos y grado de implementación) de las cinco iniciativas de distrito actualmente existentes: el Distrito Tecnológico (DT), el Distrito Audiovisual (DA), el Distrito de Diseño (DD), el Distrito de las Artes (DDA), y el proyecto Comuna 8. La **sección 5.1** presenta los principales resultados del análisis realizado. En el **Anexo II**, se describe en detalle el estado de situación de cada distrito, y se presenta el listado completo de las entrevistas realizadas.

#### 3.2 Estructura productiva de la Comuna 4 y de Parque de los Patricios

Tras el análisis general de la política de distritos impulsada por la Ciudad, CIPPEC analizó las características y evolución reciente de la estructura productiva de la Comuna 4 (C4) y, en particular, del barrio de Parque Patricios (PdeP), donde se localiza el Distrito Tecnológico (DT), la iniciativa distrital más desarrollada hasta el momento en la Ciudad. Los resultados pueden encontrarse en la **sección 5**.

#### 3.3 Un análisis econométrico del DT y los valores inmobiliarios en Parque de los Patricios

A continuación, CIPPEC realizó un **análisis econométrico de la correlación entre la creación del DT y el costo del metro cuadrado y los alquileres de las propiedades inmobiliarias en PdeP**. Para ello, estimó el siguiente modelo econométrico de efectos fijos con datos de panel a nivel de barrio para el período 2003-2011:

$$p_{it} = \alpha_i + \beta T_{pt} + \delta_{rt} + \lambda_{pt} + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

Donde  $P_{it}$  es el logaritmo del precio del metro cuadrado de casas en dólares para el barrio  $i$  y el año  $t$ ;  $T_{pt}$  es una variable ficticia igual a 1 para el barrio de PdeP y mayor al año 2008;  $\lambda_{pt}$  es una tendencia determinística propia de PdeP, que controla por el incremento de los valores de las propiedades en el período; y  $\delta_{rt}$  es una tendencia determinística para el resto de los barrios de la Ciudad. Estas tendencias permiten controlar por las diferencias en la evolución de los precios en PdeP y el resto de los barrios porteños. Además, la ecuación (1) controla por la presencia de posible shock común en el mercado inmobiliario por zona (Norte, Sur, Este y Oeste). En paralelo, la

ecuación (1) controla por el efecto del DT por año, para dar cuenta de los cambios en la intensidad del impacto de la política distrital a lo largo del tiempo. La **sección 6.2** presenta los principales resultados del análisis econométrico realizado.

### 3.4 Encuesta de entorno económico (ENTORNO) del DT

En cuarto lugar, CIPPEC realizó una encuesta a locales comerciales radicados en el Distrito Tecnológico de Parque de los Patricios: la encuesta de entorno económico (ENTORNO). El objetivo de ENTORNO fue relevar las percepciones y expectativas de las empresas no TIC sobre los impactos del DT en la actividad económica (ventas y cantidad de empleados) y el bienestar de PdeP (sobre todo en relación al espacio urbano y la seguridad). La **Tabla 1** presenta los módulos y las variables relevadas por ENTORNO. El **Anexo III** incluye el formulario completo de la encuesta. La **sección 6.4** presenta los principales resultados de ENTORNO.

**Tabla 1. Módulos y variables relevadas por la encuesta de entorno económico (ENTORNO)**

Módulo	Variables
1 Características generales del comercio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Información general de la empresa.</li> <li>• Asociación a agrupación de comerciantes.</li> <li>• Sector de actividad.</li> <li>• Año de inicio de actividades y causa de radicación.</li> <li>• Nivel de ventas y evolución.</li> <li>• Empleados.</li> </ul>
2 Conocimiento del Distrito Tecnológico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conocimiento de existencia y ubicación.</b></li> <li>• <b>Efectos sobre actividad económica.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Cantidad de clientes.</li> <li>(b) Ventas, y.</li> <li>(c) Alquiler (de ser inquilino).</li> </ul> </li> <li>• <b>Efectos sobre seguridad.</b></li> </ul>
3 Características del barrio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Percepción y evolución de:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Calidad de vida.</li> <li>(b) Estado y limpieza de calles y veredas.</li> <li>(c) Transporte público</li> </ul> </li> </ul>
4 Perspectivas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expectativas en dotación de personal.</li> <li>• Expectativas en nivel de ventas.</li> </ul>

El trabajo de campo de ENTORNO fue realizado en diciembre de 2012, sobre la base de una muestra representativa de comercios y empresas de servicios ubicadas en los principales corredores comerciales de PdeP. ENTORNO fue respondida por 169 locales comerciales y realizada por un equipo de encuestadores del MDE, con el asesoramiento de CIPPEC. La **Tabla 2** presenta la distribución porcentual y la cantidad de empresas encuestadas por sector.

**Tabla 2. Sectores según participación en la encuesta de entorno económico (ENTORNO)**

Sectores	Cantidad de empresas	Porcentaje del total
Gastronomía	33	20%
Supermercado, mercados y almacén	14	8%
Otros Servicios a Personas	11	7%
Otros Comercios	9	5%
Papelería - Fotocopias - Diseño gráfico	5	3%
Inmobiliario	5	3%
Farmacia	4	2%
Comercio de equipos	4	2%
Transporte de carga o de personas	1	1%
Servicios Profesionales	1	1%
Educación	1	1%
Estación de Servicio	1	1%
<b>TOTAL</b>	<b>165</b>	<b>100%</b>

### 3.5. Inversión pública y privada en el DT

Sobre la base de información producida por el Gobierno de la Ciudad, CIPPEC estimó también el monto y las características de las inversiones proyectadas y ejecutadas en infraestructura, espacio urbano y edificios públicos en el DT. Además, calculó las inversiones realizadas y proyectadas por el sector TIC y otros sectores productivos no exentos instalados en el DT. La **sección 6.3.** presenta los principales hallazgos.

### 3.6. Estimación preliminar del costo fiscal total del DT

CIPPEC también realizó una estimación preliminar del posible costo fiscal total de las exenciones tributarias e inversiones públicas previstas en el DT de PdeP para el período 2010-2018. Los cálculos tienen tres fuentes de información: (a) las estimaciones del Gobierno de la Ciudad sobre la inversiones públicas realizadas y proyectadas en PdeP; (b) un estudio preliminar realizado por la Universidad Nacional de la Plata (UNLP, 2012) sobre el costo fiscal directo del DT; y (c) un ejercicio de simulación de los posibles impactos del DT sobre la recaudación de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza (ABL) y las tasas de retribución de servicios de actividades no exentas por el DT en PdeP.

El ejercicio de simulación parte de tres supuestos fundamentales para el período 2012-2018: (a) la ausencia de modificaciones de la alícuota o la base imponible de las tasas del ABL y servicios; (b) una tasa anual de crecimiento constante y homogénea del valor de las propiedades inmobiliarias comerciales y residenciales no exentas en PdeP, equivalente a la tasa de crecimiento histórica observada en el período 2008-2012; y, (c) una tasa de radicación de empresas TIC en PdeP decreciente en el tiempo, que implica que habría un máximo de 200 compañías TIC radicadas en ese barrio hacia 2018. Finalmente, CIPPEC combinó los resultados de las estimaciones del costo fiscal total del DT con proyecciones de la cantidad de empleos creados en PdeP en el período 2010-2018, con el objetivo de calcular el costo fiscal por empleado del

distrito. La **sección 6.5.** presenta los resultados de este ejercicio de impacto fiscal del DT.

## 4. Una visión integral de la política de distritos de la Ciudad

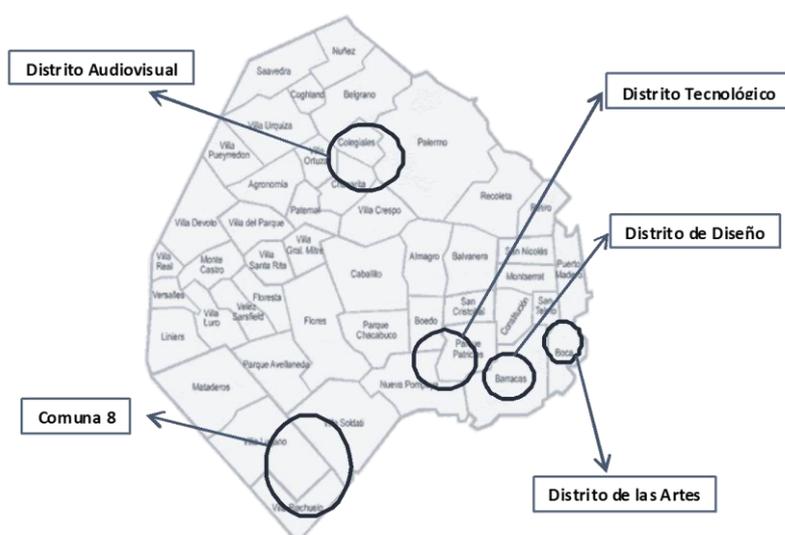
Esta sección propone una mirada integrada de los distritos productivos de la Ciudad, con el objetivo de identificar semejanzas y diferencias. La **sección 4.1.** presenta un análisis normativo, histórico y del estado de avance de cada uno de los distritos. La **sección 4.2.** examina la estructura y evolución reciente de la economía de la Comuna 4 (C4) y, en particular del barrio de PdeP, como un marco de referencia para el análisis de los posibles efectos económicos del DT, la iniciativa distrital más avanzada del Gobierno de la Ciudad al momento de finalizar este estudio.

### 4.1. La política de distritos de la Ciudad

Con la creación del MDE en 2007, el Gobierno de la Ciudad comenzó a dar mayor relevancia a la formulación, diseño e implementación de una agenda productiva propia para la Ciudad. Un caso testigo de este enfoque es la política de creación de distritos productivos.

En líneas generales, los distritos buscan incentivar la radicación de empresas de sectores seleccionados en áreas geográficas específicas de la Ciudad, a través de incentivos fiscales y de la inversión pública en la zona. En la actualidad, el Gobierno de la Ciudad impulsa **cinco iniciativas distritales: el Distrito Tecnológico (DT), el Distrito Audiovisual (DA), el Distrito del Diseño (DD), el Distrito de las Artes (DAr) y el proyecto Comuna 8 (C8).** El Mapa 1 visualiza la localización geográfica de los cinco distritos del Gobierno de la Ciudad.

**Mapa 1. Política de Distritos de la Ciudad**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información del Gobierno de la Ciudad (2013).

Cuatro de los distritos se ubican en el sur de la Ciudad (DT, Dar, DD y C8), para fomentar el desarrollo económico y mejorar la calidad de vida de esa zona históricamente rezagada de la economía porteña (ver **sección 4.2.**). A continuación se presenta un breve análisis de las características y estado de situación de cada distrito.

#### 4.1.1. Distrito Tecnológico (DT)

El 4 de diciembre de 2008, la Legislatura de la Ciudad sancionó la Ley 2.972 de Promoción de las Empresas TIC. Por medio de esta ley, el Gobierno creó el DT, ubicado en los barrios de PdeP, Boedo, y Nueva Pompeya.

El objetivo del DT es convertirse en un centro de promoción y desarrollo tecnológico, que contribuya a posicionar a la Ciudad como la capital latinoamericana de TIC y a fomentar el desarrollo de la zona promovida. El DT comprende la superficie delimitada por las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Avenida Amancio Alcorta, en ambas aceras (ver Mapa 2).

Mapa 2. Distrito Tecnológico de la Ciudad



Fuente: CIPPEC, sobre la base de información del Gobierno de la Ciudad (2013).

Los beneficios del DT se extienden a personas físicas o legales para las cuales al menos la mitad de las ventas totales surgen de actividades vinculadas con el sector de TIC. La **Tabla 3** enumera las actividades beneficiadas por el régimen de incentivos del DT.

**Tabla 3. Actividades beneficiadas por el DT**

- (a) Desarrollo y puesta a punto de productos de *software*.
- (b) Implementación y puesta a punto a terceras personas sobre productos de *software* propios o de terceros.
- (c) Desarrollo total o parcial de sistemas, módulos, rutinas, procedimientos, documentación y similares, para uso propio o provisión a terceros.
- (d) Desarrollo de *software* a medida.
- (e) Prestación de servicios informáticos orientados a mejorar la seguridad de equipos y redes.
- (f) Servicios informáticos vinculados a procesos de negocios.
- (g) Desarrollo de productos y servicios aplicados a actividades como *e-learning*, marketing, *e-commerce*, etc.
- (h) Servicios de codificación, programación, mantenimiento, soporte a distancia, etc.
- (i) Desarrollo y puesta a punto de *software* embebidos.
- (j) Producción de *hardware* (partes, piezas o componentes de equipos informáticos).
- (k) Servicios de *contact centers*.
- (l) Actualización, perfeccionamiento y capacitación de docentes o alumnos del sistema educativo.

Además, el DT brinda una serie de incentivos fiscales a las empresas o personas beneficiadas que se radiquen en los barrios seleccionados. La **Tabla 4** describe en detalle los mecanismos de estímulo impositivo provistos por el DT.

**Tabla 4. Incentivos fiscales del DT**

- (a) **Ingresos Brutos:** eximición del pago de la tasa por 10 años sobre las ganancias derivadas de la operación en el DT. Las empresas beneficiadas deben inscribirse en un Registro de Empresas TIC (RET) y mantener la cantidad de trabajadores declarada al momento de la inscripción para mantener la exención. Sin embargo, es posible solicitar un diferimiento de la tasa por dos años a cambio de un compromiso de radicación en un mismo plazo.
- (b) **Sellos:** exención que beneficia solo a las empresas con propiedades dentro del área del DT destinadas a actividades comprendidas por la Ley 2.972<sup>1</sup>.
- (c) **ABL y Derechos de Delineación y Construcciones:** de la misma manera que el impuesto de Sellos, beneficia a empresas con propiedades en el DT destinadas a actividades promovidas. Este beneficio se amplía también para las propiedades de la zona que sean propias o alquiladas por los empleados en relación de dependencia de las empresas inscriptas en el régimen de la Ley.
- (d) **Subsidios y líneas de crédito preferenciales:** la ley establece el otorgamiento de subsidios a las empresas inscriptas en el registro de empresas TIC para financiar hasta un 50% del costo de obtenciones de certificados de calidad; y de líneas de créditos preferenciales del Banco Ciudad para la compra de inmuebles, realización de construcciones, mudanzas, reciclado y acondicionamiento de edificios y equipamiento.
- (e) **Beneficios extendidos a instituciones educativas, académicas y de capacitación que se establezcan en el DT**

Además de los beneficios impositivos mencionados, en el marco del DT, el Gobierno de la Ciudad está realizando importantes inversiones públicas, orientadas a mejorar el espacio urbano y la instalación de edificios públicos, como la nueva sede del Banco Ciudad; y el Centro Metropolitano Tecnológico (CMT). Además, el Gobierno de la Ciudad promueve la radicación de inversiones privadas de sectores no TIC en el DT. La **sección 6.3** analiza en detalle las inversiones públicas y las inversiones no

<sup>1</sup> El impuesto de sellos se extingue totalmente si el instrumento es otorgado dentro de los tres primeros años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la ley; en un 75% si es otorgado entre el tercer y séptimo año; y en un 50% si es otorgado entre el séptimo y el décimo año.

tecnológicas realizadas y proyectadas en el DT hasta el momento sobre la base de la información disponible.

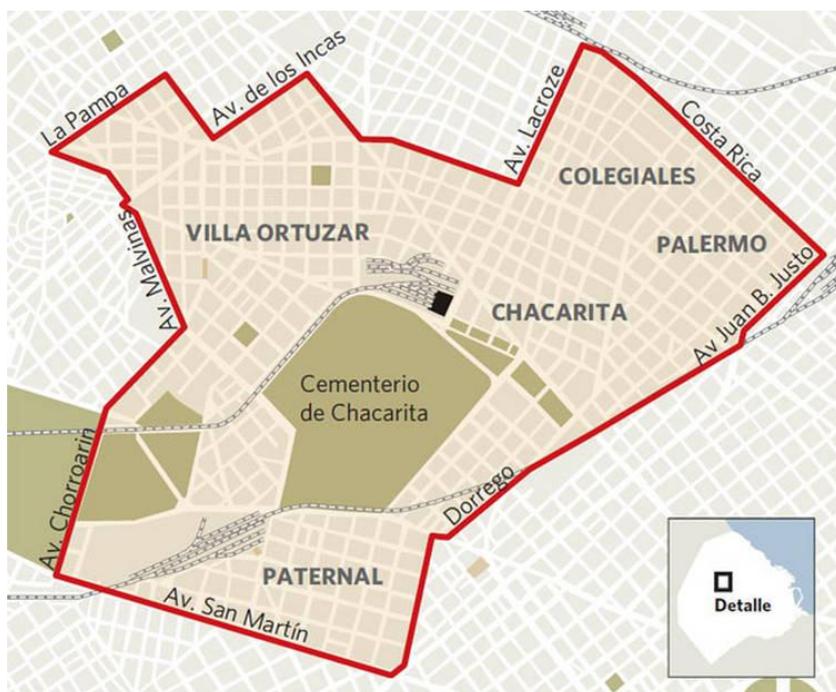
#### 4.1.2. Distrito Audiovisual

El 29 de Septiembre de 2011 el Gobierno de la Ciudad promulgó la Ley 3.876 de Promoción de la Actividad Audiovisual. La ley declaró como industria al sector audiovisual y creó el Distrito Audiovisual (DA).

El DA abarca el polígono definido desde la intersección de Fray Justo Santa María de Oro y Guatemala, hasta las vías del ex ferrocarril Bartolomé Mitre ramal José León Suárez, hasta la Av. Federico Lacroze; Av. Álvarez Thomas; Av. Forest; Av. de Los Incas; Holmberg; La Pampa; Av. Triunvirato; Av. Combatientes de Malvinas; Av. Chorroarín; Av. San Martín; Paysandú; Av. Warnes; Av. Juan B Justo; Av. Córdoba; Uriarte; Fray Justo Santa María de Oro hasta la intersección con la calle Guatemala.

El polígono incluye ambas aceras de las arterias mencionadas y comprende los Barrios de Villa Ortúzar, Villa Crespo, Colegiales, Palermo, Chacarita y Paternal, tal como se puede apreciar en el **Mapa 3**.

**Mapa 3. Distrito Audiovisual de la Ciudad**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2012).

El DA busca promover el desarrollo de la actividad audiovisual en la Ciudad e impulsar la creación y radicación de nuevas empresas. De esta manera, pretende posicionar a la Ciudad como un destino confiable para la inversión local e internacional en materia audiovisual.

Los beneficios del DA comprenden a personas físicas o legales para las cuales al menos la mitad de las ventas totales resulta de actividades vinculadas al sector de servicios audiovisuales. La **Tabla 5** enumera las actividades beneficiadas por el régimen de incentivos del DA.

**Tabla 5. Actividades beneficiadas por el DA**

- (a) Producción de contenidos audiovisuales de todo tipo.
- (b) Prestación de servicios de producción audiovisual.
- (c) Procesamiento del material resultante de la filmación.
- (d) Grabación o registro de la imagen y sonido.
- (e) Posproducción del material resultante de la filmación, grabación o registro de la imagen o sonido.
- (f) Prestación de servicios específicos para la actividad audiovisual, las actividades creativas, artísticas e interpretativas vinculadas directamente a una producción audiovisual.
- (g) Alquiler de estudios de grabación, de filmación o de equipamiento técnico y la distribución de obras cinematográficas nacionales.
- (h) Salas de exhibición cinematográficas que posean un máximo de ocho salas y se encuentren radicadas en el DA.
- (i) Instituciones universitarias y centros de investigación y desarrollo relacionados al sector.

Con el fin de cumplir con el objetivo del régimen, el Gobierno de la Ciudad estableció una serie de beneficios funcionales e impositivos para las empresas radicadas en el DA. La **Tabla 6** enumera los beneficios fiscales otorgados. Una condición necesaria para percibir estos beneficios es la inscripción en el Registro de Empresas Audiovisuales (REA).

**Tabla 6. Incentivos fiscales del DA**

- (a) Exenciones del pago de ABL y del impuesto a los sellos por 10 años.
- (b) **Líneas de créditos preferenciales del Banco Ciudad para proyectos de inversión o mudanza:** financiamiento de proyectos de inversión destinados a obras civiles, compra de inmuebles, construcciones, reciclados y acondicionamiento de edificios hasta un 80% del monto total y el 70% de los proyectos de mudanzas y capital de trabajo de corto plazo mediante una línea de descuento de cheques de pago diferido producto de ventas a sus clientes o una línea de préstamos amortizables.
- (c) **Exención del pago del derecho de Delineación y Construcciones.**
- (d) Exención del impuesto a los Ingresos Brutos por 10 años (15 años si es nacional) del 100% si se radican a partir de septiembre del 2011 y 50% si ya estaban radicadas en el primer año y 100% a partir del segundo.

Además de estos beneficios, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires planea realizar dos importantes inversiones públicas en el DA: (a) la puesta en valor del Cementerio de la Chacarita; y, (b) la creación del Centro Metropolitano Audiovisual (CMA). Esta última iniciativa requiere una inversión de U\$550 millones, aproximadamente.

En la actualidad, existen 130 empresas localizadas en el DA, de las cuales 48 son empresas registradas o en trámite de registración y solo 7 nuevas radicaciones. Este último dato sugiere que una gran cantidad de empresas ya estaban radicadas en el DA. Cabe destacar también que el DA comprende 852 hectáreas e incluye barrios muy heterogéneos en cuanto a actividad económica, niveles de ingreso y precios inmobiliarios promedio.

#### **4.1.3. Distrito de las Artes**

El objetivo de la creación del Distrito de las Artes (DAr) es posicionar a las artes como una actividad económica y, al mismo tiempo, posicionar un producto turístico que atraiga inversiones privadas a la zona seleccionada. Además, el DAr pretende

potenciar la Ley 2.264 (de Mecenazgo)<sup>2</sup> e impulsar el desarrollo de infraestructura artística mediante incentivos para la articulación privada y pública.

El DAR comprenderá el polígono comprendido por la Av. Regimiento Patricios, Pi y Margall, Piedras, Av. San Juan, Av. Ing. Huergo, Av. Elvira Rawson de Dellepiane las parcelas frentistas de la Dársena Sur, ambos márgenes, y la ribera norte del Riachuelo, barrios de La Boca y parte de Barracas y San Telmo (ver **Mapa 4**).

**Mapa 4. Distrito de las Artes de la Ciudad**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2012).

El proyecto de ley del DAR busca promover una amplia gama de actividades artísticas. La **Tabla 7** enumera las actividades que serán beneficiadas por el DAR.

<b>Tabla 7. Actividades Beneficiadas por el DAR</b>
(a) Formación, creación, producción, gestión, comercialización y difusión de las artes visuales, musicales, literarias y escénicas.
(b) Prestación de servicios y la producción y comercialización de insumos específicos para la realización de dichas actividades.

La **Tabla 8** presenta los beneficios fiscales contemplados por el actual proyecto de ley para las personas físicas o jurídicas que desarrollen las actividades promocionadas antes enumeradas en el DAR.

<sup>2</sup> La Ley 2.264 incentiva la participación privada en el financiamiento de proyectos culturales, a través del otorgamiento de un incentivo fiscal (deducciones impositivas) a quienes efectúan aportes a actividades declaradas de interés por la Ciudad.

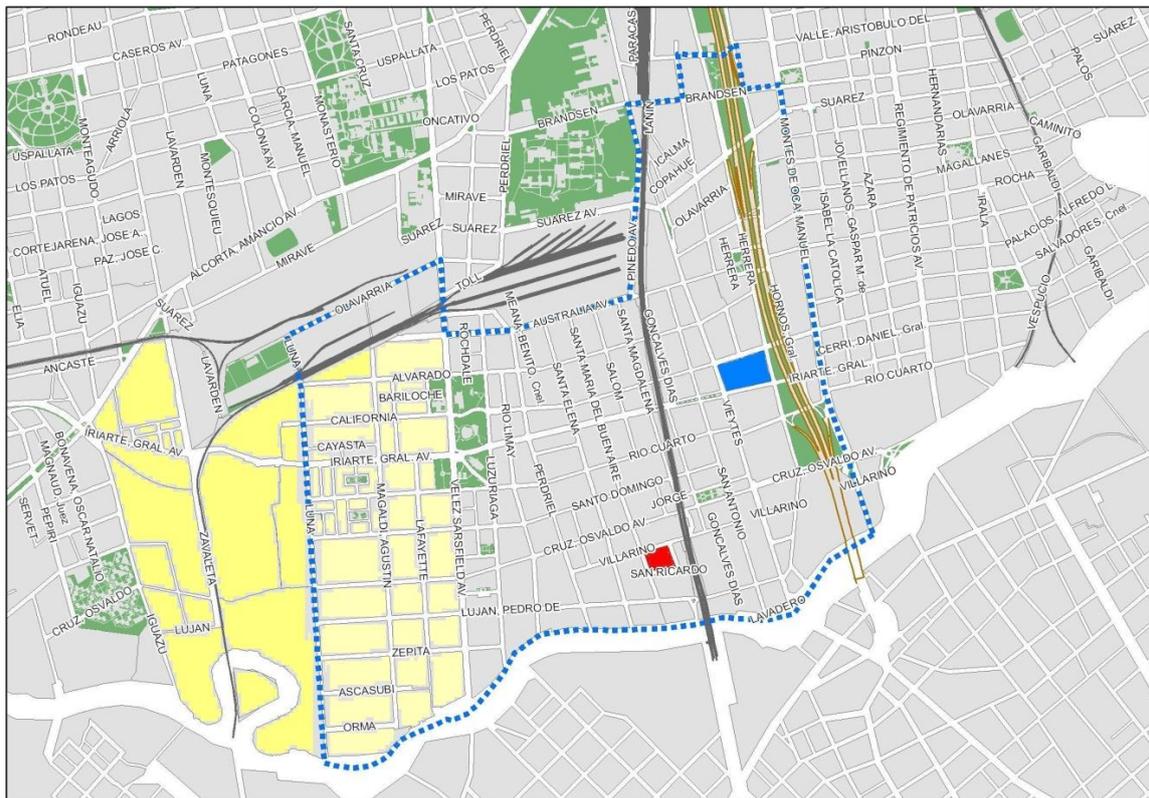
**Tabla 8. Incentivos fiscales del DAR**

- (a) Exenciones del pago de Ingresos Brutos, ABL y del impuesto a los sellos por 10 años.
- (b) Computar 25% del monto invertido como pago a cuenta de los Ingresos Brutos para actividades de desarrollo de infraestructura artística.
- (c) Ley de Mecenazgo: destinar el 5% o 10%, (según tamaño de empresa) de Ingresos Brutos del monto invertido en actividades promovidas dentro del Distrito de las Artes.

#### 4.1.4. Distrito del Diseño

El Distrito de Diseño (DD) tiene tres objetivos principales: (a) impulsar la competitividad internacional del sector de servicios profesionales de diseño de la Ciudad; (b) promocionar el diseño como herramienta primaria del crecimiento económico y (c) favorecer el desarrollo territorial y económico del territorio asignado al distrito. El DA se ubica en el barrio de Barracas, en un espacio de alrededor de 400 hectáreas, con eje en el Centro Metropolitano de Diseño (CMD), tal como se aprecia en el Mapa 5.

**Mapa 5. Distrito del Diseño de la Ciudad**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información del Gobierno de la Ciudad (2013).

El edificio del CMD es el primer hito del DD. El CMD ofrece una programación anual de eventos vinculados al diseño y las industrias creativas. En la actualidad, funcionan en el CMD cuatro actividades principales: (a) talleres de capacitación en oficios vinculados con el diseño; (b) laboratorios de incubación de emprendedores de diseño; (c) programas de residencias y (d) áreas gubernamentales dedicadas a la promoción de las industrias creativas.



prevé la creación de un Distrito Deportivo (DDe), un Distrito Biotecnológico (DB), un centro de concentración logística y una terminal de ómnibus en los barrios seleccionados. En el caso del DB, se beneficiará a las personas físicas o jurídicas radicadas o que se radiquen en el Distrito y que realicen en forma principal alguna de las actividades enumeradas en la **Tabla 11**.

**Tabla 11. Actividades beneficiadas por el DDe**

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Fabricación de indumentaria y artículos deportivos.</li> <li>(b) Construcción de embarcaciones deportivas.</li> <li>(c) Construcción, reforma, mantenimiento y reparación de infraestructura deportiva.</li> <li>(d) Servicios prestados por profesionales, técnicos y escuelas deportivas, para la realización de prácticas deportivas</li> </ul> |
|---|

Con respecto al DB, se consideran beneficiarios de los incentivos fiscales a las empresas que realicen las actividades detalladas en la **Tabla 12**.

**Tabla 12. Actividades beneficiadas por el DB**

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Bioingeniería.</li> <li>(b) Biotecnología.</li> <li>(c) Bioinformática.</li> <li>(d) Bioenergía.</li> <li>(e) Fabricación o comercialización de insumos.</li> <li>(f) Equipamiento y otros productos de laboratorio.</li> <li>(g) Actividades educativas especializadas en ciencias de la vida.</li> </ul> |
|---|

Los incentivos se orientan a personas físicas o jurídicas que desarrollen las actividades previamente mencionadas. La **Tabla 13** resume estos beneficios.

**Tabla 13. Incentivos fiscales del DDe y DB**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Exenciones del pago de Ingresos Brutos, ABL y del impuesto a los Sellos por 10 años.</li> <li>(b) Régimen de promoción de Infraestructura Deportiva en la Ciudad: consideración del 100% del monto invertido como pago a cuenta de Ingresos Brutos</li> </ul> |
|--|

Además, aquellas personas físicas o jurídicas que realicen inversiones en infraestructura en la C8 podrán descontar el 25% del monto invertido como pago a cuenta del Impuesto sobre los Ingresos Brutos.

Por último, el proyecto C8 pretende urbanizar las villas localizadas en esta comuna (Piletones, Calacita, Villa 3, 16, 17, 15 y 20, entre otras), mediante el desarrollo de la infraestructura y el saneamiento ambiental, apertura y trazado de calles, programas de viviendas colectivas e individuales y la provisión de equipamiento urbano y comunitario.

#### **4.2. Diferencias y semejanzas entre los distritos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**

**Exenciones fiscales como elemento común.** La utilización de exenciones fiscales como incentivo a la radicación de empresas de un sector específico en un área geográfica determinada está presente en todas las iniciativas en todas las iniciativas distritales del Gobierno de la Ciudad.

**Tres factores de diferenciación.** Las iniciativas distritales del Gobierno de la Ciudad se diferencian en tres dimensiones centrales: (a) el tratamiento impositivo de actividades no explícitamente promovidas; (b) el monto de la inversión pública en las

zonas geográficas seleccionadas y (c) el potencial de generar economías de aglomeración de los sectores productivos promovidos. A continuación, se analiza cada una de estas diferencias en detalle.

**Exenciones fiscales a sectores no promovidos.** Con la excepción del DT y el DA, el resto de los distritos prevé exenciones tributarias para otros sectores a cambio de inversiones en infraestructura en la zona seleccionada. En general, el incentivo consiste en la posibilidad de computar el 25% del monto invertido como pago a cuenta de la tasa de ingresos brutos. El objetivo es contribuir a la mejora del espacio público en el área beneficiada.

**Magnitud y modalidades de inversión pública prevista.** Solo algunos de los distritos prevén la realización de obras públicas importantes, como la nueva sede del Banco Ciudad y la apertura de nuevas estaciones de subterráneos en el DT, la política de urbanización de barrios carenciados en la C8 o la puesta en valor del Cementerio de Chacarita en el DA, entre otros. Estas tres iniciativas distritales también contemplan inversiones en el mejoramiento del espacio urbano, como veredas, plazas, y calles en las zonas beneficiadas, entre otras. **Estas diferencias en el monto y las modalidades de inversión pública pueden tener un impacto directo en las posibilidades de mejorar las amenidades y la calidad de vida de los barrios seleccionados.** En particular, la evidencia internacional relevada en la sección 2 sugiere que las políticas de mejora de la educación pública, la seguridad, el transporte y el espacio público juegan un rol crucial en el éxito de las políticas de desarrollo territorial como los distritos del Gobierno de la Ciudad.

**Heterogeneidad en las capacidades de aglomeración de sectores y zonas promovidas.** Los beneficios derivados de la concentración geográfica de la actividad productiva estimulada por la política de distritos, como el aprovechamiento de economías de escala y derramamientos de conocimiento, varían de forma significativa entre los distintos sectores promovidos por los distritos del Gobierno de la Ciudad. Por ejemplo, las ganancias de la aglomeración no son las mismas para las empresas TIC que para sectores más heterogéneos como el arte.

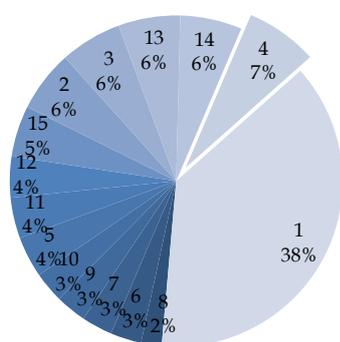
Además, es de esperar que haya diferencias entre los efectos de la política distrital en zonas donde ya existe un *clúster* sectorial consolidado, como el DA en Palermo, y en áreas geográficas donde no existía un aglomerado productivo, como el DT. De la misma manera, los niveles de capital humano, productividad, valores inmobiliarios y amenidades fluctúan de forma notoria entre las zonas promovidas por cada uno de los distritos. Por ejemplo, mientras el DA incluye alguno de los barrios de mayor nivel de ingreso por habitante y calificación de la mano de obra de la Ciudad, la C8 comprende alguno de los barrios más deprimidos.

## 5. Caracterización socioeconómica del Distrito Tecnológico

Esta sección presenta un análisis socioeconómico de la Comuna 4 (C4), que comprende algunos de los cuatro barrios incluidos en el DT: PdeP, Boedo y Nueva Pompeya. Además, explora en detalle algunas de las principales características económicas y sociales del barrio de PdeP.

La C4 es la segunda comuna de mayor tamaño económico. La C4 explica el 7% del producto bruto geográfico (PBG) porteño, de acuerdo a los últimos datos disponibles para 2004. De esta manera, es la principal comuna en términos económicos de la Ciudad, solo superada por la Comuna 1 (Gráfico 1).

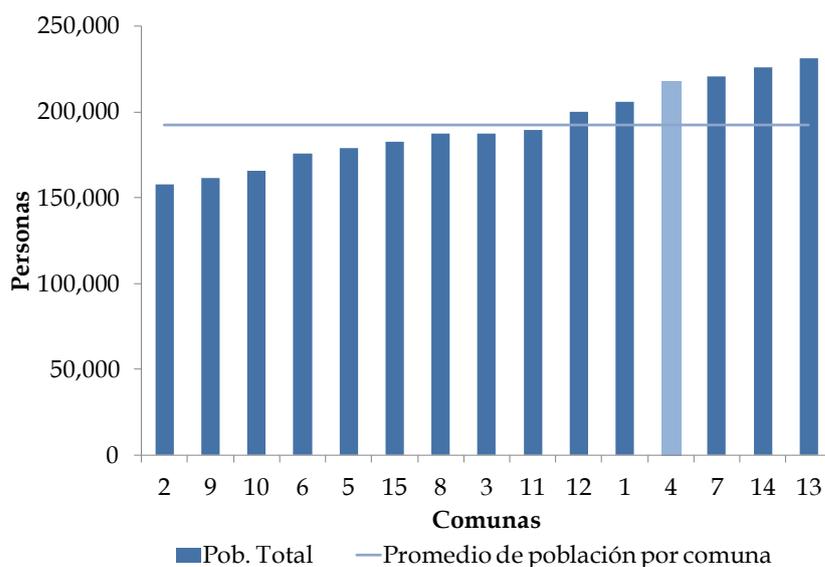
**Gráfico 1. Producto Bruto Geográfico (PBG) de la Ciudad por comuna (2004, en porcentaje)**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2012).

**Cuarta comuna más poblada.** Con más de 200.000 habitantes, la C4 ocupa el cuarto lugar entre las comunas más pobladas de la Ciudad. Solo las Comunas 7, 13 y 14 superan en población a la Comuna 4 (Gráfico 2).

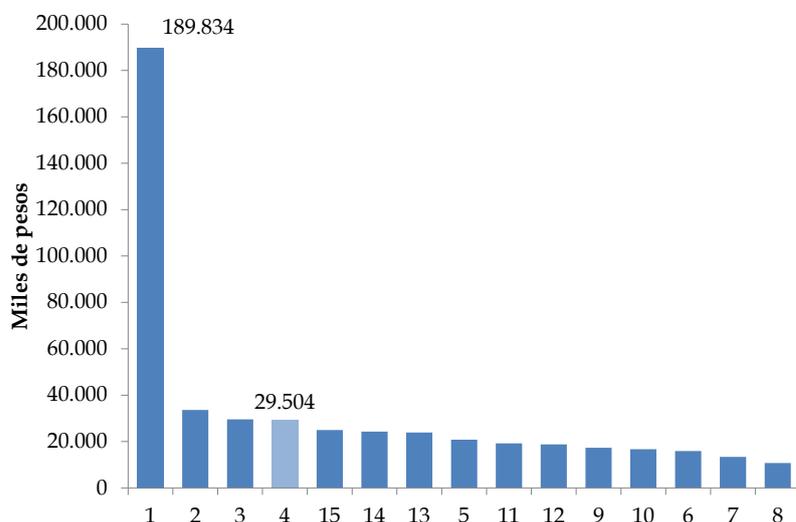
**Gráfico 2. Población de la Ciudad por comuna (2010)**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base del Censo 2010 (INDEC).

**Ingreso por habitante por encima del promedio.** La C4 tenía un ingreso per cápita por encima del promedio de la Ciudad en 2004, el último año con información disponible a nivel de comuna. Solo tres comunas presentan niveles de ingreso por habitante superiores: la C1, C2 y C3 (**Gráfico 3**).

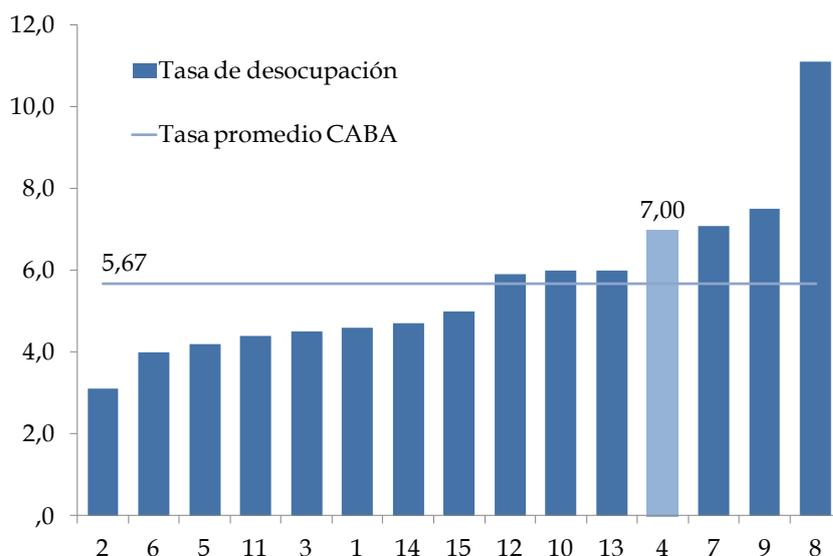
**Gráfico 3. PBG per cápita de la Ciudad por comuna en pesos corrientes, 2004**



**Fuente** CIPPEC, sobre la base de información del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2012).

**Niveles de desempleo superiores al promedio de la Ciudad.** El **Gráfico 4** presenta la tasa de desocupación por comuna y el promedio de desocupados de la Ciudad para 2008, el último año con información disponible a ese nivel de desagregación. Se observa que la incidencia de la desocupación en la C4 se ubica por encima de la media (7% de la PEA vs. 5,7% de la PEA).

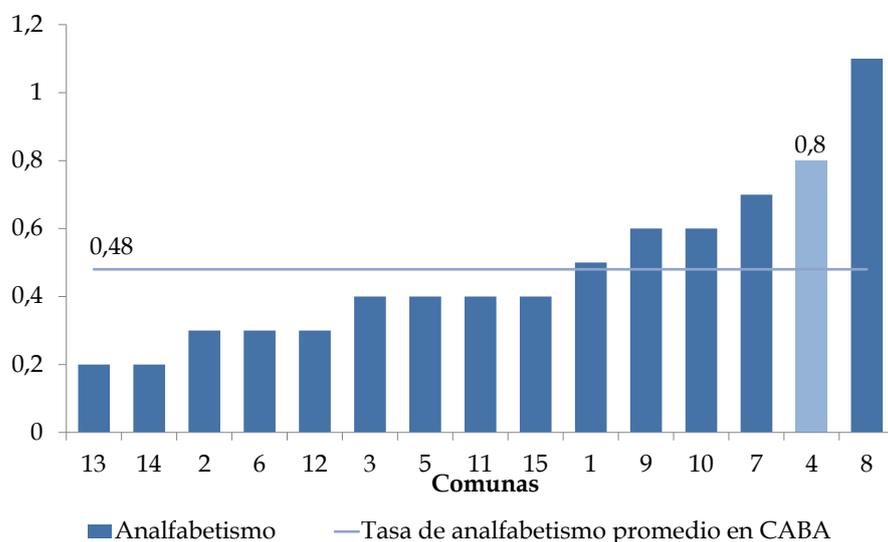
**Gráfico 4. Tasa de desocupación por comuna en la Ciudad, 2008**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) de la Dirección General Estadísticas y Censos del Ministerio de Hacienda del Gobierno de la Ciudad (2008).

**Tasa elevada de analfabetismo.** La C4 presenta una tasa de analfabetismo 2,5 puntos porcentuales superior al promedio porteño (0,8% contra 0,48%, respectivamente). Además, la C4 es la comuna con el mayor porcentaje de analfabetos, solo superada por la Comuna 8 (Gráfico 5).

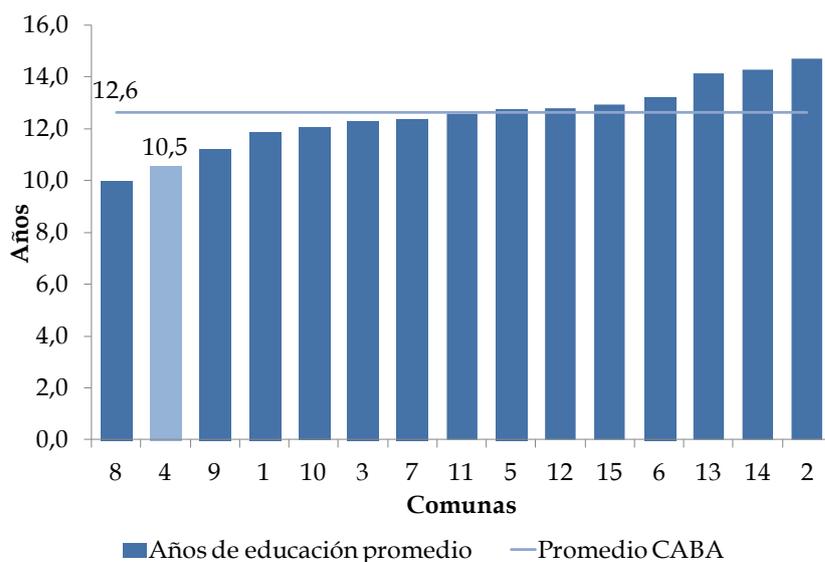
**Gráfico 5. Tasa de analfabetismo en la Ciudad por comuna, 2010**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de Censo 2010 (INDEC).

**Educación promedio por debajo de la media de la Ciudad.** El Gráfico 6 indica que los habitantes de la C4 tienen, en promedio, dos años menos de educación formal que el resto de la Ciudad. De esta manera, solo la Comuna 8 presenta menores niveles educativos que la C4.

**Gráfico 6. Años de educación formal alcanzados en la Ciudad por Comuna , 2011**

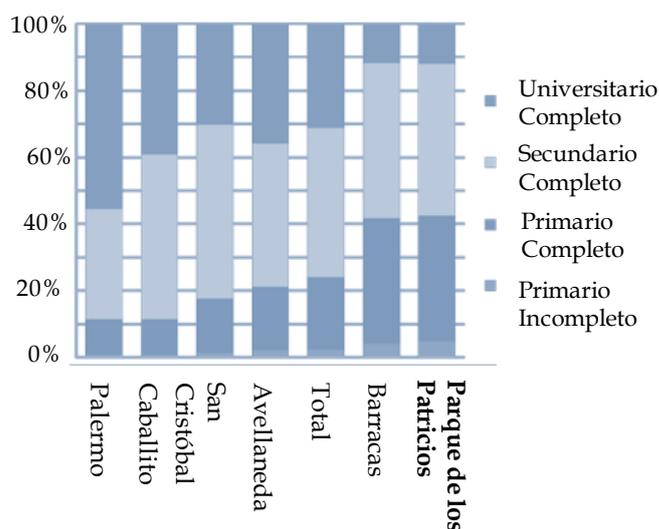


**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de la EAH de la DGE-MDH del Gobierno de la Ciudad (2011).

### 5.1. Una mirada en detalle a las características y evolución socioeconómica reciente de Parque de los Patricios

**Niveles educativos inferiores a otros barrios de la Ciudad.** Tal como surge del **Gráfico 7**, solo el 10% de la población de PdeP posee estudios universitarios y solo el 25% completo el nivel primario de educación. En contraste, por ejemplo, el 55% de los habitantes de Palermo tiene estudios universitarios completos.

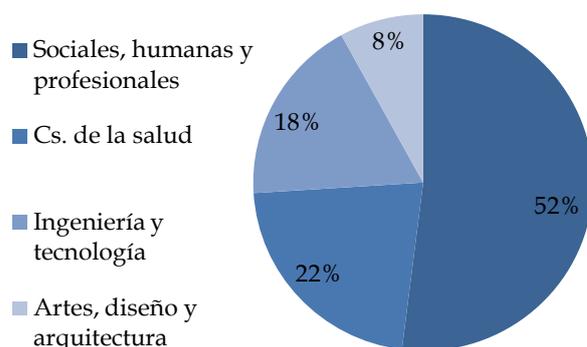
**Gráfico 7. Nivel educativo alcanzado por el jefe de hogar, 2012 (Porcentaje)**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de Goytia, Pasquini y de Celis (2012).

**Baja proporción de profesionales de carreras relacionadas con TIC.** Según el **Gráfico 8**, solo el 18% de los universitarios de PdeP posee estudios en carreras tecnológicas o vinculadas, como los demandados por las empresas TIC del DT.

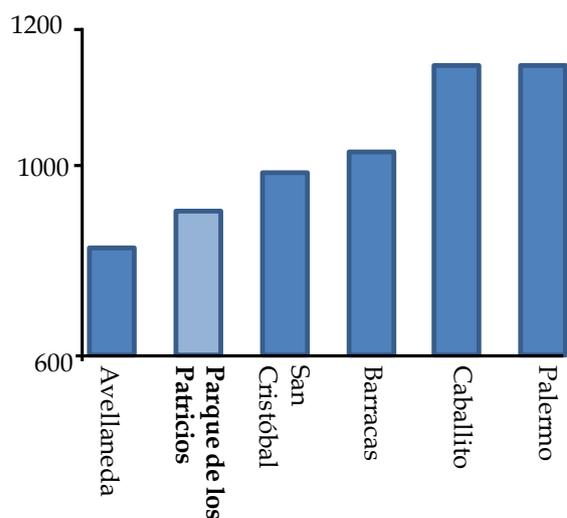
**Gráfico 8. Estudios universitarios por disciplina, 2012 (Porcentaje)**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de Goytia, Pasquini y de Celis (2012).

**Menores ingresos per cápita.** El **Gráfico 9** da cuenta del ingreso por habitante para la mediana de la población de PdeP. PdeP presenta un ingreso levemente menor al de Barracas (también dentro de la C4) pero inferior al de Caballito y Palermo.

**Gráfico 9. Ingreso per cápita. Percentil 50, año 2009**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de Goytia, Pasquini y de Celis (2012).

**Niveles elevados de acceso a vivienda.** La **Tabla 14** muestra que un 60% de los hogares de PdeP son propietarios, mientras que un 30% son inquilinos (el restante 10% son ocupantes sin permiso). Estas cifras son similares al promedio de los barrios relevados.

**Tabla 14. Características de la tenencia de la propiedad inmobiliaria, 2012**

Barrio	Propietarios	Inquilinos
Parque Patricios	60%	30%
Avellaneda	70%	20%
Caballito	55%	30%
Palermo	60%	30%
S. Cristóbal	55%	30%
Barracas	70%	30%
<b>Total</b>	<b>60%</b>	<b>30%</b>

**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de Goytia y otros (2012).

## 6. Una evaluación preliminar de los impactos económicos del Distrito Tecnológico

Esta sección presenta los resultados de la evaluación preliminar de los impactos del DT sobre la economía del barrio de PdeP y del resto de la Ciudad. A diferencia de otros estudios realizados sobre el DT<sup>3</sup>, este trabajo parte de una visión integrada de los potenciales efectos socioeconómicos del DT (ver **sección 4**), sobre la base del marco analítico del MEE, presentado en forma esquemática en la **sección 1**.

La **sección 6.1.** analiza las características y el desempeño de las empresas TIC en el DT. La **sección 6.2.** examina la relación entre el DT y los precios de la propiedad inmobiliaria en PdeP. La **sección 6.3.** explora el comportamiento de la inversión pública y privada en PdeP desde la creación del DT. La **sección 6.4.** dimensiona los posibles efectos del DT sobre la actividad comercial y los servicios de PdeP, sobre la base de ENTORNO (ver **sección 4.4**). La **sección 6.5.** presenta una estimación preliminar del posible costo fiscal del DT. Por último, la **sección 6.6.** analiza los posibles impactos del DT sobre la economía de la Ciudad en su conjunto.

### 6.1. Anatomía y desempeño reciente de las empresas TIC del DT<sup>4</sup>

**Características de las empresas TIC del DT.** Según Cristini y otros (2012), el 95% de las empresas radicadas en el DT o en proceso de radicación son de propiedad nacional. El 82% son PyME y más del 50% se dedican a la producción de *software*. De las 108 empresas encuestadas por Cristini y otros (2012), 81 se encuentran en funcionamiento o en proceso de radicación y 27 realizaron consultas sobre los beneficios del distrito.

**Posible desvío de inversiones desde otros barrios de la Ciudad.** Alrededor de un 30% de las empresas en proceso de radicación en el DT proceden de otros barrios de la Ciudad. De ese tercio, el 50% de las empresas planean cerrar sus operaciones en la localización anterior y menos del 20% prevén mantener filiales o sucursales en otras provincias (Cristini y otros, 2012). Estos resultados sugieren la presencia de un posible desvío de inversiones del sector TIC hacia el DT procedente de otras zonas de la Ciudad, del resto del país, e incluso de otros países.

**Ventas similares pero con menores niveles de empleo y eslabonamientos productivos que el resto de las empresas TIC.** Como ilustra la **Tabla 15**, las empresas TIC radicadas en el DT tienen niveles de facturación similares a las del resto de la Ciudad. Sin embargo, la planta de personal promedio de las compañías TIC del DT es de 73 empleados, por debajo del promedio del resto del sector. Además, las empresas del DT generan menores eslabonamientos productivos y el porcentaje de firmas con más de 100 proveedores es del 25% entre las empresas fuera del DT y de solo el 14% dentro del DT. Por último, el porcentaje de firmas con más de 1.000 clientes es de 15,5% en las empresas fuera del Distrito y del 10% entre las que están radicadas en él.

---

<sup>3</sup> Cristini, Bermúdez y Moscovitz (2012) analizan los efectos del DT sobre el sector TIC, Goytia, Pasquini y de Celis (2012) exploran los determinantes de la localización de las empresas TIC en el DT y UNLP (2012) estima el costo fiscal del DT.

<sup>4</sup> Esta sección se basa en los resultados de la encuesta a empresas TIC realizada por Cristini, Bermúdez y Moscovitz (2012).

**Tabla 15. Características de las empresas TIC del DT y el resto de las empresas del sector**

		Radicadas	No radicadas	
<b>Tamaño</b>	Facturación	\$1-10 millones	Similar	
	Planta promedio de personal	73 empleados	Mayor	
	Eslabonamientos	Porcentaje de firmas con más de 100 proveedores	14%	25%
		Porcentaje de firmas con más de 1000 clientes	10%	15,50%
<b>Grado de evolución administrativo y financiero</b>	Etapa	Desarrollar productos, ampliar cartera de clientes	Expandir el negocio	
	Administración	Por sus socios	Centralizada, monitoreo por funciones	
	Financiación	Capital propio	Capital propio	
<b>Innovación y productividad</b>	Personal técnico especializado como porcentaje del total de la planta	40/50%	30%	

Fuente: CIPPEC, sobre la base de Cristini y otros (2012).

Las empresas TIC radicadas en el DT emplean más 8,000 trabajadores. De acuerdo a información del Gobierno de la Ciudad, las empresas TIC emplean alrededor un poco más de 8,300 trabajadores. Los sectores de BPO y Software son los principales empleadores TIC del DT. Entre los dos sectores explican casi el 85% de los empleos del DT. Sigue en importancia Hardware (9.4%) y E-Commerce (4%) (Tabla 16).

**Tabla 16. Cantidad de empleados total y promedio de las empresas TIC del DT, 2013**

Empresas	Cantidad de Empleados	Porcentaje en el total	Cantidad de empleados promedio
BPO	3.906	47.0%	122
Data center	150	1.8%	75
E-Commerce	320	3.9%	80
E-Learning	5	0.1%	5
Hardware	779	9.4%	111
Software	3.146	37.9%	46
<b>Total</b>	<b>8.306</b>	<b>100.0%</b>	<b>73</b>

Fuente: CIPPEC, sobre la base de información del Gobierno de la Ciudad (2013).

Las empresas de BPO emplean más trabajadores en promedio (122), seguidas las empresas de Hardware (111), E-Commerce (80) y Data Center (75). Las firmas de Software emplean en promedio, en cambio, menos de 50 trabajadores. E-Learning es el sector menos intensivo en empleo, con un promedio de 5 empleados por empresa.

**Mayor complejidad organizacional con menor desarrollo financiero.** De acuerdo a un índice de complejidad elaborado por Cristini y otros (2012), las empresas

TIC del DT presentan un mayor grado de sofisticación administrativa, pero con un menor grado de avance de gestión financiera que el resto del sector TIC. Además, la empresa típica del DT es un emprendimiento administrado por los socios, financiado con capital propio y en etapa de desarrollo de productos y ampliación de la cartera de clientes. En contraste, las empresas TIC fuera del DT poseen una administración centralizada y con monitoreo de funciones, y están en una etapa de expansión.

**Perfil más tecnológico que en el resto de la Ciudad.** De acuerdo con la **Tabla 15**, las empresas del DT se distinguen por tener una proporción de personal técnico especializado de entre el 40% y el 50% del total de la planta, frente a un 30% en las compañías localizadas fuera del distrito. También invierten más en investigación y desarrollo (I+D).

**Perspectivas positivas sobre empleo y ventas.** Las tasas proyectadas de aumentos de ventas y evolución de la planta del personal son mayores para los empresarios del DT que aquellos que muestra la tendencia histórica del conjunto de empresas del Observatorio SSI (*Software* y Servicios Informáticos). Como se puede observar en la **Tabla 17**, la diferencia en el crecimiento de las ventas es 3 puntos porcentuales superior para las empresas encuestadas del DT.

**Tabla 17. Perspectivas del sector TIC y evolución histórica**

	Ventas del SSI (a/a)			Empleo profesional del SSI (a/a)		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<b>Tendencia de todas las empresas del sector según su evolución histórica</b>	Alrededor del 22%*	Alrededor del 22,5%	Alrededor del 23%	Alrededor del 12%	Alrededor del 11,25%	Alrededor del 10,5%
<b>Perspectivas según empresarios encuestados del DTBA</b>	26,8%	27,70%	26,5%	36,9%	43%	48%

Fuente: CIPPEC, sobre la base de Cristini y otros (2012).

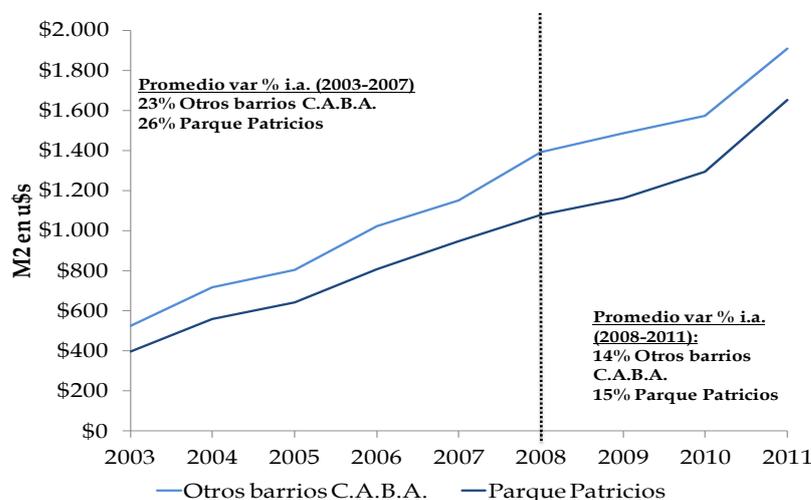
La diferencia es aún más notable en lo que respecta al empleo, sobre todo en el caso del empleo profesional. Mientras que en el período 2012-2014 se espera un alza promedio del 11,2% en las empresas no radicadas en el DT, para aquellas localizadas en él se espera un aumento promedio del 42,6%. Por último, las respuestas de los empresarios del DT sugieren que habrá un contexto de mayores inversiones, no vía una ampliación física, sino a través de un porcentaje de ingresos destinado a I+D en torno al 10%.

## 6.2. El DT y el mercado inmobiliario de Parque de los Patricios

**Crecimiento del costo del metro cuadrado residencial superior al resto de la Ciudad.** El **Gráfico 10** presenta la evolución del costo del metro cuadrado de los departamentos en dólares en PdeP y el resto de la Ciudad entre 2001 y 2012. Indica que el precio promedio de las viviendas residenciales en PdeP creció a una tasa levemente superior que en el resto de los barrios porteños durante ese período (26% contra 23%, respectivamente). Sin embargo, la tasa de incremento relativo de los precios en PdeP fue inferior en los tres años posteriores a la creación del DT que en los cinco años

anteriores (con una diferencia de 3 puntos porcentuales contra 1 punto porcentual, respectivamente).

**Gráfico 10. Costo del metro cuadrado en dólares de los departamentos en Parque de los Patricios y en el resto de los barrios de la Ciudad, 2003-2011**

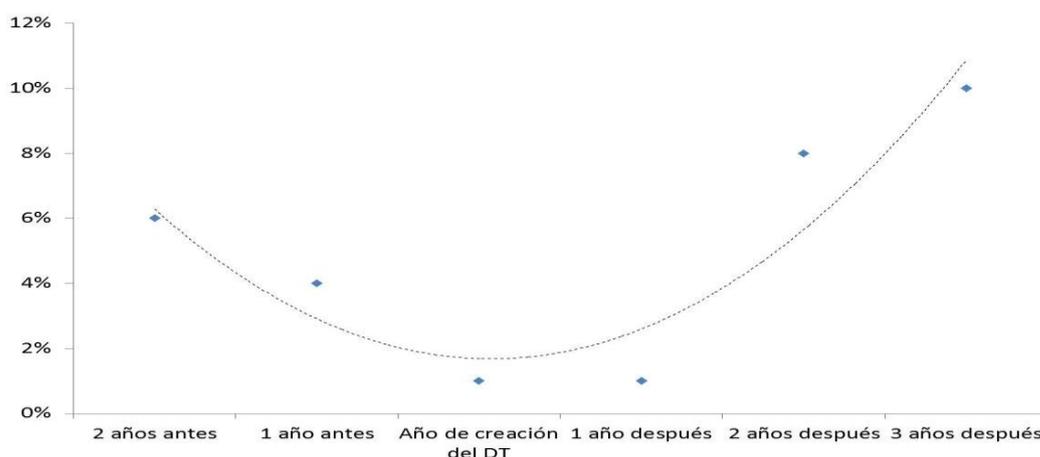


**Nota:** "Otros barrios CABA" es el promedio simple del precio del metro cuadrado en dólares en todos los barrios de la CABA excluyendo a Parque de los Patricios. La línea punteada indica el año de puesta en marcha del DT (2008).

**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de la DGE-MDH del GCABA (2012).

**Correlación positiva entre el DT y el precio de los departamentos en PdeP.** Los resultados de un simple análisis econométrico (ver **Sección 3.3.**) presentados en el **Gráfico 11** sugieren que el DT habría estado positivamente correlacionado con los precios en dólares de los departamentos en PdeP relativos a los precios en el resto de la Ciudad. Controlando por shocks comunes a toda la Ciudad y las características específicas de cada barrio, los precios de los departamentos en PdeP habrían crecido en dólares un 5% más que en el resto de los barrios porteños entre 2008 y 2011.

**Gráfico 11. Correlación entre el DT y el precio del metro cuadrado en dólares de los departamentos en Parque de los Patricios (2001-2011)**



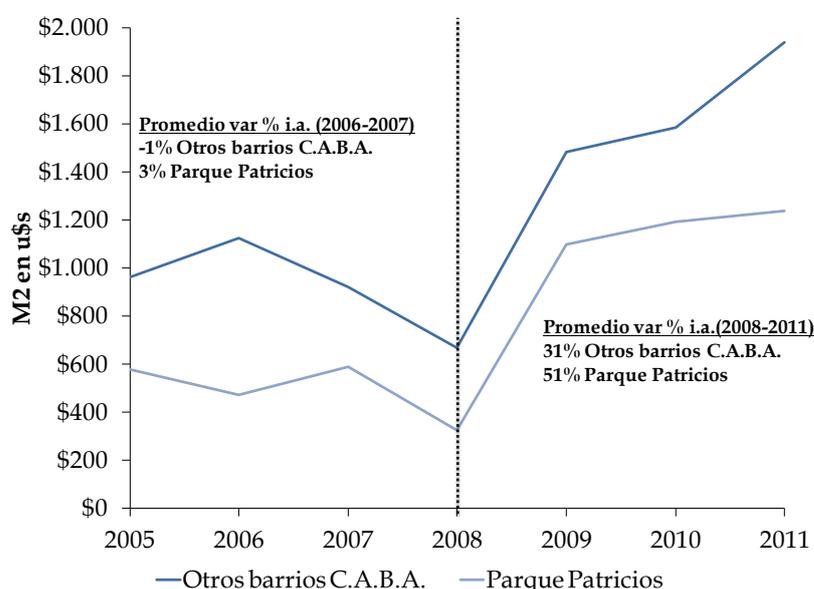
**Nota:** el gráfico presenta las estimaciones puntuales de un modelo econométrico de datos de panel para los dos años previos y los tres años posteriores a la creación del DT. Cada punto representa la diferencia porcentual entre los precios del metro cuadrado en dólares de los departamentos en Parque de los Patricios en relación con el promedio del resto de los barrios de la Ciudad. La línea punteada indica una tendencia polinómica de las estimaciones puntuales.

**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de la DGE-MDH del Gobierno de la Ciudad (2013).

Además, estos resultados indican que la correlación entre el DT y los precios de las viviendas residenciales no fue constante en el tiempo, con una suba marcada en los dos años previos a la creación del distrito (una suerte de “efecto expectativas”), y un fuerte y sostenido crecimiento a partir de 2008.

**Marcado crecimiento del costo del metro cuadrado de los locales comerciales en relación al resto de los barrios de la Ciudad.** De acuerdo con el **Gráfico 12**, en los tres años previos a la creación del DT el precio de los locales comerciales en dólares creció a una tasa anual del 3% en PdeP frente a un aumento de solo 1% en el resto de los barrios de la Ciudad. A partir de la creación del DT, el costo de la propiedad comercial creció a una tasa anual de 20 puntos porcentuales superior al promedio porteño (51% contra 31%, respectivamente).

**Gráfico 12. Costo del metro cuadrado en dólares de los locales comerciales en Parque de los Patricios y el resto de la Ciudad (2005-2011)**

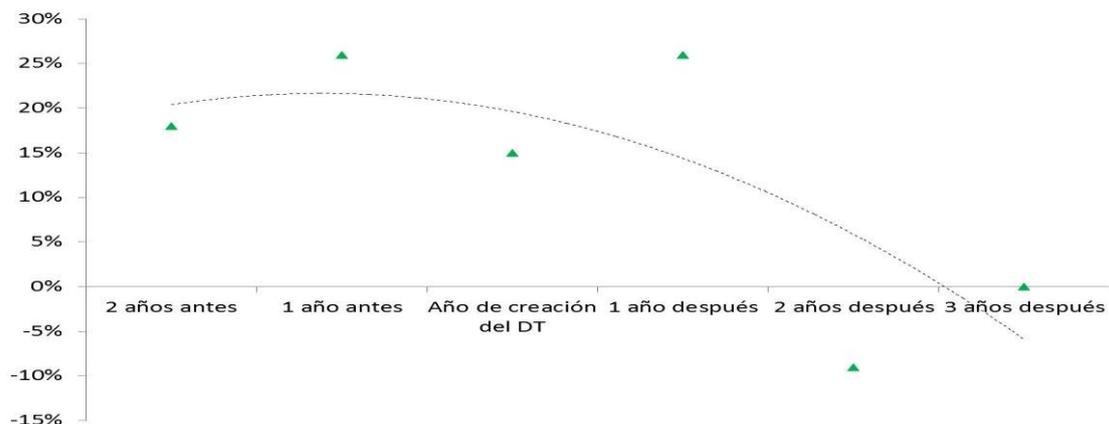


**Nota:** “Otros barrios CABA” es el promedio simple del precio del metro cuadrado en dólares en todos los barrios de la Ciudad excluyendo a Parque de los Patricios. La línea punteada indica el año de creación del DT (2008).

**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de la DGE-MDH del Gobierno de la Ciudad (2013).

**Relación positiva pero decreciente en el tiempo entre el DT y el precio de los locales comerciales.** El Gráfico 13 sugiere que el DT estuvo correlacionado con un aumento del costo del metro cuadrado en dólares en PdeP. En promedio, los precios de los locales comerciales de ese distrito fueron 13% superiores al promedio del resto de los barrios de la Ciudad. Además, la mayor parte de este incremento relativo de precios ocurrió en forma previa a la creación del DT, y se diluyó en los tres años posteriores hasta converger, e incluso caer, en relación con el promedio del resto de la economía porteña.

**Gráfico 13. Correlación entre el DT y el precio del metro cuadrado en dólares de los locales comerciales en Parque de los Patricios (2001-2011)**

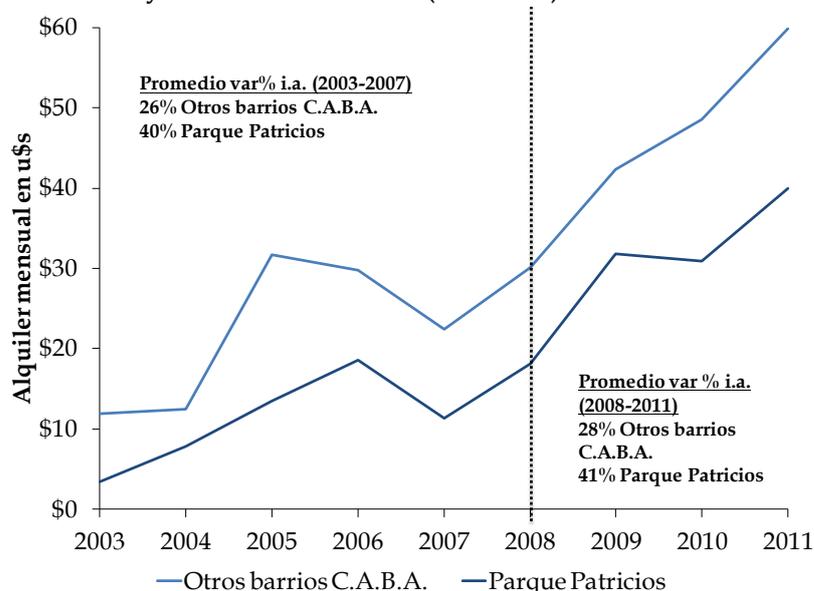


**Nota:** el gráfico presenta las estimaciones puntuales de un modelo econométrico de datos de panel para los dos años previos y los tres años posteriores a la creación del DT. Cada punto representa la diferencia porcentual entre los precios del metro cuadrado en dólares de los locales comerciales en Parque de los Patricios en relación al promedio del resto de los barrios de la Ciudad. La línea punteada indica una tendencia polinómica de las estimaciones puntuales.

**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de la del Gobierno de la Ciudad (2013).

**Tasa de crecimiento similar del costo de los alquileres comerciales en forma previa y posterior al DT.** Como ilustra el **Gráfico 14**, los alquileres de locales comerciales en PdeP crecieron a una tasa anual similar antes y después de la creación del DT. En ambos períodos, la diferencia entre el costo de los alquileres en PdeP y el resto de los barrios porteños fue similar: alrededor de 10 puntos porcentuales.

**Gráfico 14. Costo mensual en dólares de los alquileres de locales comerciales en Parque de los Patricios y el resto de la Ciudad (2003-2011)**

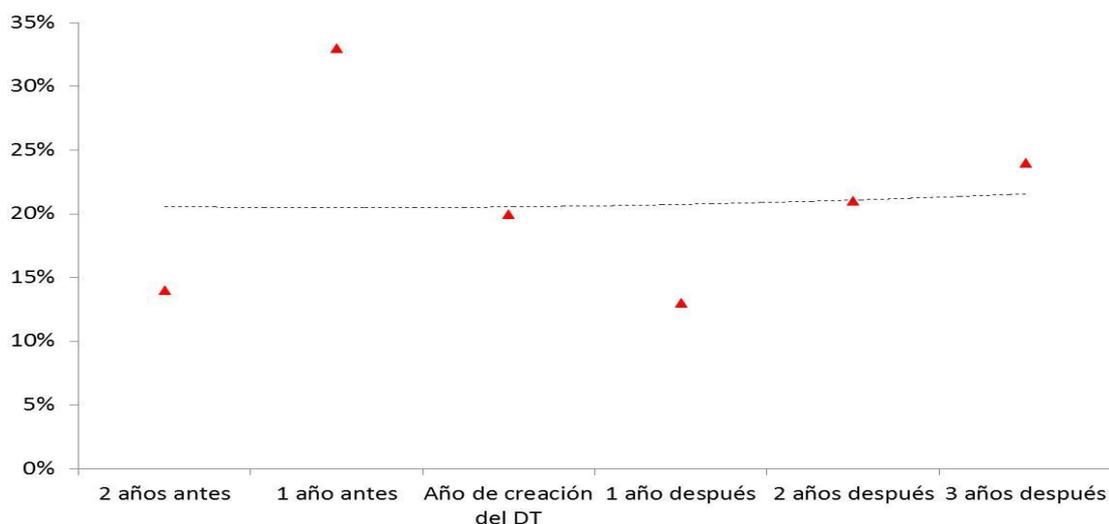


**Nota:** "Otros barrios CABA" es el promedio simple del precio del metro cuadrado en dólares en todos los barrios de la Ciudad excluyendo a Parque de los Patricios. La línea punteada indica el año de creación del DT (2008).

**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de la del Gobierno de la Ciudad (2013).

**Diferencias relativas en el costo de los alquileres comerciales constantes en el tiempo.** Como se observa en el **Gráfico 15**, el diferencial de precios de los alquileres para uso comercial de PdeP se mantuvo relativamente constante antes y después de la creación del DT. Según los resultados del modelo econométrico de datos de panel, el costo de los alquileres comerciales fue, entre 2008 y 2011, un 21% superior en PdeP, en relación con el promedio del resto de los barrios porteños.

**Gráfico 15. Correlación entre el costo mensual de los alquileres de locales comerciales en dólares en Parque de los Patricios y el DT (2001-2011)**



**Nota:** el gráfico presenta las estimaciones puntuales de un modelo econométrico de datos de panel. Cada punto representa la diferencia porcentual entre los precios del metro cuadrado en dólares de los alquileres comerciales en Parque de los Patricios en relación al promedio del resto de los barrios de la Ciudad. La línea punteada indica una tendencia polinómica de las estimaciones puntuales.

**Fuente:** CIPPEC sobre la base de información de la del Gobierno de la Ciudad (2013).

### 6.3. Inversión pública y privada

**Crecimiento por un factor de diez de las empresas TIC radicadas el DT.** En 2008, solo 11 empresas TIC estaban radicadas en la zona del DT. Al momento de finalizar este informe, y según con la información del Gobierno de la Ciudad, más de 114 compañías TIC operan o están en trámite de radicación en el DT. Así, la cantidad de empresas TIC localizadas en el DT aumentó casi 10 veces en menos de cinco años.

**Predominio de empresas de software pero con mayor peso en metros cuadrados y empleo de compañías de BPO.** La **Tabla 18** indica que un 60% de las empresas TIC radicadas en el DT se especializan en la provisión de *software* y un 28% en *Business Process Outsourcing* (BPO). El restante 12% se divide entre *hardware* (6%), *e-commerce* (3%), *data center* (2%) y *e-learning* (1%). A pesar de que solo representan un tercio de las empresas TIC del DT, el sector de BPO tiene un peso predominante en términos de metros cuadrados y cantidad de personal.

**Tabla 18. Cantidad y superficie ocupada de las empresas TIC del DT, 2013**

Empresas	Cantidad	Part. en el total	Metros cuadrados totales	Metros cuadrados promedio
BPO	32	28%	65.142	2.036
Data center	2	2%	3.700	1.850
E-Commerce	4	3%	1.930	483
E-Learning	1	1%	60	60
Hardware	7	6%	11.540	1.649
Software	68	60%	30.032	442
<b>Total</b>	<b>114</b>	<b>100%</b>	<b>112.404</b>	<b>986</b>

**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de del Gobierno de la Ciudad (2013).

La empresa promedio de BPO tiene una superficie cubierta de más de 2 mil metros cuadrados. Siguen en tamaño las empresas de *hardware*, con 1.649 metros cuadrados. Por último, las compañías de *software* se caracterizan por una extensión inferior a la media del resto de las empresas TIC.

**Inversiones TIC proyectadas por más de US\$157 millones, con niveles de ejecución media pero con elevada heterogeneidad sectorial.** Entre 2008 y 2013, las empresas TIC radicadas en el DT invirtieron US\$95,2 millones. En promedio, la relación entre las inversiones proyectadas y ejecutadas es del 61%. Sin embargo, existe una elevada heterogeneidad entre los distintos subsectores, con inversiones con un alto grado de avance en el caso de *hardware* (85%), y niveles relativamente más bajos en áreas como *e-commerce* (49%) y BPO con niveles de ejecución cercanos al promedio (50%). Las actividades de *software*, muestran una performance superior al promedio (78%). (Tabla 19).

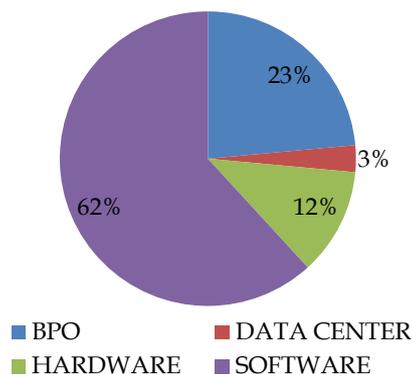
**Tabla 19. Inversión de las empresas TIC en el DT (en US\$ y porcentaje), 2013**

	Inversión ejecutada en US\$	Inversión estimada en US\$	Inv. ejecutada / Inv. Estimada
BPO	44.425.620	90.980.383	49%
Data center	13.757.500	18.865.000	73%
E-commerce	1.900.000	3.900.000	49%
Hardware	13.415.000	15.840.000	85%
Software	21.755.948	27.783.590	78%
<b>Total</b>	<b>95.254.068</b>	<b>157.368.973</b>	<b>61%</b>

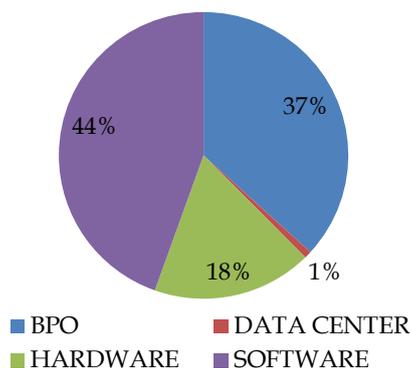
**Fuente:** CIPPEC sobre la base de información del Gobierno de la Ciudad (2013).

**El rol del Banco Ciudad en el financiamiento de la inversión TIC en el DT.** Cerca de un 30% de las empresas TIC radicadas en el DT recibieron algún tipo de financiamiento del Banco Ciudad, lo que corresponde a un 35,6% de la inversión estimada y a un 34,2% de la ejecutada. Los **gráficos 16 y 17** muestran la distribución del financiamiento del Banco Ciudad por subsector TIC.

**Gráfico 16. Empresas financiadas por el Banco Ciudad por sector, 2013**



**Gráfico 17. Inversiones financiadas por el Banco Ciudad por sector, 2013**



**Fuente:** CIPPEC sobre la base de información de MDE-GCABA (2013)

Además, el 62% de las empresas financiadas por el Banco Ciudad pertenecen a la industria del *software*, con un 44% del monto total financiado. Por su parte, el 23% son empresas de BPO, que reciben casi el 40% de los montos financiados. El resto del financiamiento se orienta a la industria del *hardware* y, en montos menores, al *data center*. Las actividades de *e-learning* y *e-commerce* hasta el momento no recibieron financiamiento del Banco Ciudad.

**Inversiones privadas proyectadas por US\$60 millones de sectores no promovidos.** Más allá de las empresas TIC beneficiarias del régimen de incentivos del DT, el distrito estimula, en forma indirecta a través del aumento de la demanda y la mejora del espacio urbano y la conectividad, la radicación de inversiones en PdeP procedentes de otras actividades privadas. La **Tabla 20** resume los principales proyectos de inversión no TIC vigentes hasta el momento en el DT.

**Tabla 20. Inversión privada no TIC en el Distrito Tecnológico, 2013**

Proyectos de inversión privada de sectores no TIC	Proyecto	Ubicación	Monto en US\$
OSDE	Sede Corporativa	Av. Caseros	30.000.000
Metrotel	Tendido de fibra óptica		17.000.000
SEMA Building & Investments S.A. *	Servicios empresariales		6.250.000
La imprenta	Departamentos	Cátulo Castillo 3072	4.000.000
Estudio Moscatelli	Departamentos/Oficinas/Cocheras	Av. Jujuy 1900	1.900.000
Primac Developers	Oficinas	Rondeau 3391	1.200.000
<b>Total</b>			<b>60.350.000</b>

**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de MDE-GCABA (2013).

Tres de los proyectos de inversión privada no TIC (La imprenta, Estudio Moscatelli y Primac Developers) se vinculan con desarrollos inmobiliarios residenciales y comerciales, por un monto superior a los US\$7 millones. Un cuarto proyecto se asocia al acompañamiento y asesoramiento de las empresas con proyecto de ubicarse en el

DT. En otra línea, el proyecto con mayor presupuesto consiste en la construcción de la nueva sede de OSDE, una empresa de medicina prepaga. Al momento de finalizar el presente informe, no fue posible contar con datos del nivel de ejecución de las inversiones proyectadas.

**Inversión pública superior a los US\$260 millones en el DT.** Desde la creación del DT, el Gobierno de la Ciudad destinó fondos por alrededor de US\$262 millones en PdeP. Las principales inversiones son: la construcción de la nueva Estación Parque Patricios de la Línea H de subterráneos (US\$125 millones), y el Centro Metropolitano Tecnológico (CMT) (US\$70 millones). Un monto relevante también fue destinado al emplazamiento de la nueva sede del Banco Ciudad de Buenos Aires (US\$55,4 millones). En menores montos, se destaca la puesta en valor del espacio público de PdeP, la mejora de la Comisaría de la Comuna 4 en las inmediaciones del DT y el tramo asociado a PdeP del Metrobus. La **Tabla 21** detalla las distintas iniciativas de inversión pública del DT.

**Tabla 21. Inversión pública proyectada en el Distrito Tecnológico, 2013**

Proyectos de inversión pública	Proyecto	Ubicación	Monto en US\$
Construcción de la Estación Parque Patricios de la Línea H del subterráneo	Construcción del tramo A2, cochera y taller	Estaciones: Hospitales - Parque Patricios - Caseros	125.000.000
Centro Metropolitano Tecnológico (CMT)	Construcción de la sede del CMT	Av. Almagro 545/583/585	70.000.000
Banco Ciudad	Sede Corporativa	Av. Caseros	55.400.000
Puesta en valor del espacio público	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacio público-998.357</li> <li>• Parque de los Patricios y templete -3.818.905</li> <li>• CCCA Av. Caseros - 344.670</li> <li>• Centro de Jubilados, biblioteca y canil- 102.048</li> </ul>		5.263.980
Comisaría	Comisaría Comuna 4		3.597.430
Metrobus	Tramo asociado a PdeP		2.997.859
<b>Total</b>			<b>262.259.269</b>

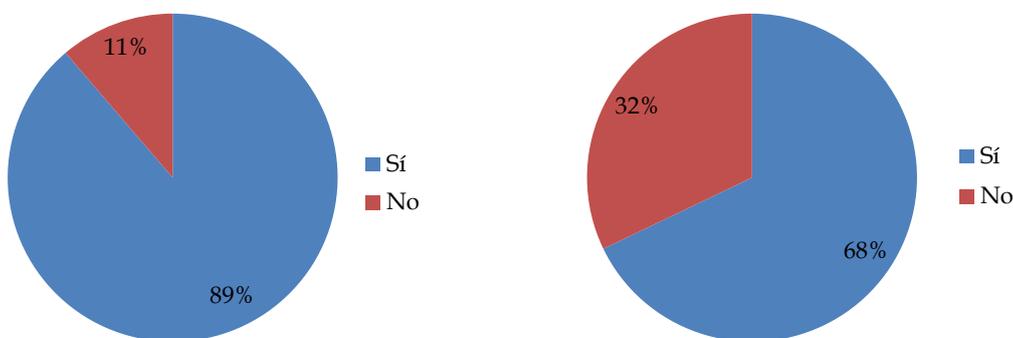
**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de Plan plurianual de inversiones 2012-2014 del Gobierno de la Ciudad (2012).

#### 6.4. El DT y la actividad comercial en Parque de los Patricios

Esta sección analiza los posibles efectos en la actividad comercial y la generación del empleo en PdeP del DT. Los resultados presentados se basan en la ENTORNO, una encuesta realizada a una muestra representativa de comercios y empresas de servicios de PdeP (ver Sección 4.4).

**Elevado nivel de conocimiento del DT entre los comercios y empresas de servicios de PdeP.** Alrededor del 90% de las empresas y comercios consultados afirmó conocer la existencia del DT (**Gráfico 18**). Además, casi un 70% de las empresas declaró conocer la ubicación del DT (**Gráfico 19**).

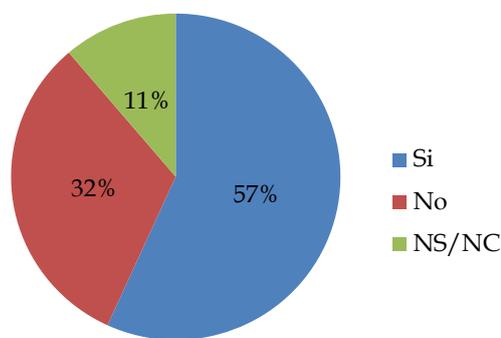
**Gráfico 18. ¿Conoce la existencia del DT? Gráfico 19. ¿Conoce la ubicación del DT?**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

**Más de tres quintos de las empresas perciben un efecto positivo del DT sobre la economía de PdeP.** Según los resultados de ENTORNO, alrededor del 60% de las empresas declaran que el DT tuvo un impacto positivo en la actividad económica de PdeP. Solo un tercio de las compañías relevadas expresaron que el DT no habría tenido ningún efecto (**Gráfico 20**).

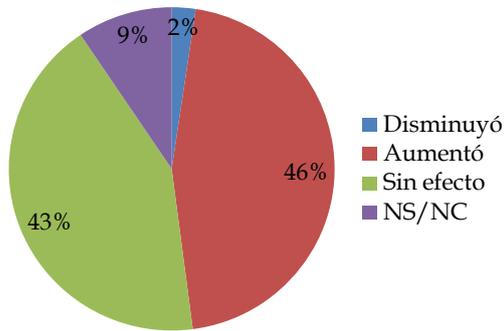
**Gráfico 20. El DT, ¿tuvo efecto sobre la economía del barrio?**



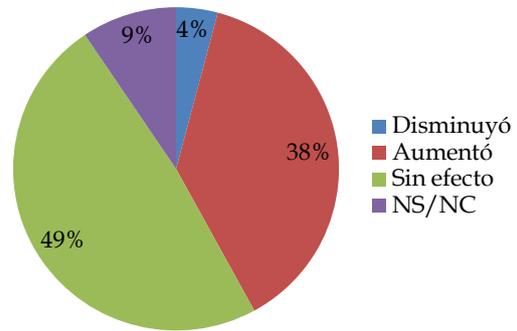
**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

**Efectos mixtos sobre las ventas y la cantidad de clientes.** Según el **Gráfico 21**, casi un 40% de las empresas relevadas manifiesta que el DT tuvo un efecto positivo en las ventas. Alrededor de la mitad de las empresas (46%) indica que el distrito habría aumentado la cantidad de clientes. Sin embargo, una proporción similar no percibe efecto alguno tanto sobre las ventas como los clientes. En contraste, solo un 4% y un 2% declararon que el DT habría reducido las ventas y el número de clientes, respectivamente (**Gráfico 22**).

**Gráfico 21. Impacto en cantidad de clientes**



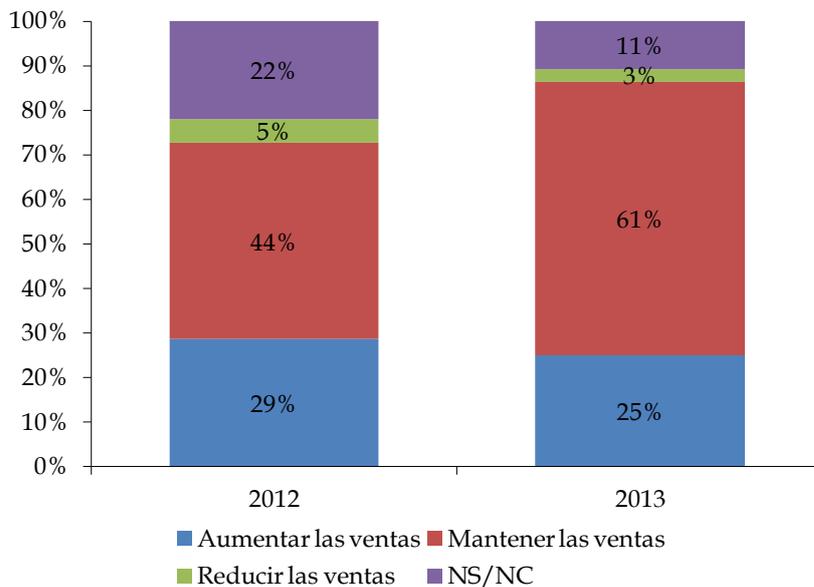
**Gráfico 22. Impacto en las ventas**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

**Perspectivas de ventas positivas para 2012-2013.** Las expectativas con respecto al nivel de ventas se mantuvieron por encima del 24% entre 2012 y 2013. En paralelo, la mayor parte de las empresas estima poder sostener el nivel de ventas del año anterior. El porcentaje de empresas que prevé una reducción de la actividad comercial cayó entre 2012 y 2013 (**Gráfico 23**).

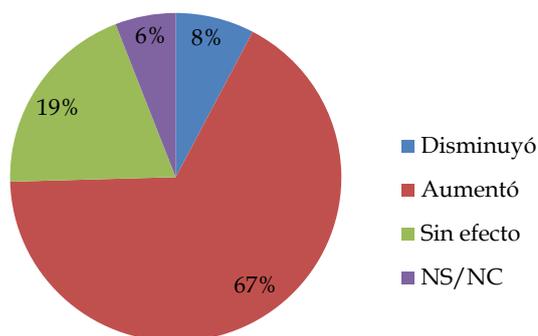
**Gráfico 23. Expectativas con respecto al nivel de ventas, 2012-2013**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

**Mejoras percibidas en la seguridad.** Alrededor del 70% de las empresas afirma sentirse más segura desde la creación del DT. Solo un 8% de las firmas consultadas percibe un empeoramiento de la sensación de seguridad. Alrededor del 20% no registra efectos significativos.

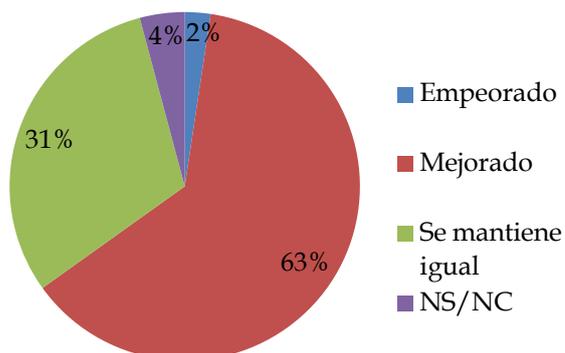
**Gráfico 24. Sensación de seguridad desde la creación del DT**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

Más del 60% de las empresas percibe mejoras en el acceso al transporte público. El Gráfico 25 indica que 63% de las firmas manifiesta que el acceso al transporte público mejoró con la creación del DT. Un tercio de las firmas indica no percibir mejoras; y solo un 2%, un empeoramiento de la situación.

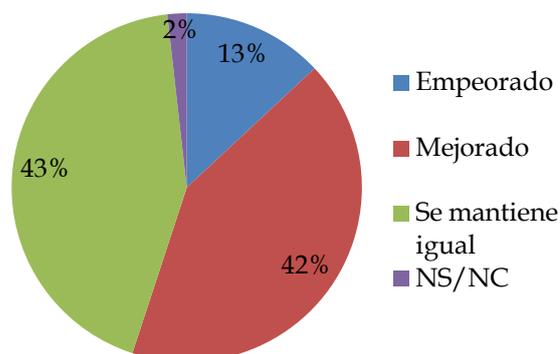
**Gráfico 25. Acceso al transporte público desde la creación del DT**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

Percepciones mixtas en relación a mejoras en la calidad de vida. Un 42% de las empresas consultadas afirmaron que la calidad de vida en PdeP mejoró desde la creación del DT, mientras que una proporción similar afirmó que no cambió. Por su parte, solo un 13% percibe que la calidad de vida en el barrio empeoró (Gráfico 26).

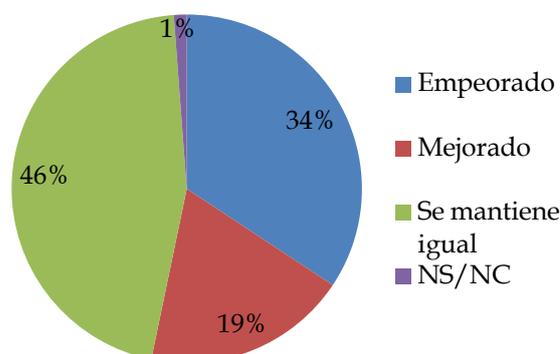
**Gráfico 26. Calidad de vida desde la creación del DT**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

**Percepción negativa del estado de la vía pública.** Tal como se desprende del **Gráfico 27**, un 46% de las empresas relevadas no percibe mejoras en el estado y limpieza de las calles y veredas de PdeP. Alrededor de un tercio de las firmas afirma, incluso, que la situación empeoró desde la creación del DT. Solo un quinto de los encuestados percibe cambios positivos.

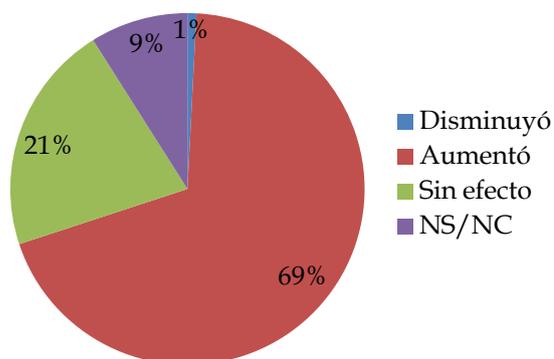
**Gráfico 27. Estado y limpieza de calles y veredas desde la creación del DT**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

**Percepción de incremento en el precio de los alquileres comerciales.** Según se desprende del **Gráfico 28**, un 70% de las empresas afirma que el precio de los alquileres comerciales aumentó desde la creación del DT. Del tercio restante, un 21% declara que el DT no tuvo efectos y solo 1% que habría reducido el costo de los alquileres comerciales.

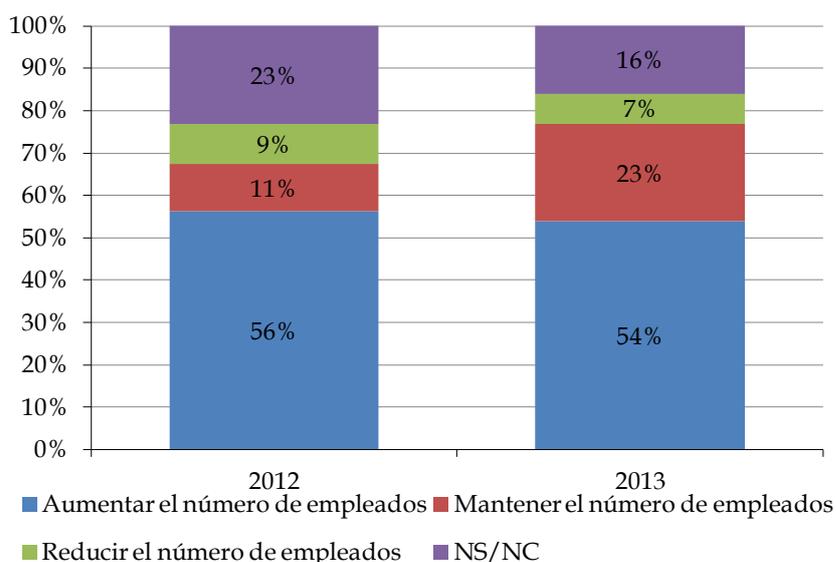
**Gráfico 28. Precio del alquiler desde la creación del DT**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

**Perspectivas de empleo positivas.** Durante 2013, las empresas y comercios relevados esperan mantener, e incluso expandir, la fuerza laboral. De hecho, la proporción de empresas que declaran que esperan reducir sus dotaciones es menor que en 2012 (Gráfico 29).

**Gráfico 29. Expectativas con respecto a la dotación de personal, años 2012-2013**



Fuente: CIPPEC, sobre la base de información de ENTORNO (2012).

### 6.5 Una primera aproximación al impacto fiscal del DT

**El costo fiscal directo del DT alcanzaría alrededor de US\$346 millones entre 2010-2018.** La **Tabla 21** indica que tres cuartos del costo fiscal directo del DT se asocian con inversiones públicas y el resto con las exenciones fiscales a las empresas TIC radicadas en el distrito. Entre las inversiones públicas, se destaca la creación de tres estaciones de subterráneos de la línea H en las inmediaciones del DT y el Centro Metropolitano Tecnológico (CMT) (para mayor detalle, ver Sección 6.3).

**Tabla 22. Impacto fiscal del Distrito Tecnológico, en millones de dólares corrientes, 2010-2018**

	Millones de US\$
<b>Inversiones públicas</b>	<b>262,3</b>
<b>Impuestos</b>	<b>83,3</b>
Ingresos Brutos	79,4
Sellos	2,0
Impuesto inmobiliario y tasas de retribución de servicios	1,8
<b>Beneficios por líneas de crédito preferenciales</b>	<b>0,3</b>
<b>Costo Fiscal Total</b>	<b>345,9</b>

**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de estimaciones propias y UNLP (2012).

**Nota:** Se asume una tasa de depreciación anual del tipo de cambio nominal del 20% en el período 2014-2018

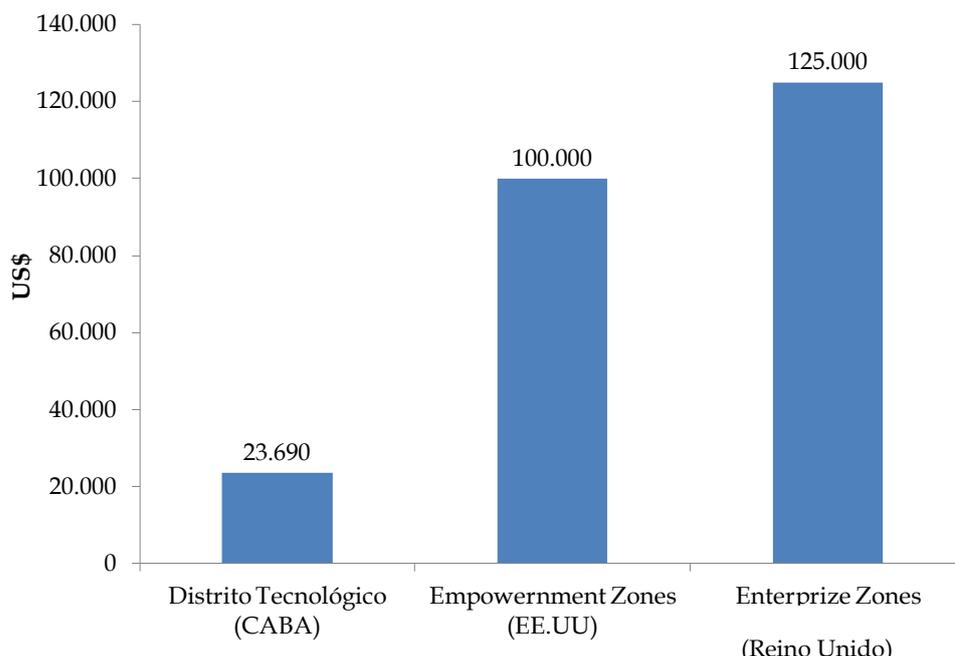
**Un cuarto del costo fiscal se vincula a beneficios impositivos.** Más del 92% del costo de las exenciones impositivas se asocia a la exención del pago del impuesto a los Ingresos Brutos (US\$79 millones). Le sigue en importancia el efecto del impuesto a los sellos (US\$2 millones) y el ABL y las tasas retributivas de servicios (US\$1,8 millones). **El peso de las líneas de crédito preferenciales del Banco Ciudad es marginal** (US\$0,3 millones).

**Posible sobreestimación de los costos fiscales totales del DT.** Es preciso tener en cuenta que las estimaciones presentadas no tienen en cuenta los posibles impactos *indirectos* del DT sobre los ingresos fiscales propios de la Ciudad. Estos beneficios podrían generarse a través de dos canales: (a) mayores ventas de las actividades no exentas de PDP como resultado de un mayor nivel de actividad económica en el barrio, y por lo tanto, una mayor recaudación del impuesto a los Ingresos Brutos; y, (b) la valorización de las propiedades inmobiliarias en PDP, como resultado del aumento de la actividad económica, y la consecuente suba en la recaudación de los impuestos de base inmobiliaria, como el ABL y las tasas retributivas de servicios, sobre empresas no beneficiadas por el régimen del DT radicadas en PdeP.

**Costo fiscal por trabajador cercano a los US\$24 mil.** CIPPEC estima que el costo fiscal por empleo directo creado en el DT alcanzaría los US\$23,690. Esta cifra surge de proyectar una cantidad de empleos TIC creados en el DT hacia 2018 de alrededor de 14,600<sup>5</sup>. Este resultado se presenta en el **Gráfico 30**.

<sup>5</sup> Esta cifra surge a su vez un promedio fijo de 73 trabajadores por empresa, en base a los últimos datos disponibles para 2012, y una cantidad máxima de 200 empresas TIC radicadas en PDP hacia 2018.

**Gráfico 30. Costo fiscal por empleo del Distrito Tecnológico y de experiencias similares distritales similares en los Estados Unidos y Europa, en dólares**



**Fuente:** CIPPEC sobre la base de UNLP (2012), Busso y Kline (2008) y Schwarz y Volgy (1988)

**Costo fiscal por trabajador menor que en otras experiencias distritales.** El gráfico 30 también destaca que el costo fiscal por trabajador es sensiblemente inferior al encontrado en iniciativas distritales similares de países desarrollados, analizadas en la sección 2. Busso y Kline (2008) encuentran que las *Empowerment Zones* en los Estados Unidos tuvieron un costo por empleo superior a u\$s 100.000 entre 1995 y 2000. Por su parte, Schwarz y Volgy (1988), estimaron un costo por empleo de las *Enterprize Zones* en el Reino Unido durante la década del '80 de u\$s 67.000, es decir u\$s 125.000 en dólares del año 2007. Lamentablemente, no existen estimaciones similares para iniciativas distritales en países en desarrollo.

### **6.6. Posibles efectos agregados del DT sobre la economía de la Ciudad**

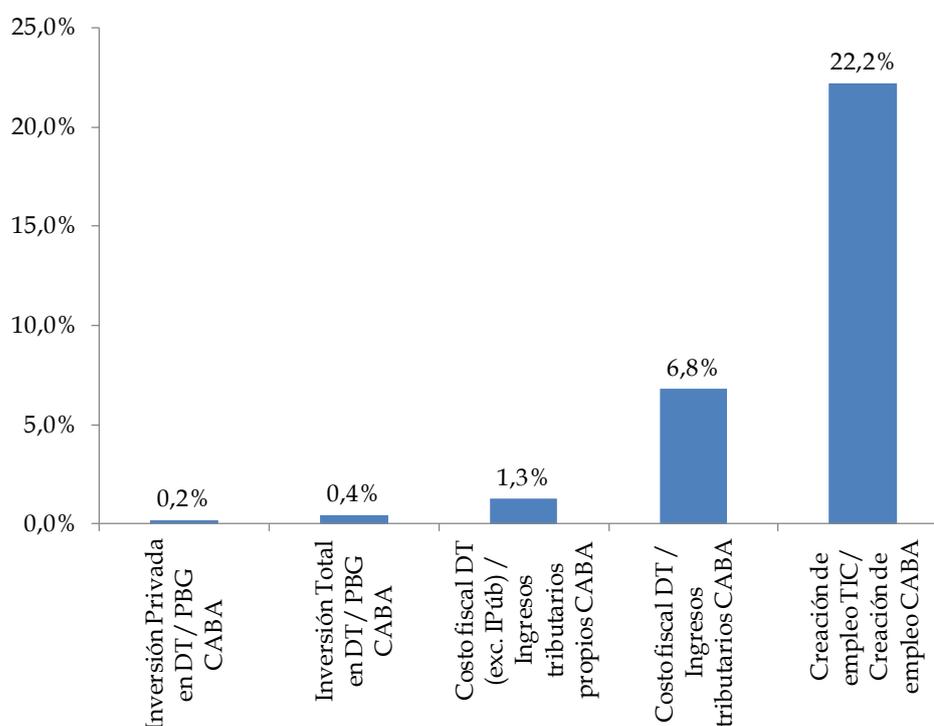
El esquema analítico del MEE presentado en forma esquemática en la **sección 2** plantea que el DT no solo debería tener efectos económicos sobre el barrio de PdeP sino también sobre otros barrios porteños, y eventualmente incluso, otras regiones de la Argentina. Esta sección presenta una primera aproximación del posible impacto del DT sobre el conjunto de la economía de la Ciudad de Buenos Aires. En particular, analiza los efectos del DT relativos al empleo, la inversión y las cuentas fiscales de la Ciudad.

**La inversión proyectada en el DT representa menos de medio punto del producto bruto geográfico (PBG) de la Ciudad de 2012.** El Gráfico 31 indica que la inversión total pública y privada proyectada en el DT para el período 2010-2018 equivaldría a 0,45% del PBG de la Ciudad de 2012. La inversión privada representa alrededor de la mitad de la inversión total en el DT (ver Sección 3.6).

**El costo fiscal total del DT para 2008-2013 equivale a menos del 7% de la recaudación anual de la Ciudad. Las exenciones fiscales representan un poco más del 1.3%.** El costo fiscal total del DT para 2010-2018 representa un poco menos del 7% de la recaudación tributaria propia de la Ciudad -neta de transferencias federales- para

2012. Considerando solo las exenciones fiscales y beneficios crediticios, y excluyendo, por lo tanto, la inversión pública, el costo fiscal del DT apenas alcanza 1,3% de los ingresos fiscales anuales de la Ciudad. De hecho, es probable que este cálculo sobreestime el costo fiscal del DT, dado que no toma en cuenta los posibles efectos del distrito sobre la recaudación de ingresos brutos de actividades no exentas en PdeP, tal como se menciona en la sección 6.5.

**Gráfico 31. Efectos del DT sobre la economía de la Ciudad, 2012**



**Fuente:** CIPPEC, sobre la base de información de DGE- CABA, MDE-CABA y UNLP (2012).

**Notas:** Las estimaciones presentadas corresponden al período 2010-2018 y toman como año base 2012. Los costos fiscales del DT son estimados a precios constantes de 2012. En el caso de los empleos creados por el DT, el valor de referencia es la creación anual promedio de puestos de trabajo formales del período 2002-2012.

**Los empleos directos creados por el DT equivaldrían al 20% de los puestos de trabajo creados por año por la Ciudad en promedio entre 2003 y 2012.** La cantidad de empleos directos creados por el DT entre 2010 y 2018 es equivalente a un quinto de los empleos creados anualmente en promedio en la Ciudad en el período 2003-2012. Mientras se estima que el DT crearía alrededor de 14.600 puestos de trabajo en 2010-2018 (ver Sección 6.5), la Ciudad generó alrededor de 65,800 empleos privados por año en promedio en la última década.

## 7. Hacia una metodología estandarizada de evaluación de impacto de los distritos

El enfoque analítico del MEE (ver sección 1) destaca la importancia de abordar el análisis de la política de distritos de la Ciudad de Buenos Aires desde una perspectiva integral. Este enfoque, no solo implica analizar la política distrital en su conjunto, sino también evaluarla en relación con otras políticas del Gobierno de la Ciudad con incidencia en el desarrollo urbano, como el transporte, el espacio urbano y la seguridad.

Con ese fin, CIPPEC propone desarrollar una metodología estandarizada de evaluación del impacto económico y social de los distritos de la Ciudad. Este método sistemático podría convertirse en una herramienta fundamental para mejorar el diseño e implementación de las iniciativas distritales en curso y en proceso de elaboración.

La metodología propuesta consta de cinco (5) indicadores principales que buscan capturar los posibles efectos económicos y sociales de los distritos sobre la Ciudad, reseñados esquemáticamente en la sección 1. El **Diagrama 2** detalla los indicadores, las variables socio-económicas a relevar y el método de evaluación de impacto propuesto.

**Diagrama 2. Metodología estandarizada de evaluación del impacto económico de los distritos**

Indicador	Variables	Método de evaluación
<b>Mercado laboral</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salarios y empleos del sector promovido y resto de los sectores.</li> </ul>	Encuesta a empresas del sector promovido antes, durante y luego de la creación del distrito
<b>Mercado inmobiliario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alquileres y precios del m2 de los departamentos y oficinas comerciales.</li> <li>• Tasa de inquilinización.</li> </ul>	Análisis econométrico (ej. diferencias en diferencias o DiD) en base a datos de panel
<b>Indicadores sociales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivel educativo</li> <li>• Años de educación formal</li> <li>• Pobreza</li> <li>• Indigencia</li> </ul>	Análisis econométrico (ej. DiD con datos por barrio) en base a datos de panel
<b>Actividad económica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ventas</li> </ul>	Encuesta a comercios y otras empresas de sectores no promovidos antes y luego de la creación del distrito
<b>Bienestar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad de vida</li> <li>• Seguridad</li> <li>• Espacio público</li> </ul>	Encuesta sobre la satisfacción de las personas con respecto a las amenidades del barrio antes y después de la creación del distrito

**Impactos de primer y segundo orden en el mercado laboral.** Para establecer los cambios en los salarios y la dotación de personal tanto del sector promovido como del resto de los sectores, se propone realizar una encuesta a empresas del sector

beneficiado y de sectores no exentos antes y después de la creación de cada iniciativa distrital.

**Efectos sobre el mercado inmobiliario.** Para establecer los efectos sobre el valor de la propiedad inmobiliaria, se sugiere realizar un análisis econométrico utilizando el método de diferencias en diferencias (DiD), focalizado en detectar cambios en el valor de la propiedad en el área (alquiler, m<sup>2</sup> de departamentos y casas) en las zonas promovidas en relación al resto de la Ciudad. El insumo fundamental de este tipo de análisis es información estadística a nivel de barrio (y preferiblemente a nivel de propiedad) antes y después de la creación del distrito de los precios de la propiedad inmobiliaria y los alquileres comerciales y residenciales.

**Cambios en los principales indicadores sociales.** De la misma manera que con los precios de la propiedad inmobiliaria, la disponibilidad de datos socio-demográficos sobre empleo, salud, educación, entre otros, a nivel de barrio, antes y después de la creación de los distritos, posibilitaría estimar un modelo econométrico de DiD para identificar los efectos de la política distrital sobre los principales indicadores sociales. Actualmente, esta información desagregada por barrio solo se encuentra disponible para una cantidad reducida de indicadores y para un número reducido de años.

**Evolución de la actividad económica.** El análisis socio-económico podría complementarse con una encuesta a comercios y otras empresas no exentas ubicados en las zonas promovidas por los distritos, similar a la encuesta ENTORNO realizada por CIPPEC en PdeP (ver secciones 3.4 y 6.4), para determinar cambios en la actividad comercial de la zona relacionados con la política distrital.

**Bienestar y calidad de vida de los vecinos.** Más allá de la evolución de indicadores objetivos, resulta también importante dar cuenta del impacto de las iniciativas distritales sobre los niveles de satisfacción y la calidad de vida de los vecinos de las zonas promovidas. En particular, es importante realizar encuestas de satisfacción sobre las amenidades (espacio urbano, seguridad y educación) del barrio antes y después de la creación de los distritos.

## Conclusiones y recomendaciones de política

Este estudio presenta una evaluación preliminar de los posibles efectos económicos de la política de distritos productivos del Gobierno de la Ciudad. El foco del análisis se concentra en la experiencia distrital más desarrollada en la actualidad: el Distrito Tecnológico (DT) de Parque de los Patricios (PdeP). Sobre la base de la información disponible, surgen seis conclusiones principales.

Primero, **la creación del DT estuvo asociada a un incremento del valor de la propiedad inmobiliaria residencial y comercial en PdeP superior al promedio del resto de los barrios de la Ciudad entre 2008 y 2012.** De acuerdo con el análisis econométrico realizado, el precio de la propiedad y los alquileres profesionales experimentaron aumentos mayores que los valores de la propiedad inmobiliaria residencial. Más allá de las diferencias entre el tipo de propiedades, estos resultados sugieren la posible presencia de un “efecto riqueza” en PdeP, donde más del 60% de los hogares son propietarios.

Segundo, los resultados de una encuesta a locales comerciales de PdeP indican una **percepción positiva de las empresas locales sobre los efectos del DT sobre la actividad económica del barrio.** Sin embargo, la encuesta también sugiere que los comerciantes poseen una **percepción mixta sobre las mejoras en el espacio público y la seguridad en PdeP.** Además, las empresas relevadas manifiestan tener perspectivas positivas sobre el nivel de ventas y la creación de empleos en el DT.

Tercero, **las empresas TIC radicadas en el DT tienen un perfil dinámico, aunque con un menor grado de maduración que el resto del sector TIC en la Ciudad.** Las compañías del DT se caracterizan por emplear mano de obra más calificada, y por poseer tasas de inversión en I+D más elevadas que el promedio del sector TIC porteño. El aprovechamiento de estas fortalezas dependerá de la capacidad para generar un mayor número de eslabonamientos hacia adelante y hacia atrás y de delinear estrategias exitosas de posicionamiento de la producción de desarrollo de clientes.

Cuarto, **se distingue un aumento del número de empresas TIC radicadas en el DT, que pasaron de solo 4 empresas en 2008 a más de 100 en la actualidad.** Cabe destacar que este proceso de radicación fue el resultado de la relocalización de firmas ya existentes y no de la creación de nuevas empresas en PdeP. De esta manera, las empresas TIC radicadas en el DT **emplean más de 8,000 trabajadores en forma directa.**

Quinto, **el costo fiscal del régimen de exenciones tributarias del DT es moderado.** De hecho, el costo proyectado para 2010-2018 representaría menos de 7% de la recaudación propia de la Ciudad en un año (2012). En paralelo, exceptuando las inversiones públicas, cuyo valor estratégico resulta de un alcance incluso mayor al DT, se observa que el costo fiscal del DT equivale al 1,3% de la recaudación propia de la Ciudad anual. Además, el costo fiscal por empleo del DT es menor al encontrado en otras experiencias distritales en los Estados Unidos y Europa.

Estas conclusiones para el DT no pueden generalizarse a todos los distritos. La racionalidad económica detrás de la política distrital implica que los efectos potenciales de cada iniciativa distrital son diferentes. Las economías de aglomeración vinculadas a los beneficios de la cercanía geográfica y la densidad poblacional no tienen la misma densidad para todas las actividades económicas promovidas. Asimismo, es preciso analizar si la política distrital genera algún cambio en las condiciones iniciales del barrio o si está incentivando la radicación de empresas que elegirían localizarse en dicha área de cualquier modo.

Por estos motivos, este estudio propone avanzar desde una política de distritos hacia **una política integral de desarrollo urbano con equidad**. Con ese objetivo, es preciso **mejorar los sistemas de generación de información estadística**, que permitan medir el impacto en el bienestar general de la Ciudad de cada una de estas iniciativas. En esta línea, propone también consolidar la evaluación de impacto como una política pública en sí misma, orientada a incrementar la eficiencia y la toma de decisiones estratégicas del Gobierno de la Ciudad.

Hacia el futuro, se propone desarrollar instrumentos para evaluar en forma más clara este tipo de iniciativas. Primero, es posible realizar encuestas de entorno económico a empresas de sectores no promovidos por la política distrital, previas y posteriores a la creación de los nuevos distritos, aún en proyecto, lo que permitirá tener una línea de base fundamental para dar cuenta de los cambios generados y evaluar el impacto de los mismos.

Segundo, es necesario generar información específica de las características del mercado laboral y la economía por barrio, insumo esencial para medir correctamente los efectos sobre la inserción laboral de las personas y el impacto sobre la población de origen del área. Tercero, un desarrollo de la evaluación como una política de Estado del Gobierno de la Ciudad implica fomentar la aplicación de metodologías más rigurosas de evaluación de impacto, como métodos econométricos semi-experimentales.

Finalmente, es preciso poner como eje de la política de desarrollo urbano con equidad **el estímulo a y la atracción de capital humano calificado a las zonas de menor desarrollo relativo de la Ciudad**, a través de la mejora de la educación pública, la conectividad del transporte, la seguridad y el espacio urbano. Tal como enseña la teoría económica y la evidencia internacional, las economías de aglomeración que generan la concentración espacial del empleo calificado son el determinante fundamental del aumento de la productividad, y por lo tanto de la mejora de las condiciones de vida, de las zonas promovidas.

## Referencias

Busso, M. y Kline, P. (2008). *Do local economic development programs work? Evidence from the federal Empowerment Zone Program*. Cowles Foundation Discussion Paper 1638.

Cristini, M.; Bermúdez, G. y Moscovitz C. (2012). *El Distrito Tecnológico de Buenos Aires: características, evolución y proyección de su impacto económico*. Buenos Aires.

Elvery, J. (2007). *The impact of Enterprise Zones on resident employment: An evaluation of the enterprise zone programs of California and Florida*.

Erickson, R. y Syms, P.M. (1986). *The effects of Enterprise Zones on local property markets* Regional Studies 20, No. 1:1-14.

Glaeser, E. L. (2007) *The Economics Approach to Cities*. NBER Working Paper 13696. Cambridge.

Glaeser E. y Gottlieb J. (2008). *The Economics of Place-making Policies*. Brooking papers on economic activity. Washington DC.

Glaeser E. y Gottlieb J. (2009). *The wealth of cities: Agglomeration economies and spatial equilibrium in the United States*. NBER WP 14.806. Cambridge.

Goytia C.; Alvarez de Celis, F. y Pasquini, R. (2009). *El Distrito Tecnológico en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Universidad Torcuato Di Tella.

Margo, R. y Haines, M.R. (2006). *Railroads and local economic development: The United States in the 1850's*. Cambridge: NBER WP W12381.

Mayer, T.; Mayneries, F. y Py, L. (2011). *The impact of Urban Enterprise Zones on establishment location decisions – Evidence from French ZFUs*. Banque de France Working Paper No. 458. Paris.

Mills, Edwin S. (1967) "An Aggregative Model of Resource Allocation in a Metropolitan Area," *American Economic Review* 57(2): 197-210.

Muth, R. (1969) *Cities and Housing*. Chicago: University of Chicago Press.

Roca, J. (2010). *Evaluación de la efectividad y eficiencia de los beneficios tributarios*. Documento de Debate del BID. IDB-DP-136

Staples, J. (1970) *Urban Renewal – Comparative study of twenty-two cities, 1950-1960*. Western Political Quarterly 23, No2 (pág 294-304)

Universidad Nacional de la Plata. (2012). *Estimación del Impacto Fiscal de la Implementación del Distrito Tecnológico en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. La Plata

## Anexo I. Datos estadísticos disponibles a nivel de comuna y barrio en la Ciudad

Tabla 23. Datos disponibles a nivel de comuna y barrio de la Ciudad

Segmento	Variables & Descripción	Nivel de desagregación	Frecuencia	Fuente
Mercado Inmobiliario	Superficie de departamentos de 3 ambientes usados por barrio.	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Superficie de departamentos de 2 ambientes usados por barrio.	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Superficie de departamentos de 3 ambientes a estrenar por barrio.	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Superficie de departamentos de 2 ambientes a estrenar por barrio.	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Precio promedio por m <sup>2</sup> de departamentos de 3 ambientes usados.	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Precio promedio por m <sup>2</sup> de departamentos de 2 ambientes usados por barrio.	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Precio promedio por m <sup>2</sup> de departamentos de 3 ambientes a estrenar.	Comuna	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Precio promedio por m <sup>2</sup> de departamentos de 2 ambientes a estrenar.	Comuna	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes según barrio. Precio promedio de una unidad de 70 m <sup>2</sup> .	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Departamentos en alquiler de 3 ambientes según barrio. Precio promedio de una unidad de 70 m <sup>2</sup> .	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Departamentos en alquiler de 2 ambiente según barrio. Precio promedio de una unidad de 50 m <sup>2</sup> .	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda

Segmento	Variables & Descripción	Nivel de desagregación	Frecuencia	Fuente
Mercado Inmobiliario	Departamentos en alquiler de 1 ambiente según barrio. Precio promedio de una unidad de 30 m2.	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Mercado Inmobiliario	Departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes según barrio. Precio promedio de una unidad de 70 m2.	Barrio	Trimestral	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Ocupación e Ingresos	Tasas de actividad, empleo, desocupación y subocupación horaria de la población de 10 años y más	Comuna	Anual	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Ocupación e Ingresos	Tasas de actividad, empleo, desocupación y subocupación horaria de la población de 10 años y más por comuna. Años 2008 - 2009	Comuna	Años	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Cultura e Industrias Culturales	Actividades culturales y asistentes a los centros culturales barriales por tipo de actividad según mes.	Barrio	Mensual	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Esparcimiento	Superficie de espacios verdes por tipo y superficie por habitante según Comuna	Comuna	Anual	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Educación	Unidades educativas por nivel de enseñanza y sector de gestión.	Comuna	Anual	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Educación	Unidades educativas comunes por nivel y sector de gestión.	Comuna	Anual	D. G. de Estadísticas y Censos del Min. de Hacienda
Fiscal	Facturación teórica	Barrio	Anual	AGIP
Fiscal	Valuación Fiscal	Barrio	Anual	AGIP
Fiscal	Valuación de Mercado	Barrio	Anual	AGIP
Fiscal	Superficie Edificada	Barrio	Anual	AGIP

## Anexo II. Síntesis sobre la política de distritos de la Ciudad

Tabla 24. Resumen de la política de distritos de la Ciudad

Distrito	Fecha de creación	Norma/Ley	Condiciones de Admisión	Beneficios otorgados	Limite geográfico para radicación
<b>Tecnológico*</b>	4 de diciembre de 2008	ley 2972	Empresas que se radiquen en el Distrito y cuya actividad principal sea: a) Desarrollo y puesta a punto de productos de software; b) Implementación y puesta a punto a terceras personas sobre productos de software propios o de terceros; c) Desarrollo total o parcial sistemas, módulos, rutinas, procedimientos, documentación y similares, para uso propio o provisión a terceros; d) Desarrollo de software a medida; e) Prestación de Servicios informáticos orientados a mejorar la seguridad de equipos y redes; f) Servicios informáticos vinculados a procesos de negocios; g) Desarrollo de productos y servicios aplicados a actividades como e-learning, marketing, e-commerce, etc.; h) Servicios de codificación, programación, mantenimiento, soporte a distancia, etc.; i) desarrollo y puesta a punto de software embebidos; j) producción de hardware; k) servicios de contact centers, l) Actualización, perfeccionamiento y capacitación de docentes, alumnos del sistema educativo.	Exenciones impositivas por 15 (Emp. Nac.) o 10 años (Emp. Ext.): a) Ingresos Brutos, b) ABL, c) Sellos (transacción de inmueble por un lapso de 10 años), y d) Delineación y construcción por un lapso de 10 años.	Área comprendida por las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Avenida Amancio Alcorta, en ambas aceras.
<b>Audiovisual*</b>	1 de septiembre de 2011	ley 3876	Personas físicas o jurídicas radicadas o que se radiquen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que realicen: a) producción de contenidos audiovisuales de todo tipo, b) prestación de servicios de producción audiovisual, c) procesamiento del material resultante de la filmación, grabación o registro de la imagen y sonido, d) y posproducción del material en c). Se entiende como actividad principal aquella que representa no menos de la mitad de la facturación total de quien la realiza. Las actividades deben ser promovidas dentro de CBA. Condición: Inscripción en el Registro de empresas Audiovisuales (REA)	a) Exenciones por un plazo de 10 años a partir del 1ero de septiembre de ABL y Sellos; b) Créditos Banco Ciudad, c) exención IIBB (15 años si es Nacional): del 100% si se radican a partir de septiembre del 2011; si ya estaban radicadas del 50% en el primer año y 100% a partir del 2do año	Palermo, Chacarita, Villa Ortúzar, Paternal, Colegiales.
<b>de Diseño*</b>		En proyecto	Empresas de moda, equipamiento para el hogar, estudios de diseño, instituciones educativas de diseño	a) Reducción de ABL y Sellos; b) Créditos Banco Ciudad, c) reducción de base imponible de IIBB: i) Manufacturas: según el monto de exportación ponderado por la cantidad de personas propias que muden y 25% de lo que inviertan en mejoras de inmuebles; ii) servicios de diseño: exención por las actividades promovidas y 25% de lo que inviertan en mejoras de inmuebles; iii) desarrolladores de infraestructura: detracción del 25% de lo	Calles comprendidas entre Av. Pedro de Mendoza, Av. Vélez Sarsfield, Australia, Vieytes, Brandsen y Herrera.

Distrito	Fecha de creación	Norma/Ley	Condiciones de Admisión	Beneficios otorgados	Limite geográfico para radicación
				que inviertan en mejoras de inmuebles, iv) Educación: exención por las actividades promovidas	
de las Artes*		En proyecto	Empresas o individuos que realicen actividades vinculadas con las artes visuales, musicales, y literarias y escénicas.	a) Sector Artístico: exención de IIBB, ABL y Sellos por 10 años, b) Patrocinadores de la Ley de Mecenazgo: Pago a cuenta de su obligación anual de IIBB para financiar proyectos en el Distrito de las Artes durante 5 años (5% para grandes empresas y 10% para PyMEs), c) Desarrolladores de Infraestructura Artística: crédito fiscal del 25% del monto invertido en infraestructura cultural, exención de sellos y ABL durante 10 años.	Comprende barrios de La Boca y parte de Barracas y San Telmo, en el polígono comprendido por la Av. Regimiento Patricios, Pi y Margall, Piedras, Av. San Juan, Av. Ing Huergo, Av. Elvira Rawson de Dellepiane las parcelas frentistas de la Dársena Sur, ambas márgenes, y la ribera norte del Riachuelo.

**Tabla 25. Entrevistas realizadas**

Fecha	Nombre	Cargo / Organismo
02-Jun	Ignacio Mogroni	Dirección General de Estadística y Censos (AGIP)
02-Jul	Marisa Bircher	Coordinadora General de la Dirección de Comercio Exterior e Industrias Creativas Ministerio Desarrollo Económico
01-Ago	Damián Specter	Director de la Dirección General de Atención al Inversor (DGIP). Ministerio de Desarrollo Económico (MDE)
02-Ago	Bruno Faccone	Coordinador de Control de Gestión en Ministerio de Desarrollo Económico del GCBA
02-Ago	Fernando Prémoli	Director Operativo de Atención al Inversor en Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires - Subsecretaria de inversiones
06-Ago	Ezequiel Garbino	Centros Comerciales a Cielo Abierto - MDE
06-Ago	Héctor Lostri	Subsecretario de Planeamiento
13-Ago	José Nuñez	Coordinador General del Centro de Atención al Inversor
17 Ago	Fernando Álvarez de Celis	Director General de Planeamiento
22-Ago	Cecilia Pochat	Distrito de las Artes
30-Ago	Visita Distrito tecnológico	
12-Sep	Natalia Sturba	Proyecto Comuna 8
12-Sep	Gabriela Misso	Proyecto comuna 8
19-Sep	Pablo Perelman	Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM)
19-Sep	Reunión con encuestadores del Ministerio de Desarrollo Económico	
25-Sep	Presentación FIEL, UNLP y UTDT de los estudios realizados del DT	

## Anexo III. Encuesta de Entorno Económico (ENTORNO) del Distrito Tecnológico

### Encuesta a comercios en el barrio Parque Patricios

Buenos días/tardes. Mi nombre es \_\_\_\_\_, y lo invitamos a participar de una encuesta para una investigación de opinión pública sobre la economía del barrio, encomendada por el Ministerio de Desarrollo Económico de la Ciudad de Buenos Aires.

La encuesta se dirige a todos los comercios de bienes y/o servicios que se encuentran radicados en los barrios de Parque Patricios, Boedo y Nueva Pompeya.

A través de las preguntas que le realizaremos, usted tendrá la posibilidad de opinar voluntariamente sobre algunos aspectos económicos del barrio. Sus comentarios serán muy útiles para nosotros.

La información y opiniones que nos brinde serán confidenciales, utilizadas únicamente a los fines de la investigación y guardada la confidencialidad de su identidad.

#### I. Características generales del comercio:

- 1) Información general de la empresa:

Calle:.....

Número:.....

Nombre del Negocio:.....

Nombre de la Persona Encuestada:.....

Mail:.....

- 2) ¿Su comercio está actualmente asociado a alguna Asociación de Comerciantes?

SI	1
NO	2

- 3) ¿Cuál es la actividad principal a la que se dedica la empresa/comercio?

Actividad Principal de la empresa	
Gastronomía (cafetería, restaurante, panadería, kiosco o drugstore)	1
Farmacia	2
Papelería - Fotocopias - Diseño gráfico	3
Comercio de equipos (celulares, computadoras y accesorios)	4
Transporte de carga o de personas (remiserías, logística, fletes, etc.)	5
Servicios Profesionales (abogado, contador, etc.)	6
Educación (escuelas, jardines, institutos de idiomas, etc.)	7
Hotelería	8
Inmobiliario	9
Esparcimiento (gimnasio, teatro, cine, etc.)	10

Estacionamiento	11
Supermercado, mercados y almacén	12
Estación de Servicio	13
Taller Mecánico - Lavadero de Autos	14
Bancos	15
Otros Comercios (ferreterías, florerías, librerías, venta de electrodomésticos, decoraciones, marmolería, etc.)	16
Otros Servicios a Personas (Peluquerías, laboratorios clínicos, veterinarias, sastrería, etc.)	17
Otros servicios a empresas (mensajería, comunicación visual, vigilancia privada, etc.)	18
Otro. Especifique:	19

- 4) ¿En qué año comenzó a operar la empresa/comercio en el barrio? (expresar en números)

Año	
-----	--

**PARA QUIENES RESPONDEN 2009 O MÁS EN 4**

- 5) Señale la/las razones que lo impulsaron a ubicarse en este lugar. Si hay más de una razón, establezca un orden de importancia siendo 1 la más importante.

	5 <sup>a</sup>	Precio del alquiler
	5 <sup>b</sup>	Precio del metro cuadrado para compra
	5 <sup>c</sup>	Infraestructura del barrio (espacios vedes, acceso al transporte, estación de subte, etc.)
	5 <sup>d</sup>	Aumento potencial de la clientela
	5 <sup>e</sup>	Otra. ¿Cuál?

**CONTINUAR PARA TODOS**

- 6) ¿Cuál fue, aproximadamente, el total anual de ventas en pesos de este establecimiento en 2010 y 2011?

6a. Año 2011	
6b. Año 2010	
No responde	95
No sabe	99

7) ¿Cuánto variaron sus ventas entre...

	Porcentaje (%)
7a. 2009 - 2010?	
7b. 2010-2011?	
No responde	95
No sabe	99

8) ¿Cuál fue la cantidad de empleados que tuvo la empresa/comercio en...

8a. Año 2010?	
8b. Año 2011?	
No responde	95
No sabe	99

## II. Información del Distrito Tecnológico

9) ¿Sabía que existe un Distrito Tecnológico en la Ciudad de Buenos Aires?

SI	1
NO	2

10) ¿Sabe dónde se encuentra ubicado el Distrito Tecnológico?

SI	1
NO	2

El distrito tecnológico empezó a funcionar a partir del 4 de diciembre de 2008 en el área comprendida por las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las calles Alberti, Manuel García y la Avenida Amancio Alcorta, que alcanza los barrios de Boedo, Nueva Pompeya y Parque Patricios.

11) ¿Cree usted que el Distrito Tecnológico tuvo efectos sobre la economía del barrio?

SI	1
NO	2
No responde	95
No sabe	99

12) ¿Cuál considera que fue su efecto sobre la cantidad de clientes que frecuentaba a su empresa/comercio?:

Aumentó	2
Disminuyó	1
Sin efecto	0
No responde	95
No sabe	99

13) Cómo caracterizaría el efecto del Distrito Tecnológico sobre las ventas de su empresa/comercio:

Aumentó	2
Disminuyó	1
Sin efecto	0
No responde	95
No sabe	99

14) ¿Usted es inquilino o propietario de dicho local?

Propietario	1
Inquilino	2

**SI RESPONDIÓ QUE ES INQUILINO EN 14 CONTINUAR CON LA PREGUNTA 15, SINO IR A PREGUNTA 16**

15) Cómo caracterizaría el efecto de la creación del Distrito Tecnológico sobre el precio del alquiler:

Aumentó	2
Disminuyó	1
Sin efecto	0
No responde	95
No sabe	99

**PARA TODOS**

16) Desde la creación del Distrito Tecnológico, usted considera que la seguridad:

Aumentó	2
Disminuyó	1
Sigue igual	0
No responde	95
No sabe	99

### **III. Características del barrio**

**A) Ahora le vamos a pedir que califique de 1 a 10 a distintos aspectos de su barrio, donde 1 es la peor calificación y 10 la mejor....**

17) Hablando en general, ¿Cómo calificaría de 1 a 10, la calidad de vida en su barrio?

Nota	<input type="text"/>
------	----------------------

18) ¿Qué nota de 1 a 10, le pondría al estado y a la limpieza de las calles y veredas?

Nota	<input type="text"/>
------	----------------------

19) ¿Qué nota de 1 a 10, le pondría al acceso a transportes públicos en su barrio?

Nota	
------	--

**B) Comparado con el año pasado (2011)...**

20) En general, ¿Usted diría que la calidad de vida en su barrio ha..

Mejorado?	2
Empeorado?	1
Se mantiene igual?	0
No responde	95
No Sabe	99

21) Con respecto al estado y a la limpieza de las calles y veredas, ¿Usted diría que ha...

Mejorado?	2
Empeorado?	1
Se mantiene igual?	0
No responde	95
No sabe	99

22) El acceso al transporte público, en comparación con el año pasado, ha

Mejorado	2
Empeorado	1
Se mantiene igual	0
No responde	95
No sabe	99

## IV. Perspectivas

23) En los próximos años, cuáles son sus expectativas con respecto a la cantidad de empleados

	2012	2013
Aumentar el número de empleados	2	2
Mantener el número de empleados	1	1
Reducir el número de empleados	0	0
No responde	95	95
No Sabe	99	99

24) En los próximos años, cuáles son sus expectativas con respecto al nivel de ventas

	2012	2013
Aumentar las ventas	2	2
Mantener las ventas	1	1
Reducir las ventas	0	0
No responde	95	95
No Sabe	99	99

**EL SIGUIENTE MÓDULO DE PREGUNTAS ESTÁ DESTINADO ÚNICAMENTE A INMOBILIARIAS.**

## V. Inmobiliarias

Para su conocimiento, el distrito tecnológico comprende las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Avenida Amancio Alcorta, en ambas aceras.

Definiendo Zona Norte del Distrito como el cuadrante comprendido por las calles Pedro Chutro y Achala; las avenidas Sáenz, Chiclana y Brasil; y las calles Alberti y Manuel García; y Zona Sur del Distrito como el cuadrante comprendido por la calle Pedro Chutro, Av. Sáenz, Av. Amancio Alcorta y la calle Manuel García.

25) ¿Cuál fue el precio promedio del metro cuadrado en el distrito para vivienda?

Precio promedio del metro cuadrado	Zona Norte del Distrito (1)	Zona Sur del Distrito (2)
25a. Año 2007		
25b. Año 2008		
25c. Año 2009		
25d. Año 2010		
25e. Año 2011		
25f. Año 2012		

26) ¿Cuál fue el precio promedio del alquiler en el distrito para vivienda?

Precio promedio del alquiler	Zona Norte del Distrito (1)	Zona Sur del Distrito (2)
26a. Año 2007		
26b. Año 2008		
26c. Año 2009		
26d. Año 2010		
26e. Año 2011		
26f. Año 2012		

27) ¿Cuál fue el precio promedio del metro cuadrado en el distrito para uso comercial?

Precio promedio del metro cuadrado	Zona Norte del Distrito (1)	Zona Sur del Distrito (2)
27a. Año 2007		
27b. Año 2008		
27c. Año 2009		
27d. Año 2010		
27e. Año 2011		
27f. Año 2012		

28) ¿Cuál fue el precio promedio del alquiler en el distrito para uso comercial?

Precio promedio del alquiler	Zona Norte del Distrito (1)	Zona Sur del Distrito (2)
28a. Año 2007		
28b. Año 2008		
28c. Año 2009		
28d. Año 2010		
28e. Año 2011		
28d. Año 2012		

## Acerca de los autores

**Lucio Castro** es director del Programa Integración Global y Desarrollo Productivo de CIPPEC. Es candidato a doctor en Economía, Universidad de Sussex, Reino Unido. Magíster del Programa en Políticas Económicas, Universidad de Columbia, Nueva York. Licenciado en Relaciones Internacionales, Universidad del Salvador (USAL). Fue jefe del Área de Finanzas Públicas y economista *senior* en el Área de Comercio Internacional en la firma Maxwell Stamp PLC, en Londres. Fue responsable de análisis macroeconómico y diseño del portfolio macro de inversiones bursátiles de Mercados Emergentes en Morley Fund Management en Londres. Trabajó en la función pública y en organismos internacionales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Es autor de numerosas publicaciones y expositor frecuente en seminarios y conferencias sobre economía internacional. Profesor de la Universidad de Tres de Febrero (UNTREF), de la Universidad de San Andrés (UdeSA), de FLACSO y de la Universidad Católica Argentina (UCA). Ganador del premio JCI TOYP Argentina 2010 por Liderazgo y Logros Académicos de la Cámara Argentina de Comercio.

**María Belén Rubio** es consultora externa del Área de Desarrollo Económico. Licenciada en Economía de la Universidad Buenos Aires (UBA). Candidata a Magíster en Políticas Públicas de la Universidad Torcuato Di Tella. Se desempeña como analista del sector externo y el mercado laboral argentino en Fundación Capital. En la actualidad co- coordina un proyecto para analizar el impacto potencial de la minería responsable en Argentina para CIPPEC, donde ha sido asistente en temas relacionados con el mercado de trabajo y evaluación de programas de mejora del clima de negocios, entre otras experiencias de investigación y consultoría.

**Diego Jorrat** es consultor externo del Programa de Integración Global y Desarrollo Productivo. Licenciado en Economía de la Universidad Nacional de Tucumán (UNT). Candidato a Magister en Economía de la Universidad de San Andrés. Se desempeñó como consultor externo del Banco Mundial en temas de educación, fue investigador visitante de la Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas (FIEL) y asistente de investigación del Consejo de Investigación de la UNT, entre otras experiencias de investigación académica y consultoría.

El **Programa de Integración Global y Desarrollo Productivo (IGyDP)** de CIPPEC promueve políticas integrales con énfasis en la oferta productiva para contribuir a diseñar una **estrategia de integración global y desarrollo productivo de largo plazo**. Para ello, considera a la inversión y la innovación pilares para la concreción de un salto productivo sustentable en el largo plazo.

**Para citar este documento: Castro, L.; Rubio, María Belén y Jorrat, D. (noviembre de 2013).** Un análisis preliminar de los posibles efectos económicos de la política de distritos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico. *Documento de Trabajo N°118*. Buenos Aires: CIPPEC.

Las publicaciones de CIPPEC son gratuitas y se pueden descargar en [www.cippec.org](http://www.cippec.org).

CIPPEC alienta el uso y divulgación de sus producciones sin fines comerciales.





## DOCUMENTOS DE TRABAJO

Con los **Documentos de Trabajo**, CIPPEC acerca a expertos, funcionarios, legisladores, periodistas, miembros de organizaciones de la sociedad civil y a la ciudadanía en general investigaciones propias sobre una o varias temáticas específicas de política pública.

Estas piezas de investigación aplicada buscan convertirse en una herramienta capaz de acortar la brecha entre la producción académica y las decisiones de política pública, así como en fuente de consulta de investigadores y especialistas.

Por medio de sus publicaciones, CIPPEC aspira a enriquecer el debate público en la Argentina con el objetivo de mejorar el diseño, la implementación y el impacto de las políticas públicas, promover el diálogo democrático y fortalecer las instituciones.

**CIPPEC** (Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento) es una organización independiente, apartidaria y sin fines de lucro que trabaja por un Estado justo, democrático y eficiente que mejore la vida de las personas. Para ello concentra sus esfuerzos en analizar y promover políticas públicas que fomenten la equidad y el crecimiento en la Argentina. Su desafío es traducir en acciones concretas las mejores ideas que surjan en las áreas de **Desarrollo Social, Desarrollo Económico e Instituciones y Gestión Pública**, a través de los programas de Educación, Salud, Protección Social, Política Fiscal, Integración Global, Justicia, Transparencia, Política y Gestión de Gobierno, Incidencia, Monitoreo y Evaluación, y Desarrollo Local.

Av. Callao 25, 1° C1022AAA, Buenos Aires, Argentina  
T (54 11) 4384-9009 F (54 11) 4384-9009 interno 1213  
info@cippec.org www.cippec.org