

La actividad económica se desacelera en Bahía Blanca

■
Se observa una desmejora de las condiciones generales de las empresas locales, sin que esto signifique por ahora una retracción de la demanda.

■
La superficie construida se mantiene en aumento pero disminuye el número de proyectos. En el mercado inmobiliario caen las compraventas de inmuebles.

■
El ritmo de ventas del sector automotor experimenta un paulatino descenso y se verifica un freno en el crecimiento del nivel de los préstamos bancarios.

La situación económica general presenta un importante deterioro en el transcurso de los últimos meses. El sector industrial exhibe dificultades para sostener el crecimiento de la producción debido al fuerte crecimiento de los costos en dólares, las restricciones para el abastecimiento de insumos importados y la retracción de la demanda de Brasil (menor crecimiento, represalias comerciales y devaluación del real). El sector de la construcción se ve afectado por el freno de la obra pública en tanto que el aporte del sector agropecuario ha mermado por los bajos rendimientos generados por la escasez de lluvias. En este contexto, los índices oficiales y privados asociados al nivel de actividad comienzan a arrojar una fuerte desaceleración del crecimiento y en algunos casos, variaciones negativas en comparación a los niveles de un año atrás.

- La tasa de variación anual del estimador mensual de actividad económica (EMAE) elaborado por el INDEC muestra una sostenida tendencia a la baja (octubre: +9.1%, noviembre: +7.3%, diciembre: +5.6%, enero: +5.5%, febrero: +5.2%, marzo: +4%)
- El nivel de producción industrial medido por el INDEC (EMI), sin efectos estacionales registra una disminución del -0,7% en el primer trimestre en comparación al cuarto trimestre del 2011. La desaceleración de la actividad industrial se ve claramente en la disminución del crecimiento de la producción trimestral en comparación a igual período del año anterior: 8,4% en el segundo trimestre del 2011, 5,7% en el tercer trimestre del 2011, 3,4% en el cuarto trimestre del 2011 y 2,3% en el primer trimestre del 2012.
- La actividad de la construcción medida por el indicador sintético de actividad (ISAC) elaborado por INDEC, también refleja una tendencia similar. En los últimos trimestres, la variación anual (con respecto a igual trimestre del año anterior) arroja un 10,4 en el tercer trimestre del 2011, 4,1% en el cuarto trimestre del 2011 y 3,5% en el primer trimestre del 2012.
- La encuesta de supermercados (INDEC) en marzo registro un crecimiento anual de las ventas a precios corrientes del 26.6%, un punto por debajo del correspondiente al año 2011.
- El monto exportado en el primer cuatrimestre presenta un leve incremento del 4% con respecto a igual período del año anterior, con una caída del 4% en las ventas destinadas al MERCOSUR.

- El monto de importaciones del primer cuatrimestre del año presenta una disminución del 4% con respecto al primer cuatrimestre del 2011, con una baja muy significativa en la compra de bienes de capital (-14%) y en menor medida de insumos intermedios (-6%), que afecta principalmente a los países del MERCOSUR (-10%).

A partir de este cambio de tendencia, los pronósticos de crecimiento para el año en curso han sido redefinidos con valores significativamente menores siendo un 3% una proyección que podría calificarse como optimista. Por otra parte, pese a la fuerte retracción de la actividad, la inflación medida por consultoras privadas se mantiene en niveles elevados (25% anual acumulado al mes de abril) y con el riesgo de una posible aceleración en el ritmo de crecimiento de los precios alimentada por el fuerte aumento del tipo de cambio marginal durante el mes de mayo (el aumento en los primeros 20 días del mes fue similar al de todo 2011). Este aumento de las expectativas de inflación complica el cierre de las negociaciones salariales y esta ausencia de definiciones aporta nuevos factores de incertidumbre sobre la evolución de los precios.

En este marco de desaceleración general del nivel de actividad, el propósito del siguiente análisis consiste en evaluar su impacto sobre la economía de Bahía Blanca a partir de la evidencia suministrada por un conjunto amplio de indicadores.

El contexto general no es el único determinante de la evolución de la economía local, dado que se suma elementos específicos, algunos de los cuales contribuyen a acentuar los efectos del ciclo económico general en tanto que otros tienden a contrarrestarlos. De este modo, y antes de describir la evolución de diversos indicadores, cabe repasar los principales factores tanto generales como locales que estarían afectando la marcha de la actividad económica en la ciudad, entre los que se destacan:

- (1) el impacto de la sequía sobre los ingresos del sector agropecuario regional,
- (2) la inviabilidad de la producción de trigo en la región debido a la política de regulación de la comercialización,
- (3) el aumento de la presión tributaria, en particular, a nivel provincial sobre el sector agropecuario,
- (4) la posibilidad de un freno en el crecimiento del salario real y del empleo debido al debilitamiento general de la actividad económica,
- (5) la desaceleración del ritmo de operaciones del mercado inmobiliario (con el agravante de las restricciones para operar con divisas), pero que todavía no se ve plenamente reflejado en la construcción,
- (6) la desaceleración en el crecimiento del crédito bancario por una retracción tanto de la demanda como de la oferta,
- (7) los problemas de abastecimiento en el sector comercial generado por el freno a las importaciones y la dificultad para definir la política de precios en un contexto de aumento de costos y desaceleración de las ventas,
- (8) el freno de la obra pública y un menor ritmo de transferencias tanto del gobierno nacional como provincial por la tendencia a una situación financiera cada vez más deficitaria,

(9) la postergación del impacto sobre el ingreso de los consumidores locales del aumento de tarifas energéticas y transporte,

(10) el resurgimiento de expectativas de aceleración de la inflación generadas por el despegue de la cotización del dólar informal,

(11) el deterioro del clima de inversión debido al aumento de la incertidumbre y la perspectiva de una fuerte desaceleración de la actividad económica,

(12) el mayor nivel de incertidumbre que afecta a las empresas del complejo petroquímico debido a la falta de definiciones sobre el curso de la política energética (ajuste de tarifas, provisión de gas y estatización del paquete mayoritario de YPF),

(13) el avance de grandes proyectos en curso de ejecución y la puesta en marcha de otros grandes emprendimientos anunciados en zona portuaria.

A partir del análisis de indicadores económicos locales es posible trazar una evaluación del posible impacto de estas situaciones sobre la economía local. En líneas generales, transcurrido el primer cuatrimestre del año, se observa una desaceleración y desmejora de las condiciones generales de las empresas locales, sin que esto signifique por el momento una retracción de la demanda, sino una importante moderación en la tasa de crecimiento.

- La situación general de las empresas muestra una evolución negativa en los últimos meses.
- La superficie construida se mantiene en aumento pero disminuye el número de proyectos.
- En el mercado inmobiliario, disminuye el nivel de operaciones de compraventa de inmuebles.
- Se observa una importante reducción en el ritmo de ventas del sector automotor y un freno en el crecimiento de los préstamos bancarios.
- El nivel de empleo presentaría una tendencia al alza entre el cuarto trimestre del 2011 y primero del 2012, pero los niveles actuales son levemente superiores a los de un año atrás.
- El salario real se mantiene estable pero se ve amenazado por el alto nivel de inflación en lo que va del año y por la dificultad de las empresas para sostener aumentos de salarios al ritmo del incremento de los precios.
- La inflación se aceleró en abril y preocupa el impacto sobre los precios que pudiera generar el brusco ascenso de la cotización del tipo de cambio informal durante el mes de mayo.
- El aporte del sector agropecuario regional presentaría una merma importante por efecto de la sequía, en parte compensada por el aumento de la producción ganadera. La situación afecta a la cadena comercial de la actividad y también se trasladaría a los niveles de demanda de bienes de inmuebles y automotores.

A continuación se amplía cada uno de los análisis sintetizados precedentemente.

Situación general de las empresas locales

La situación general de las empresas locales exhibe un gradual deterioro desde octubre pasado. El balance actual arroja una situación estable para el 66% de las empresas, mejor para el 21% y peor para el 13%. Si se compara la situación actual con respecto a la de un año antes, el balance es negativo en febrero y marzo. Estos resultados no se observan desde la crisis del 2009. Por otra parte, cabe resaltar en los últimos meses un aumento del número de actividades con un balance negativo en su situación general.

El indicador de expectativas acompaña esta tendencia y si se confirma la creencia de los empresarios, cabría esperar una desmejora en el panorama general en los próximos meses. Si bien sigue prevaleciendo la creencia de una situación general sin cambios (78% de los encuestados), crece el porcentaje de empresarios que creen que las condiciones generales empeorarán en el corto y mediano plazo. Estos resultados explican la ausencia de intenciones de aumentar el plantel de personal, prevaleciendo la intención de mantener la dotación actual.

Construcción

En el sector de la construcción, entre diciembre y febrero parece haberse detenido la tendencia a la desaceleración en la actividad local observada a partir de mitad del 2011. La variación interanual de la superficie total en permisos del segundo semestre del 2011 con respecto a igual periodo del año anterior presentaba una caída del 14%.

En el primer bimestre del año, la comparación interanual reflejó una leve variación positiva (+4.1%). En comparación al resto del país, el resultado arroja una expansión menor del sector en la ciudad dado que, en el mismo período, el relevamiento del INDEC para las principales ciudades del país arroja un aumento del 12%.

Durante el período marzo-abril, se observa un aumento tanto de la superficie autorizada (+22.3%) como del número de proyectos aprobados (+16.3%), en comparación a los niveles de enero y febrero. De esta forma, en el corto plazo, el indicador sugiere un mayor nivel de actividad, que en parte podría estar asociado a factores estacionales (con un repunte en la presentación de proyectos a partir de marzo).

Con una perspectiva distinta, si se hace un balance del primer cuatrimestre del 2012 en comparación a igual período del año anterior, el resultado arroja un incremento de la superficie autorizada del 13% pero acompañada de una caída del número de permisos del 11%. En otros términos, el índice no refleja una caída en la construcción en Bahía Blanca medido en término de superficie cubierta, aunque si se puede destacar una disminución importante en el número de inversores con intenciones firmes de construir. Esta retracción se nota en modo particular en los segmento de departamentos y locales comerciales, con variaciones negativas del número de proyectos aprobados en el primer cuatrimestre con respecto a igual período del año anterior (-29% en locales y -15% en departamentos).

Cabe agregar que el balance del primer tercio del año para el segmento de vivienda se mantuvo positivo en términos de superficie (+8%) como de número de proyectos (+27%).

Sector inmobiliario

En el mercado inmobiliario, se observa algunas señales de retracción a partir de la encuesta a operadores del sector realizada por CREEBBA. En el segmento de compraventa de inmuebles, el indicador del sector todavía arroja un nivel de operaciones normales pero con una clara tendencia negativa en el período que va desde diciembre hasta abril. Estos resultados reflejan el impacto negativo de las restricciones impuestas a la compra de divisas y el despegue del dólar paralelo, que se traslada plenamente a la cotización de los inmuebles en moneda local. Si se compara el mes de abril de este año con respecto al mismo mes del año anterior, se observa una disminución generalizada en el número de operaciones que afecta más a las viviendas de mayor valor (casas y pisos). Los segmentos menos afectados son departamentos de hasta un dormitorio y cocheras. Tomando el mismo período, los operadores del sector coinciden en informar aumentos de las propiedades valuadas en dólares. El balance interanual en el mercado de alquileres arroja un nivel similar de operaciones, si se toma como indicador el número de contratos de alquiler. De acuerdo a la visión de los operadores del sector, las dificultades en la compraventa de inmuebles se mantendrían en los próximos meses por cuanto el 67% espera que la situación tienda a empeorar¹.

¹ Para un análisis en detalle de la situación y perspectivas del mercado inmobiliario local, ir a la sección “Análisis de coyuntura: mercado inmobiliario”.

Venta de automotores

Otro indicador para evaluar la marcha de la economía local es el ritmo de patentamiento de automóviles. El mes de abril, de acuerdo a los datos de ACARA, arroja resultados negativos en Bahía Blanca con una disminución de casi el 16%. En el mismo período, a nivel del país, la caída fue del 8%, lo que revela una retracción de mayor intensidad en el orden local. En lo que va del año, el balance del primer cuatrimestre arroja en Bahía Blanca un crecimiento leve (+2.8), inferior al ritmo de crecimiento de las ventas en el país (+5,5%).

Sector financiero

Los préstamos bancarios dieron un fuerte impulso a la economía local durante 2011. Este efecto se diluyó a partir de noviembre por las expectativas de devaluación y su efecto de fuerte aumento en las tasas de interés. Los datos hasta marzo confirman un freno al impulso de la actividad generado desde el sector financiero. El stock de préstamos tuvo un crecimiento leve del 2% mientras que los depósitos aumentaron un 3,8%. Cabe notar que la tendencia de gradual crecimiento en la participación de depósitos y préstamos locales sobre los totales a nivel del país se revierte en marzo. Con respecto a los depósitos en dólares, medidos en moneda local, no hubo variaciones después de la fuerte caída en el cuarto trimestre del 2011 (-13%).

Empleo

Los datos de empleo correspondiente al primer trimestre del año en curso presentan un panorama en el mercado laboral que contrasta con la tendencia negativa en el

nivel de actividad de acuerdo a la mayoría de los indicadores. De acuerdo a los datos difundidos por el INDEC, entre el cuarto trimestre del 2011 y el primero del 2012, se registra un aumento importante en la tasa de empleo (del 42.7% al 44.7%). Esta evolución es contraria a la observada a nivel del país durante el mismo período. Estos resultados ubican a Bahía Blanca, junto con Santa Fe y Río Gallegos, como las ciudades del interior con mayor porcentaje de ocupados sobre la población total.

Pese al aumento de la oferta de empleo reflejado en un incremento de la tasa de actividad, la mayor demanda de empleo habría posibilitado una disminución significativa del desempleo entre diciembre y marzo (del 7,8% al 5,7%). Lo llamativo de estos resultados es que si se compara con relación a los del primer cuatrimestre del año anterior se observa un nivel similar de empleo (44.3% en el 2011 y 44.7% en el 2012) y una disminución de poco más de un punto en la tasa de actividad (del 48.6% al 47.4%). Al comparar la tasa de desempleo se advierte una caída de poco más de tres puntos en el desempleo (de 8.9% a 5.7%), lo que revela la fuerte sensibilidad de la estimación de desempleo a cambios en la tasa de actividad (porcentaje de la población que tiene o desea un empleo). De modo tal que si se analiza la situación del mercado laboral y se comparan los resultados con los obtenidos en igual período del año anterior, se obtiene una variación menos afectada por cambios estacionales y que revelo lo siguiente: (1) el nivel de empleo en Bahía Blanca habría presentado una muy leve variación positiva en el término del último año, (2) el fuerte descenso de la tasa de desempleo se asociaría principalmente a una disminución de la oferta de trabajo.

Salarios

De acuerdo a estimaciones preliminares, el índice de salarios brutos medido a moneda constante (salario real) se encuentra estable en el período que va de diciembre a marzo. En el mismo período, la masa salarial habría crecido un 3% por efecto del aumento en la tasa de empleo. La evolución del salario real podría ser positiva entre mayo y junio en la medida que se vayan alcanzando acuerdo salariales para el resto del año. No obstante, las mejoras se verían erosionadas en los meses siguientes por una posible aceleración del ritmo de inflación.

El efecto sobre la masa salarial en la ciudad dependerá de la evolución del nivel de empleo. El pronóstico no es alentador por el momento dado que el freno en el crecimiento del nivel de actividad y el alto nivel de incertidumbre desalienta nuevas contrataciones.

Inflación

En lo que va del año, se observaba cierta desaceleración de los precios en el primer bimestre, pero esta situación se revirtió en abril. La tasa de inflación anual (período mayo 2011 a abril 2012) se ubica casi en el 25%. Cabe señalar que hasta marzo, la tasa anual se ubicaba en el 23,2%, por lo que se advierte una importante aceleración de los precios a partir de abril. Si se mantuviera esta tendencia, el año cerraría con un nivel de inflación similar al del año pasado, pese a que la retracción en el nivel de actividad resta presión a los precios por el lado de la demanda. No obstante, cabe señalar también que, en comparación al año anterior, este pronóstico está sujeto a una mayor volatilidad de resultados dado que en los próximos meses, el ritmo de

aumento en los precios podría aumentar. Entre los factores que podrían impulsar este cambio se destaca las mayores expectativas de inflación generado por el salto en la cotización del dólar en el mercado informal. Además de ello, se suma las presiones generadas por las limitaciones en la oferta de bienes debido a las trabas oficiales a la importación, una posible aceleración en el ritmo de expansión monetaria dirigida a financiar gasto público, y la implementación de la eliminación de subsidios al consumo de energía y transporte, por el momento suspendida. Hasta el momento existe un alto grado de incertidumbre sobre decisiones que adoptará el gobierno en torno a estas cuestiones y por lo tanto, esta incertidumbre limita la precisión de pronósticos de precios para el resto del año. Como conclusión, la inflación del primer semestre probablemente se ubique en niveles similares del mismo período del año anterior en tanto que el segundo semestre plantearía un escenario en el que cabría una mayor ponderación al riesgo de una aceleración de los precios generada por el impacto de los factores antes señalados.

Ganadería

La segunda campaña de vacunación contra la fiebre aftosa correspondiente al año 2011 en los 12 partidos del sudoeste bonaerense, reflejó un incremento importante (+13%) del stock bovino respecto a la misma campaña del año anterior. En valores absolutos representa un aumento de existencias de 250 mil cabezas más. No obstante esto, y a pesar de la recuperación observada a nivel regional esta significa menos del 25% de la reducción evidenciada durante el periodo 2007-2010, lo que demuestra todavía un escenario de escasez de animales respecto al nivel de existencias histórico. Se requerirán como mínimo otros tres períodos similares al actual para alcanzar el stock original, algo que presenta un escenario incierto de concreción.

Pese a que las cotizaciones actuales de las principales categorías comercializadas a nivel regional son elevadas en términos históricos, se registra una pérdida a valores constantes por cuanto el precio de la hacienda no alcanza para equilibrar el incremento general de los precios.

La perspectiva en términos de producción de carne para el sector criador se presenta positivo respecto al año anterior. Del incremento en el stock regional, más de 100 mil cabezas corresponden a la categoría vacas por lo que se anticipa una mayor producción de terneros durante el periodo actual. Esto representa bajo supuestos productivos históricos de la región, unos 70 mil terneros más que el año anterior, lo que supone un ingreso incremental a valores corrientes cercano a los 150 millones de pesos. Este mayor nivel de ingresos, puede ayudar a compensar el incremento en los costos de producción que experimentó la actividad ganadera en el último año productivo.

Agricultura

La situación de la agricultura contrasta con la de la ganadería. La campaña de granos finos 2011/2012 en la región, de acuerdo a datos preliminares, habría arrojado una disminución importante de los rendimientos por hectárea. Los volúmenes de cosecha fueron similares a los del año anterior pero en una mayor superficie sembrada (+15%). Considerando una disminución de precios FOB para trigo y cebada del orden

del 25% con respecto a la campaña precedente, se estima que el valor bruto de la producción regional en estos cultivos se habría reducido unos U\$S 250 millones. La tendencia para la campaña de granos finos 2012/13 se espera no presente modificaciones, continuando la sustitución de superficie sembrada con trigo por superficie destinada a cebada cervecera, como consecuencia de los problemas en términos de comercialización interna que mantiene el trigo desde hace 6 años. Este contexto comercial, se traduce en descuentos entre la capacidad de pago del sector comprador y el valor recibido por el sector primario. Actualmente el diferencial de precios ronda entre U\$S 30 / 40 por tonelada, pero llegó a superar los U\$S 60 por tonelada en la campaña 2011/12.

Para los cultivos de cosecha gruesa 2011/2012 que en mayo se encuentra en su etapa final, se espera una fuerte disminución de la producción por efecto del déficit de lluvias en diciembre y enero. Proyecciones preliminares para soja, girasol y maíz arrojan un volumen de cosecha de 800 mil toneladas, alrededor de 550 mil toneladas menos que las obtenidas en la campaña anterior. En valores corrientes esta merma representaría una reducción en el valor de la producción superior a los U\$S 140 millones.

En resumen, la caída de rendimientos por efecto de la sequía determino que la agricultura restará liquidez y esto se ve reflejado en los últimos meses en una retracción del nivel de transacciones en las cadenas de comercialización de insumos, servicios y productos relacionadas con la actividad; así como de mayores restricciones financieras en la cadena de pagos. En compensación, la ganadería mantiene su proceso de gradual recuperación de stock alentado por márgenes todavía positivos.

Industria química y petroquímica

El sector petroquímico presenta para 2012 una perspectiva de demanda todavía elevada, aunque no puede perderse de vista la preocupación que existe entre las empresas por la escasez de materias primas, que cada vez adquiere un tenor más grave. Aún cuando las empresas tienen contratos de provisión con las separadoras de gas y pagan tarifas especiales para asegurarse el suministro, durante 2011 han tenido que importar productos intermedios para paliar la falta de gas. La situación actual de YPF, introduce un grado de incertidumbre adicional al panorama energético nacional y a ello se suma la indefinición sobre la política de reducción de subsidios que podría tener un impacto muy significativo sobre los costos energéticos. ■

Dificultades fiscales en la Provincia de Buenos Aires

■
La necesidad de financiamiento de la provincia para 2011 supera los 8 mil millones de pesos.

■
En los dos primeros meses de 2012, ya acumula un déficit financiero superior a los mil millones de pesos.

■
Los gastos provinciales se incrementan a una tasa superior a la que lo hacen los recursos públicos.

En la edición anterior del IAE se realizó un análisis acerca de la situación fiscal de la Nación, destacándose como principal resultado el franco deterioro observado en las cuentas nacionales, como consecuencia del mayor incremento en el nivel de gasto público en relación con los ingresos. Tal como se señala en el informe, la existencia de superávit fiscal se esgrime, desde hace unos años, como uno de los pilares de la política económica planteada por el actual gobierno. En los últimos meses se evidencia que las dificultades en este sentido van en aumento.

Un gobierno nacional con complicaciones en el frente fiscal es solamente una parte de la cuestión. Debe contemplarse también el estado de las cuentas provinciales, en particular el caso de la provincia de Buenos Aires que es la principal. Dado nuestro sistema de estado federal, existen tres niveles en Argentina: nacional, provincial y municipal. Por lo tanto, se dan transferencias de recursos entre distintos niveles, observándose como consecuencia algún grado de dependencia por parte de los gobiernos subnacionales. En la práctica, la Nación suele convertirse en un prestamista de última instancia frente a las dificultades fiscales de las provincias, por lo que el estado de las cuentas nacionales también repercute indirectamente en las provinciales. En la siguiente nota se examina la evolución de las cuentas de la provincia de Buenos Aires en el último año. Se analiza la situación de la Administración Pública no Financiera, que incluye los resultados de la Administración Central, los Organismos Descentralizados e Instituciones de la Seguridad Social.

Organización de los datos

Para el análisis se utiliza la presentación de la información realizada por la Subsecretaría de Hacienda de la provincia de Buenos Aires, mediante el cuadro que se conoce como esquema de Ahorro-Inversión-Financiamiento. Tal como se explica en la edición N°121 del IAE, la finalidad de este modo de presentación es ordenar toda la información de la actividad del sector público para que sea posible su análisis del impacto económico de la actividad gubernamental. El esquema Ahorro-Inversión-Financiamiento consta de tres partes principales: (a) Ahorro: es la Cuenta Corriente, donde se computan ingresos corrientes y gastos corrientes; (b) Inversión: es la Cuenta Capital, donde se contemplan los ingresos de capital y los gastos de capital; y (c) Financiamiento: donde están las fuentes financieras y las aplicaciones financieras.

Tanto la Cuenta Corriente como la Cuenta Capital constituyen las operaciones “por encima de la línea” que corresponden al campo de la política fiscal, mientras que se ubican “por debajo de la línea” los ítems que relacionan lo fiscal con lo monetario y financiero, determinando la evolución de la deuda pública, su nivel y composición. Las operaciones por debajo de la línea representan la administración de liquidez, las políticas de financiamiento adoptadas por el sector público.

La diferencia entre los componentes de la Cuenta Ahorro da lugar al Resultado Económico. Si este resultado es superavitario, entonces se produce un ahorro. Si en cambio el resultado es negativo o deficitario se produce un desahorro.

Si se consideran en conjunto la Cuenta Ahorro y la Cuenta Inversión, la diferencia entre sus componentes da lugar al Resultado Financiero. Si este resultado es positivo entonces existe superávit fiscal y si es negativo se produce un déficit fiscal o necesidad de financiamiento, dado que los ingresos totales resultan menores que los gastos totales.

A partir de estos componentes se derivan diferentes resultados de la actividad estatal de la provincia, que permiten resumir la política fiscal desde distintos ángulos.

Los recursos que posee la provincia

De acuerdo a las cifras publicadas, los ingresos corrientes de la administración pública no financiera durante 2011 alcanzan los 87 mil millones de pesos, lo que representa un 30% más que lo recaudado durante el ejercicio anterior. De ese total, más de 62 mil millones son de carácter tributario, tanto de origen provincial (35 mil millones) como nacional (27 mil millones). Los recursos tributarios totales también exhiben un aumento, dado que se incrementan un 34% entre 2011 y 2010.

La mayor contribución a la recaudación provincial viene dada por el impuesto a los ingresos brutos, que recauda en 2011 casi 26 mil millones de pesos (37% más que en 2010). Este tributo, analizado reiteradamente en ediciones anteriores del IAE, se aplica sobre las transacciones totales de la provincia y tiene carácter acumulativo, a diferencia de lo que ocurre con el IVA. Su diseño hace que, en cada etapa del proceso de producción y comercialización de los bienes o servicios, se aplique el impuesto sobre una base que tiene incorporada el impuesto aplicado en etapas anteriores, generando incontables distorsiones de precios relativos con los consiguientes efectos negativos sobre la eficiencia en la asignación de recursos. Debido a que alcanza a la totalidad de transacciones, posee la base imponible más amplia, por lo que con pequeñas tasas logra una gran recaudación.

El segundo recurso tributario en términos de recaudación, luego de ingresos brutos, es el impuesto automotor que tiene carácter patrimonial. En el ejercicio analizado, su aporte es del orden de los 2.100 millones de pesos y aunque está muy lejos del aporte realizado por el primero, también registra un incremento del 35% con respecto al año 2010. El impuesto inmobiliario, tanto urbano como rural, se encuentran detrás. El urbano aporta algo de 1.400 millones de pesos y el rural 830 mil millones.

Los ingresos tributarios de origen nacional suman algo de 27 mil millones de pesos, tal como se comenta anteriormente. Principalmente, esta partida se encuentra conformada por la distribución secundaria de la coparticipación de impuestos nacionales. En 2011, la Nación gira por este concepto casi 23 mil millones de pesos,

Administración Pública no Financiera: esquema Ahorro-Inversión-Financiamiento

en millones de pesos corrientes

Concepto	2010	2011	Var 11/10
I. Ingresos Corrientes	67.484	86.932	29%
Tributarios	46.412	62.404	34%
De Origen Provincial	26.413	35.193	33%
De Origen Nacional	19.999	27.211	36%
Contribuciones a la Seguridad Social	10.637	14.955	41%
No Tributarios	1.697	1.304	-23%
Vta de Bs y Ss de la Adm.Pública	163	208	27%
Ingresos de Operación	111	153	39%
Rentas de la Propiedad	297	420	41%
Transferencias Corrientes	8.166	7.488	-8%
II. Gastos Corrientes	67.982	92.732	36%
Personal	33.570	46.727	39%
Bienes y Servicios	4.931	6.224	26%
Rentas de la Propiedad	1.936	2.544	31%
Prestaciones de la Seguridad Social	10.815	15.437	43%
Transferencias Corrientes	16.716	21.789	30%
Otros Gastos Corrientes	14	12	-10%
III. Resultado Económico (I-II)	-498	-5.799	1064%
IV. Ingresos de Capital	2.465	3.359	36%
V. Gastos de Capital	4.144	5.703	38%
Inversión Real Directa	2.038	2.431	19%
Transferencias de Capital	1.363	2.248	65%
Inversión Financiera	743	1.025	38%
VI. Ingresos Totales (I+IV)	69.378	90.292	30%
VII. Gastos Totales (II+V)	72.126	98.435	36%
VIII. Gastos Primarios (VII - Rentas de la Propiedad)	70.190	95.891	37%
IX. Resultado Primario (VI-VIII)	-812	-5.599	589%
X. Resultado Financiero (VI-VII)	-2.749	-8.143	196%
XI. Fuentes financieras	16.213	12.027	-26%
XII. Aplicaciones Financieras	14.308	10.024	-30%
XIII. Resultado total	-844	-6.140	627%

Cuadro 1 - Fuente: datos oficiales de la Contaduría General de la Provincia

monto sustancialmente superior al observado en el ejercicio anterior que fue cercano a los 14 mil millones de pesos.

Las transferencias corrientes son ingresos que recibe el gobierno provincial sin ninguna contraprestación específica de su parte. El total recibido en 2011 es de 7.500 millones de pesos, un 8% menos que en el año anterior. De ese total, la mayor contribución

corresponde a aportes del gobierno nacional, en particular del Tesoro Nacional, con algo de 4.200 millones de pesos. Observando esta partida a lo largo de los últimos años, puede apreciarse que tiene grandes fluctuaciones. A diferencia de lo que ocurre con la coparticipación federal de impuestos, que se adecúa a las disposiciones de la respectiva ley y sus reglamentaciones, estas transferencias corrientes del Tesoro tienen un alto grado de discrecionalidad y como consecuencia de ello están sujetas a la disponibilidad de recursos en el gobierno central y a la voluntad de transferirlos hacia esta provincia.

Los aportes y contribuciones, también recursos corrientes, totalizan cerca de 15 mil millones de pesos al cierre del ejercicio, un 50% más que en 2010. Debido a que estos aportes son un porcentaje de las remuneraciones brutas de los empleados provinciales, el aumento se encuentra explicado por los ajustes salariales observados durante 2011. Dichos ingresos se utilizan para financiar las prestaciones de la seguridad social, son contribuciones al Instituto de Previsión Social, IPS.

Los ingresos corrientes son las principales fuentes de recursos del sector público, pero también existen ingresos de capital que en 2011 son aproximadamente 3.400 millones de pesos, más de un 36% superiores a los contabilizados en el ejercicio anterior. Incluyen las transferencias que recibe la provincia para gastar en compra de bienes de capital y también la recuperación de préstamos de largo plazo.

En resumen, contemplando la suma de ingresos corrientes y de capital, el total de recursos del sector público provincial durante 2011 totaliza los 90.300 millones de pesos, cifra que resulta un 30% superior a la obtenida en 2010.

Existe información brindada por ARBA acerca de la evolución de la recaudación de los principales tributos provinciales. De acuerdo a estas cifras, la recaudación total de los primeros cuatro meses de 2012 es un 29% superior a la del mismo período del año pasado. En particular, al mayor incremento se observa en el impuesto inmobiliario total (45%), seguido del impuesto a los sellos (38%) y automotor (35%). El menor incremento se halla en la recaudación de impuesto sobre los ingresos brutos. A partir de la reciente reforma impositiva de la provincia, se espera que estos ingresos sean mayores a lo largo del año como consecuencia del notable incremento en la presión fiscal, con los consiguientes efectos negativos sobre la eficiencia de la economía y el nivel de actividad.

El destino de los fondos

Las erogaciones corrientes de la Administración General de la provincia de Buenos Aires superan los 92.700 millones de pesos en 2011, un 36% por encima del gasto corriente efectuado en el año anterior. Este incremento se explica por un aumento generalizado en todas las partidas de la cuenta, en especial la correspondiente al pago de remuneraciones de los empleados públicos de la provincia que supera los 46.700 millones de pesos (39% más que en 2010) a raíz de los ajustes salariales registrados en el ejercicio. Luego, también se observa un considerable aumento en los gastos por prestaciones de la seguridad social que totaliza cerca de 15.400 millones de pesos, un 43% por encima de los guarismos contabilizados en el ejercicio anterior. También se registra un aumento del 30% en las transferencias corrientes de la provincia, que alcanzan casi los 22 mil millones de pesos. Son fondos que transfiere la provincia a organizaciones del sector público y privado, personas, coparticipación a municipios, subsidios a educación privada, entre los ejemplos más relevantes.

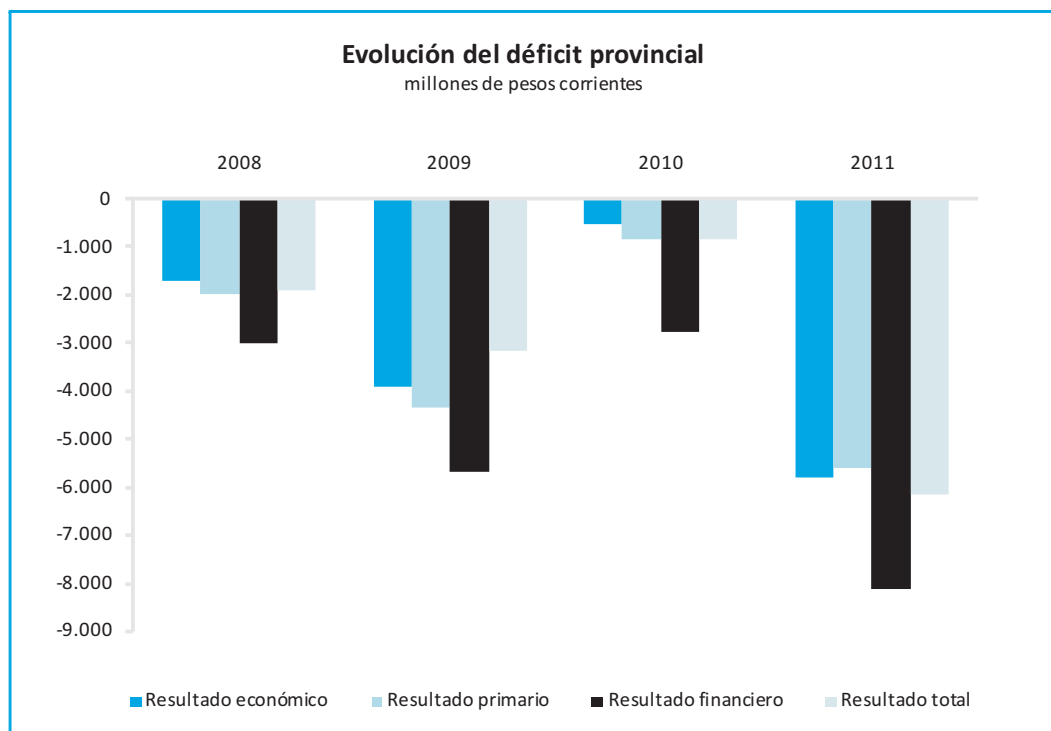


Gráfico 1

Fuente: datos oficiales de la Contaduría General de la Provincia

Los gastos en bienes y servicios y en rentas de la propiedad, son menores en comparación con las partidas mencionadas más arriba, pero también se incrementan en el período analizado. Los pagos por intereses de la deuda (rentas de la propiedad), que se excluyen en el cálculo de los gastos primarios porque corresponden a compromisos asumidos por el sector público en ejercicios anteriores, son del orden de los 2.500 millones de pesos durante 2011, un 31% más que en 2010.

Tal como puede concluirse, el porcentaje de aumento observado en los gastos corrientes de la provincia es sustancialmente superior al registrado en los recursos corrientes. Si se tiene en cuenta que en los últimos ejercicios la provincia exhibe resultados corrientes deficitarios, claramente la tendencia se profundiza en 2011, tal como se comentará en la sección de resultados.

Los gastos de capital totalizan los 5.700 millones de pesos, casi un 40% por encima de lo que se gasta por este concepto en el ejercicio 2010. El principal aumento dentro de este rubro está dado por las mayores transferencias de capital, que alcanzan los 2.300 millones de pesos (70% más que en el año anterior). La inversión real directa, de 2.400 millones de pesos aproximadamente, se incrementa un 20% en comparación con 2010.

BOX: PRINCIPALES PUNTOS REFORMA IMPOSITIVA PROVINCIAL

- Actualización valuaciones fiscales urbanas y rurales
- Modificación de alícuotas aplicables en el impuesto inmobiliario rural
- Incremento en alícuotas del impuesto a los ingresos brutos de ciertas actividades
- Modificación alícuotas impuesto a los sellos
- Aumento del monto máximo de deuda que puede tomar el Poder Ejecutivo

El gasto primario, compuesto por la suma entre los gastos corrientes y de capital, a lo que se restan los gastos por servicio de la deuda pública, alcanzan los 95.890 millones de pesos, lo que implica una suba del 37% en relación con el anterior ejercicio fiscal.

Resultados

Este esquema de presentación de información permite obtener indicadores del comportamiento del sector público nacional. De la comparación entre ingresos y gastos surge la presencia de déficit o superávit en las cuentas, situación que tendrá su correspondiente contrapartida financiera, como se anticipara anteriormente.

El resultado económico durante el ejercicio analizado exhibe un desahorro del orden de los 5.800 millones de pesos. Se calcula como la diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes (incluidos los intereses de la deuda y excluidos los pagos por amortización de deuda). En los últimos ejercicios fiscales, la provincia presenta déficits corrientes recurrentes, pero debe destacarse la magnitud registrada en el último año, lo que anticipa las serias dificultades fiscales que enfrentará Buenos Aires a lo largo de este año.

El resultado primario, que proviene de restar a los ingresos totales del ejercicio la suma de los gastos totales excluyendo los pagos por intereses y servicio de la deuda pública, indica un déficit de 5.600 millones de pesos. El mismo orienta acerca de la posibilidad de cubrir los gastos que requieren los programas públicos con los actuales ingresos, descartando aquellos gastos que se originan en endeudamiento de períodos anteriores.

El resultado financiero, diferencia entre los recursos y los gastos totales, contemplando tanto los corrientes como los de capital, es deficitario para 2011 al igual que lo observado en los últimos ejercicios. Este resultado es el que se conoce como superávit o déficit público y revela la existencia de necesidades de financiamiento o no. Es el cálculo realizado “por encima de la línea”. De acuerdo a las últimas cifras disponibles, la provincia presenta para 2011 una necesidad de financiamiento superior a los 8 mil millones de pesos, más de un 10% de los recursos totales que dispone. El resultado total, que contempla las fuentes y aplicaciones financieras, es deficitario en más de 6 mil millones de pesos, muy por encima de los 840 millones de déficit total de 2010.

El déficit fiscal equivale a una disminución en el patrimonio estatal, ya sea por un aumento en los pasivos del sector público (es decir la toma de nueva deuda) o por una disminución en sus activos (por ejemplo venta de bienes o privatizaciones).

Consideraciones finales

El análisis de las cuentas de la provincia de Buenos Aires pone de manifiesto la delicada situación fiscal que la misma posee, desde hace ya algunos períodos. La tendencia observada durante 2011 preocupa, sobre todo teniendo en cuenta que la Nación tampoco cuenta con holgura como para financiar los desequilibrios en los que incurra la provincia. Sumado a esto, también debe tenerse presente que la dependencia fiscal de la provincia con respecto a la Nación de ninguna manera resulta positiva si se pretende una sana relación entre gobiernos de distinto nivel.

Tal como se refleja a lo largo del trabajo, si bien se incrementan los ingresos provinciales, tanto propios como de otro nivel, los gastos lo hacen a una tasa mayor comprometiéndose así los diferentes resultados fiscales.

Todos los déficits son cuestionables, pero la provincia exhibe un exceso de gastos por encima de los ingresos aún en las definiciones más restringidas, por lo que la situación actual es sumamente comprometida. Estimaciones privadas plantean para Buenos Aires un déficit de 11.000 millones de pesos para 2012. De acuerdo a las cifras de ejecución parcial disponibles en la Contaduría General de la provincia, en los primeros dos meses del año las necesidades de financiamiento ya superan los mil millones de pesos.

Si bien es cierto que la reforma impositiva va a incrementar los ingresos de la provincia, la expectativa del gobierno ronda los 3.200 millones de pesos adicionales, con lo cual las necesidades de financiamiento totales aún no estarían cubiertas.

Desde una perspectiva más general, y en relación con el estudio publicado en la edición Nº121 del IAE acerca de la situación fiscal de la Nación, debe señalarse que la provincia de Buenos Aires no es la única que exhibe problemas financieros para este año. Las jurisdicciones más importantes ya tienen dificultades para enfrentar sus pagos ordinarios, e incluso se están comenzando a registrar emisiones de bonos, letras de tesorería y colocación de deuda para pagar a proveedores y contratistas. Si a la situación delicada de las provincias se suman las dificultades crecientes que comienza a tener la Nación, la situación fiscal consolidada (que contempla el agregado de todos los niveles de gobierno) está severamente comprometida para este año.

Como se ha señalado en reiteradas ocasiones, la existencia de un déficit fiscal debe ser financiada de alguna manera. Las alternativas son la utilización de crédito público, cada vez más restringida y encarecida, o la emisión de moneda para percibir el señoreaje y recaudar el impuesto inflacionario. A raíz de la última reforma de la Carta Orgánica del BCRA, esta alternativa es la que se encuentra más al alcance del gobierno actual. Los efectos del abuso de esta herramienta son largamente conocidos por la población argentina. ■

Dinámica comercial del microcentro bahiense

■

En los últimos cuatro años, la cantidad de comercios en un área muestral del microcentro bahiense aumentó un 2,2%.

■

Dentro de la zona de mayor concentración comercial, el porcentaje de locales ocupados pasó de 94% a 97% respecto a 2008.

■

Indumentaria, calzado y sedas es el rubro con mayor presencia, con 247 locales sobre los 544 ocupados relevados en las principales arterias.

En una ciudad caracterizada por una estructura productiva netamente comercial como es Bahía Blanca, las tendencias y comportamientos verificados en torno a la dinámica de los locales comerciales resultan altamente sensibles a los cambios económicos coyunturales y estructurales y fieles indicadores del modo en que la economía local se inserta en el contexto económico general. Por tal motivo, su análisis resulta de gran interés al momento de efectuar un diagnóstico de situación actual y de perspectivas económicas locales.

El monitoreo de la dinámica comercial adquiere mayor relevancia en el sector microcentro-centro de la ciudad, en donde se concentra la mayor cantidad y proporción de establecimientos y en donde el factor ocupacional del espacio, los cambios de perfil a lo largo del tiempo, la prolongación natural de las áreas de actividad y las transformaciones fisonómicas de los ámbitos físicos acompañan las tendencias económicas y los procesos de crecimiento urbano. También resulta de interés observar el modo en que van surgiendo y consolidándose nuevas redes comerciales en áreas tradicionalmente residenciales, con perfiles claramente definidos en arterias fuera del sector céntrico y macrocéntrico, a medida que la ciudad se expande y se generan nuevas vías de conexión entre el núcleo urbano y los puntos residenciales emergentes.

El estudio que se propone en esta oportunidad aborda la descripción y el análisis del perfil comercial y su dinámica en el sector del microcentro bahiense, dejando para un futuro informe el tratamiento de estos aspectos en lo que respecta a las arterias de reciente surgimiento y expansión, con firmes perspectivas de crecimiento adicional, en el marco de la dinámica urbana de Bahía Blanca.

Ya en dos oportunidades anteriores, el CREEBBA ha llevado a cabo trabajos de relevamiento de comercios en la zona microcéntrica de la ciudad, por lo que se cuenta con una base de referencia para llevar a cabo comparaciones y derivar conclusiones acerca de las tendencias de este sector de la economía. Justamente, la presente nota se dedica a describir los resultados de un nuevo relevamiento en la mencionada zona y a obtener conclusiones en base a su confrontación con los estudios previos y al análisis de los mismos en el marco de perspectivas generales y sectoriales, tanto a nivel local como del país. Previamente se analizan otros indicadores complementarios de interés, como la dinámica en materia de construcción de locales comerciales por sector geográfico, de modo de contar con información adicional en la que contextualizar los resultados obtenidos.

Tendencias en la construcción de locales comerciales

A partir de las estadísticas municipales de permisos de construcción es posible conocer las tendencias en torno a nuevos proyectos edilicios en diferentes zonas geográficas de la ciudad. Adicionalmente, dado que los permisos se hallan discriminados por categoría -viviendas, departamentos y locales-, el análisis puede precisarse a los fines de identificar la dinámica y orientación de los ahorros particulares dirigidos a la construcción y de las inversiones volcadas al sector inmobiliario en diferentes áreas: edificios de departamentos, complejos comerciales, etc.

En virtud del interés del presente informe, se comentan las tendencias seguidas por los permisos de construcción en el sector centro de Bahía Blanca en comparación con el desenvolvimiento de la actividad en el conjunto de la ciudad, particularmente en lo que se refiere al segmento comercial.

Construcción de locales comerciales: Centro vs Total Bahía Blanca

AÑO	Nº PERMISOS		SUPERFICIE (m ²)	
	Centro	Total B.Bca	Centro	Total B.Bca
2008	134	564	15.788	59.300
2009	181	544	15.654	59.531
2010	197	677	22.521	79.173
2011	230	681	27.442	82.956
Var 2011/08	72%	21%	74%	40%

Cuadro 1

Tasas de variación interanual

AÑO	Nº PERMISOS		SUPERFICIE (m ²)	
	Centro	Total B.Bca	Centro	Total B.Bca
2008	-	-	-	-
2009	35%	-4%	-1%	0%
2010	9%	24%	44%	33%
2011	17%	1%	22%	5%

Fuente: CREEBBA en base a datos de la Municipalidad de Bahía Blanca

Tomando como período de referencia el que va de 2008 a 2011, de modo de considerar como punto de inicio el mismo año del último relevamiento del sector microcéntrico realizado por el CREEBBA, se observa la trayectoria seguida por la construcción planeada en el rubro locales, tanto cantidad de obras como en superficie cubierta. El Cuadro 1 resume la información de número de proyectos y metros cuadrados autorizados por el municipio para la edificación de establecimientos comerciales en el sector Centro y en el total de Bahía Blanca. El primer dato saliente que surge de la

observación de las cifras es que, entre 2008 y diciembre de 2011, la construcción de locales comerciales se incrementó en el Centro un 72% en términos de cantidad de obras y 74% en superficie. Cabe aclarar que, cuando se hace referencia al sector Centro, se habla de una zona mucho más amplia que la incorporada al estudio de campo, ya que incluye el microcentro y todo el anillo del macrocentro de la ciudad, integrado por más de 160 manzanas que toman como punto central a la Plaza Rivadavia (Ver Mapa 1). En tanto, las tasas de crecimiento entre puntas correspondientes al total de Bahía Blanca fueron, respectivamente, 21% y 40%, significativamente más bajas que las constatadas en el sector céntrico. Esto significa que la dinámica comercial en el centro urbano ha sido mucho más importante que en la ciudad en su conjunto, pese a ya estar consolidada como la zona comercial por excelencia. También da cuenta del proceso en el que los comercios han comenzado a expandirse más allá del microcentro, hacia calles aledañas, como respuesta lógica al crecimiento de la ciudad y a la atención de las crecientes demandas poblacionales en materia comercial y de servicios. La segunda parte del cuadro incluye el detalle de las tasas de crecimiento año a año en ambos sectores de la ciudad y la conclusión se repite: en la mayoría de los casos, el centro ha evidenciado una performance más saliente que en el conjunto de la ciudad.

Para visualizar mejor los resultados comentados anteriormente y homogeneizar las cifras del Cuadro 1, se propone el Gráfico 1, en el que los números son llevados a índices, tomando como año base a 2008. De este modo, asumiendo que el Centro y el total de Bahía Blanca inician ambos 2008 con un índice igual a 100, tanto para número de obras como para superficie expresada en metros cuadrados, se observan las tendencias posteriores seguidas en los dos casos. La evolución de la cantidad de permisos para locales es notablemente superior en el Centro a lo largo de todo el período considerado, aspecto puesto de manifiesto en la brecha entre ambas líneas de

Mapa 1

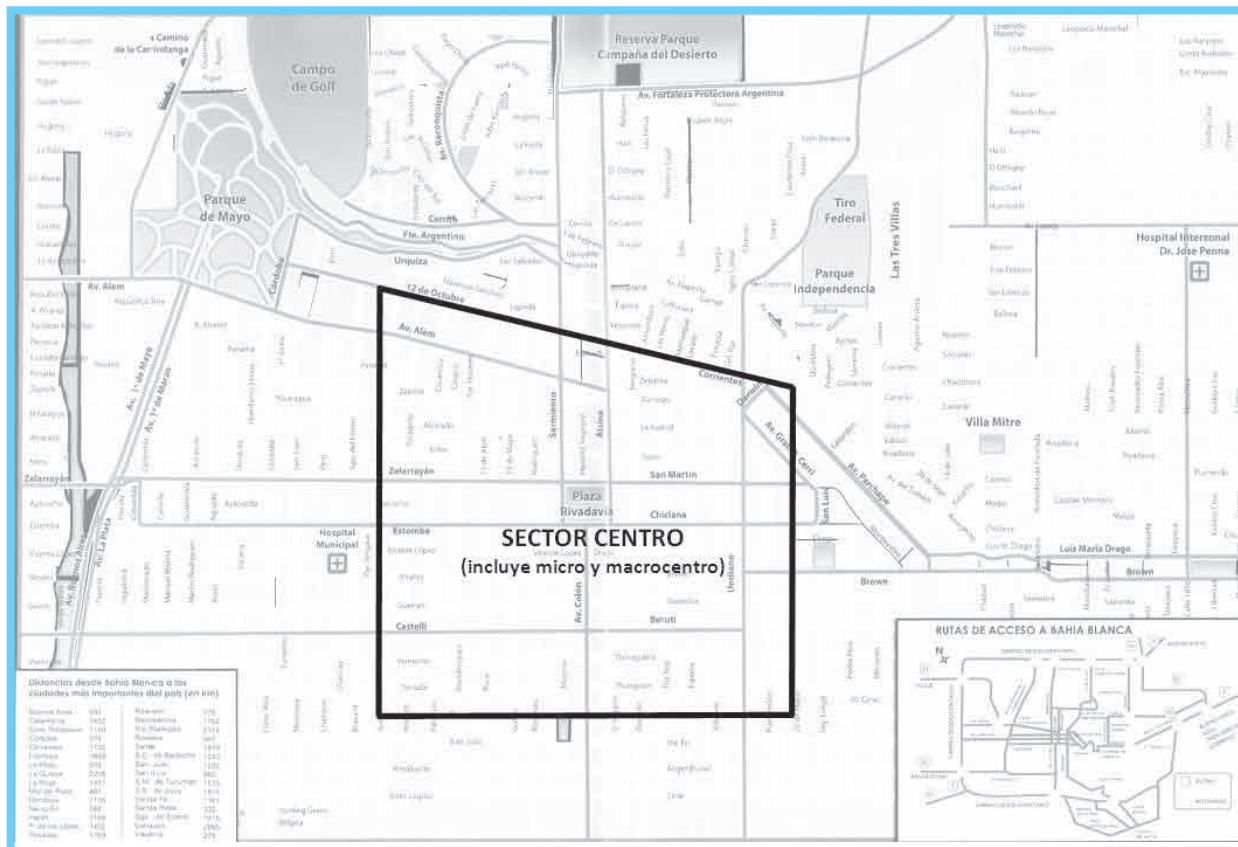
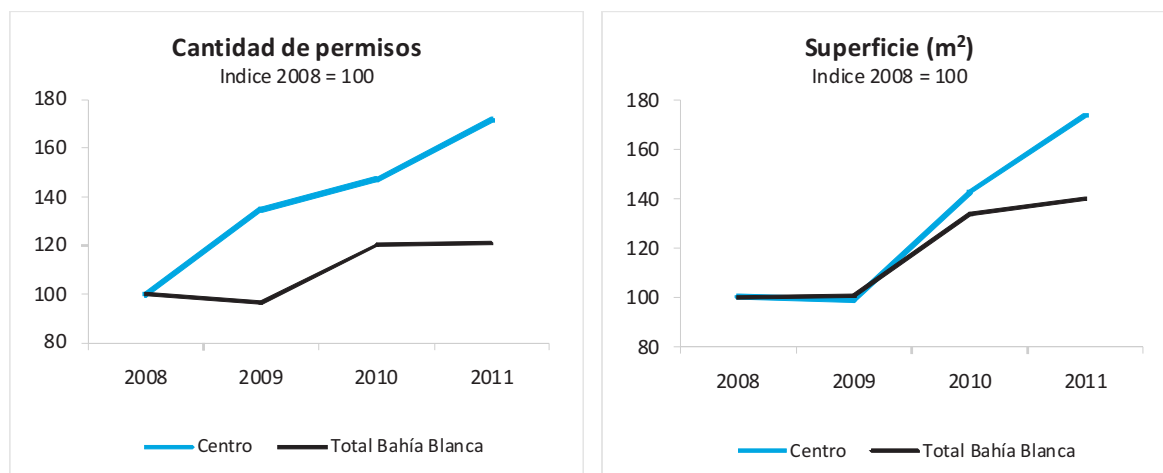


Gráfico 1

TENDENCIA EN LA CONSTRUCCION DE LOCALES COMERCIALES



Fuente: CREEBBA en base a datos de la Municipalidad de Bahía Blanca

tendencia. En tanto, desde el punto de vista de la superficie, hay un comportamiento bastante parejo entre 2008 y 2010 y un posterior despegue de la actividad en la zona céntrica en relación al conjunto de la ciudad.

Resultados del relevamiento en microcentro

¹Ver IAE 70, septiembre 2003, "El nuevo perfil del microcentro bahiense" y IAE 99, julio 2008, "La nueva configuración comercial del centro bahiense".

Los estudios de campo realizados en anteriormente¹ han tomado como área muestral el sector delimitado por las calles Dorrego, Zapiola 19 de Mayo, Gorriti, Güemes, Saavedra, Fitz Roy y Las Heras, integrado por 38 manzanas. Ambos relevamientos abarcaron tanto locales externos como pertenecientes a galerías comerciales. En esta oportunidad y con el objetivo de circunscribir el análisis a las calles de mayor interés comercial, tanto por su concentración de establecimientos como por su dinámica, el trabajo se llevó a cabo en una selección de arterias que conforman la parte más relevante con respecto al área original. Asimismo, fueron relevados únicamente los locales externos, es decir que se excluyeron aquellos ubicados en el interior de galerías comerciales. Estas decisiones también se fundamentan en el objetivo de agilizar el trabajo y de reiterarlo en lo sucesivo con una mayor frecuencia, a fin de obtener indicadores cuyo monitoreo permanente proporcione una idea de aspectos coyunturales de interés para el análisis de la economía local, complementariamente al estudio de otros indicadores de actividad que el CREEBBA ya lleva a cabo.

Las calles y alturas incluidas en el actual relevamiento fueron (ver Mapa 2):

- Alsina 100, 200 y 300
- Belgrano 0 y 100
- Chiclana 0, 100 y 200
- Donado 0
- Dorrego 0 y 100
- Drago 0 y 100
- Lamadrid 0 y 100

CALLES INCLUIDAS EN EL RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES



Mapa 2

- O'Higgins 0 y 100
- San Martín 0 y 100
- Soler 0 y 100
- Zelarrián 0

En resumen, la cantidad total de locales contabilizada en las mencionadas calles fue de 563, un 2,2% más que el total constatado en las mismas arterias en el relevamiento de 2008, cuando se identificaron 551 establecimientos. No solamente hubo un incremento en el total de comercios, lo cual es significativo por tratarse de un área geográfica con elevada saturación espacial de este tipo de edificación, sino que además mejoró considerablemente el porcentaje de ocupación. En efecto, actualmente un 97% del total de locales se encuentra en actividad, mientras que en la oportunidad anterior la proporción había sido del 94%. Expresado en términos de cantidad de establecimientos, el total de unidades desocupadas pasó de 35 a 19 entre ambos estudios.

El aumento en el número de unidades comerciales, más allá del contexto económico coyuntural y el desenvolvimiento de las ventas minoristas, tiene que ver con un reposicionamiento del microcentro bahiense, alentado en buena parte por la concreción de los proyectos tales como la semipeatonalización de las calles O'Higgins y Alsina, proceso reforzado con la multiplicación de establecimientos en espacios ganados a antiguos inmuebles residenciales o la reestructuración de viejas superficies comerciales en unidades más pequeñas o más amplias, según las necesidades del caso y el concepto de cada negocio en particular. La prolongación natural de las calles microcéntricas para dar mayor cabida a la actividad comercial, en el contexto de crecimiento de la ciudad, ha dado lugar, no sólo a una mayor cantidad de comercios y a un incremento del índice de ocupación, sino también al desarrollo de espacios con nuevos conceptos y tendencias, diseños modernos acordes a las líneas vanguardistas del momento y una idea de crear áreas visualmente más uniformes y armoniosas

desde el punto de vista de la arquitectura urbana. Este cambio fisonómico es especialmente apreciable en las nuevas cuadras que se van incorporando al principal circuito comercial bahiense, mientras que en las calles tradicionales los cambios se van observando de manera más gradual y localizada, de modo que aún conviven diseños arquitectónicos heterogéneos propios de diferentes tiempos y conceptos comerciales.

Dentro de la muestra seleccionada, el mayor volumen de comercios se registra en las cuadras seleccionadas de Alsina, con 93 establecimientos (16,5% del total), seguida de Donado, Belgrano, O'Higgins y Soler, con 72 (12,8%), 71 (12,6%), 67 (11,9%) y 63 (11,2%) locales respectivamente. En definitiva, este subsector concentra el 65% de los locales registrados en toda el área muestral. El detalle de cantidad de comercios y porcentajes correspondientes al resto de las calles figura en el Cuadro 2.

Cantidad de locales comerciales relevados por calle y peso relativo

Comparación de resultados relevamientos 2008 y 2012

Cuadro 2

Calle	2008		2012		Variación	
	nº	%	nº	%	absoluta	porcentual
Alsina	85	15%	93	16,5%	8	9%
Donado	70	13%	72	12,8%	2	3%
Belgrano	68	12%	71	12,6%	3	4%
O'Higgins	57	10%	67	11,9%	10	18%
Soler	64	12%	63	11,2%	-1	-2%
Chiclana	56	10%	53	9,4%	-3	-5%
San Martín	45	8%	43	7,6%	-2	-4%
Lamadrid	36	7%	39	6,9%	3	8%
Drago	43	8%	34	6,0%	-9	-21%
Dorrego	14	3%	14	2,5%	0	0%
Zelarrayán	13	2%	14	2,5%	1	8%
TOTAL	551		563		12	2,2%

Fuente: relevamiento CREEBBA

Debe tenerse en cuenta, en referencia a los resultados comentados en el párrafo anterior, que no se relevó la misma cantidad de cuadras en cada una de las calles y que la selección respondió al criterio de incluir sólo las arterias con mayor concentración comercial. Por eso es que deben relativizarse las cifras absolutas atribuidas a cada calle. En función de esto y tomando como indicador el promedio de locales por cuadra en cada calle, resulta que Donado y Belgrano, con una media de 36 y 35,5 establecimientos por cuadra respectivamente, constituyen las arterias de mayor densidad comercial. Les siguen en importancia O'Higgins, Soler y Alsina con promedios respectivos de 33,5, 31,5 y 31. Todas las calles mencionadas se ubican por encima del promedio general de locales por cuadra, calculado en 26,6. En el otro extremo, Dorrego, con un promedio de 7 establecimientos, constituye la calle con menor concentración relativa. El Cuadro 3 detalla los resultados para todas las calles de la muestra.

Cantidad promedio de comercios por cuadra

Donado	36,0
Belgrano	35,5
O'Higgins	33,5
Soler	31,5
Alsina	31,0
PROMEDIO GENERAL	26,6
San Martín	21,5
Lamadrid	19,5
Chiclana	17,7
Drago	17,0
Zelarrayán	14,0
Dorrego	7,0

Cuadro 3

Fuente: relevamiento CREEBBA

De entre los subsectores seleccionados para el análisis, los de mayor crecimiento fueron O'Higgins, Alsina y Lamadrid, con tasas respectivas del 17,5%, 9,4% y 8,3%. En conjunto, estas calles aportaron 21 establecimientos nuevos al total relevado en 2008. En contraposición, Drago y Chiclana fueron las arterias con mayor retroceso, estimado en 21% y 5,4% respectivamente. Entre ambas restaron 12 locales comerciales al total registrado en el relevamiento anterior.

En el análisis por grandes rubros, surge con claridad que la categoría Indumentaria, calzado y sedas es la que domina la actividad. Este capítulo reúne actualmente 247 comercios dentro del área de estudio, 28 más que en el relevamiento de 2008, lo que equivale a un avance del 13%. Esta tendencia significa una consolidación del rubro dentro de la actividad comercial, que marca un claro perfil del microcentro bahiense. Concretamente, los establecimientos del mencionado capítulo explican el 45,4% del total de locales ocupados. Dentro del capítulo, el sub-rubro indumentaria femenina, con 73 locales que equivalen al 30% del total del grupo, lidera la actividad del subsector. Le siguen en importancia indumentaria unisex, zapaterías e indumentaria infantil, con 58, 37 y 20 locales respectivamente, que significan pesos relativos del 23%, 15% y 8% dentro del capítulo. Indumentaria masculina y deportiva, con 20 y 18 locales en forma respectiva, se posicionan con participaciones menores, estimadas en 7% y 5%.

El segundo capítulo en importancia es el gastronómico. En efecto, Restaurantes, confiterías, bares, pubs, comidas rápidas y heladerías, congregan 34 locales, apenas 3 más que en 2008, con una participación relativa en el total de comercios ocupados algo superior al 6%. Es interesante notar que sólo dos grandes rubros, el gastronómico y el correspondiente a indumentaria comentado en el párrafo anterior explican más del 50% de la ocupación comercial en el microcentro de la ciudad.

El rubro Joyerías, relojerías, bijouterie y accesorios, que en 2008 ocupaba el quinto lugar en importancia con 23 locales, pasó a posicionarse en tercera instancia con 33 establecimientos, que representan un 6% del total. Estas 10 unidades comerciales

Participación de cada rubro comercial en el total de establecimientos ocupados

Cuadro 4

RUBRO	2008	2012	Diferencia	Participación rubro en 2012
Indumentaria, calzado y sedas	219	247	28	45,4%
Restaurantes, confiterías, bares, pubs, comidas rápidas, heladerías	31	34	3	6,3%
Joyerías, relojerías, bijouterie, accesorios	23	33	10	6,1%
Equipamiento y funcionamiento del hogar ¹	30	27	-3	5,0%
Inmobiliarias, financieras, bancos, compañías de seguros, administraciones, gestorías	25	27	2	5,0%
Comunicaciones: telefonía celular, internet, tv por cable, servicios, equipos, respuestas	21	23	2	4,2%
Alimentos y bebidas ²	23	22	-1	4,0%
Kioscos, locutorios, ciber	31	18	-13	3,3%
Ópticas, casas de fotografía, filmaciones	12	15	3	2,8%
Farmacias, perfumerías, insumos médicos	10	14	4	2,6%
Servicios para el cuidado personal ³	12	12	0	2,2%
Cocheras	10	10	0	1,8%
Librerías, fotocopiadoras, imprentas, diseño gráfico, serigrafías, insumos artesanías	11	8	-3	1,5%
Hipermercados, supermercados, autoservicios, tiendas	6	7	1	1,3%
Juegos de azar: agencias de lotería, bingos, estab. de apuestas	8	7	-1	1,3%
Materiales de construcción, ferreterías, pinturerías, electricidad, electrónica	7	7	0	1,3%
Hoteles, hospedajes, apart hotel, residenciales	4	6	2	1,1%
Jugueterías, rodados, regalerías, cotillones, alquiler de disfraces	6	6	0	1,1%
Servicios para la salud ⁴	1	4	3	0,7%
Servicios varios	4	4	0	0,7%
Transporte (venta pasajes aéreos y ómnibus)	5	3	-2	0,6%
Florerías, semillerías, viveros	4	2	-2	0,4%
Informática: equipos, insumos, repuestos, servicio técnico, enseñanza	1	2	1	0,4%
Veterinarias, pet shop, venta de alimentos balanceados y accesorios	1	2	1	0,4%
Agencias de viajes y turismo	3	1	-2	0,2%
Colegios, institutos, centros de enseñanza, jardines de infantes, guarderías	5	1	-4	0,2%
Esparcimiento ⁵	3	1	-2	0,2%
Vehículos, repuestos, cubiertas, servicios mecánicos	0	1	1	0,2%
TOTAL DE LOCALES OCUPADOS	516	544	28	100%

¹ Casas de electrodomésticos, bazares, decoración, blanco, tapicerías, mueblerías, artículos de limpieza, iluminación, cerrajerías, colchonerías

² Almacenes, mercados, despensas, fiambrierías, rotiserías, panaderías, verdulerías, carnicerías, pollerías, pescaderías, fábrica de pastas, naturistas, vinotecas

³ Peluquerías, centros de belleza, gabinetes de estética, camas solares, depilación, masajes, podología

⁴ Sanatorios, clínicas, laboratorios de análisis clínicos, centros de kinesiólogía, psiquiatría, psicología, cirugía, rehabilitación, obras sociales

⁵ Cines, teatros, clubes, gimnasios, centros recreativos y deportivos, videoclubes, salones de fiestas, discotecas

Fuente: relevamiento CREEBBA

adicionales significan un crecimiento del orden del 44% entre ambos relevamientos. En tanto, Equipamiento del hogar, pasó del tercer lugar en 2008 a la cuarta posición en la actualidad, al variar la cantidad de locales de 30 a 27, lo que equivale a una caída del 10%. La categoría, conformada por una diversidad de sub-rubros, tales como casas de electrodomésticos, bazares, decoración, blanco, tapicerías, mueblerías, artículos de limpieza, iluminación, cerrajerías y colchonerías explican un 5% de la ocupación comercial en el área seleccionada. Igual proporción representa el rubro Inmobiliarias, financieras, bancos, compañías de seguros, administraciones y gestorías, que también registran 27 locales en la zona, un 8% más que en 2008.

El resto de los rubros se distribuye entre aquellos que tienen un protagonismo

intermedio, como comunicaciones, alimentos y bebidas, kioscos, locutorios y cyber, ópticas y casas de fotografía, farmacias y perfumerías, servicios para el cuidado personal y librerías y los que presentan alta atomización, que incluyen supermercados, agencias de lotería, hoteles, jugueterías y casas de insumos informáticos por citar sólo algunas de entre las diversas categorías relevadas. El primer grupo de categorías, que individualmente presentan pesos relativos de entre el 2% y el 4%, aproximadamente, concentran un 22,5% del total de locales ocupados identificados en el área muestral. Los demás tienen participaciones pequeñas, de entre el 0,2% y el 1,3%. El detalle de cantidad de establecimientos, participación relativa y dinámica observada entre 2008 y el presente para cada una de las categorías observadas se expone en el Cuadro 4.

Con respecto al perfil comercial por calle, se presentan las descripciones correspondientes a las principales arterias del microcentro. En el caso de Donado, el 35% de los locales ocupados corresponde a indumentaria, 10% a equipamiento del hogar, 10% a ópticas y casas de fotografía y 7% a alimentos y bebidas. De modo que las cuatro categorías señaladas explican más del 60% de la ocupación comercial. El resto se distribuye entre diversos capítulos con elevada atomización. Otro rasgo saliente es que en esta calle se corrobora un 99% de ocupación comercial. La calle Belgrano, en sus dos cuadras relevadas, también tiene un perfil claramente definido por el capítulo indumentaria, aunque con concentración comercial aún mayor que en el caso de Donado: 54%. El otro segmento relevante es del de joyerías, relojerías y casas de bijouterie y accesorios, que participa con el 10%. Alimentos, kioscos y locutorios y establecimientos gastronómicos siguen en importancia pero con participaciones sustancialmente menores. También en este caso se verifica un 99% de los locales ocupados. Finalmente, la calle O'Higgins, presenta en sus dos primeras cuadras un 57% de sus comercios dominado por el rubro indumentaria, como en los dos casos anteriores. La categoría equipamiento del hogar, con sus casas de electrodomésticos, bazares, mueblerías, tiendas de decoración, blanco y colchonerías, entre otros, conforman el 8% de los establecimientos. En tercera instancia, las farmacias y perfumerías y los locales gastronómicos aportan una presencia intermedia, con pesos relativos individuales del 6%. En lo que a índice de ocupación respecta, O'Higgins exhibe una cifra levemente menor, estimada en 97%.

Conclusiones

Tanto la observación de las estadísticas municipales de permisos de construcción para locales comerciales en el centro bahiense, como el análisis de resultados de los estudios de campo llevados a cabo en el sector de mayor actividad comercial dentro del microcentro urbano, dan cuenta de la fuerte dinámica experimentada por dicho segmento de actividad en la zona núcleo de la ciudad. La mayores tasas de crecimiento se detectan en la gran zona definida como Centro, que incluye el microcentro y una amplia área del macrocentro, en donde, en los últimos años, la construcción privada de establecimientos comerciales superó el 70%, tanto en términos de proyectos como de superficie. En lo que respecta a las cuadras incluidas en el relevamiento analizado en la presente nota, también se advierte un avance de los locales comerciales, aunque a una tasa menor, cuestión lógica por tratarse de un área con alto grado de saturación espacial previa, pese a lo cual se han reasignado superficies, remodelado viejas estructuras y obtenido emplazamientos aprovechables para la concreción de nuevas unidades comerciales. En tal sentido, el incremento de establecimientos en este sector durante los últimos cuatro años, aunque inferior al registrado en la totalidad de la zona Centro definida en forma amplia, se interpreta como muy significativo. La dinámica comercial en estas zonas referentes de la actividad se trata de un fenómeno

evidente, más allá de detectarse, en forma complementaria, naturales procesos de expansión de los ejes comerciales y residenciales tradicionales hacia zonas y arterias emergentes que se consolidan como nuevos nexos, vías de comunicación y accesos que adquieren perfiles comerciales propios y definidos.

En lo que respecta al relevamiento llevado a cabo por el CREEBBA en calles de interés seleccionadas dentro del espacio microcéntrico, no sólo se concluye un aumento en la cantidad total de locales comerciales y, sino además un incremento en el porcentaje de ocupación de los establecimientos. También se advierte una consolidación del perfil comercial basado en una alta concentración de locales pertenecientes al capítulo indumentaria, secundado por el rubro gastronómico. Este perfil se replica en cada una de las calles en forma individual, aunque se identifican diferencias en cuanto a las proporciones relativas de los segmentos y a la participación de los rubros comerciales secundarios, definiendo sub-áreas con orientaciones comerciales específicas.

Finalmente, se destacan los cambios referidos a la fisonomía del sector comercial céntrico, que van desde las obras públicas asumidas por el municipio, como los proyectos de semipeatonalización de arterias principales, hasta las inversiones privadas en torno a la generación de nuevos espacios comerciales ganados a antiguas construcciones residenciales y a la aplicación de nuevas tendencias y conceptos en lo que a diseño arquitectónico se refiere. ■

Hotelería y gastronomía en Bahía Blanca

Se identificaron unos 2.300 empleos generados por actividades gastronómicas y de alojamiento en la ciudad de Bahía Blanca.

En los últimos años se ha incrementado el número de locales vinculados a actividades del rubro hotelero y gastronómico, que llegan a unos 500 establecimientos.

El sector facturó una suma estimada en 310 millones de pesos en 2011, generando unos 156 millones de pesos en concepto de valor agregado.

La presente nota describe al sector que comprende las actividades de hoteles y restaurantes y el valor agregado que las mismas generan en Bahía Blanca como continuación del proyecto de medición del PBI de la ciudad por parte del CREEBBA. En primer lugar se realiza un análisis del sector a nivel macroeconómico, reflejando su peso en la economía del país. Posteriormente se trabaja con datos censales disponibles para Bahía Blanca. A continuación se describe la estructura tanto de hoteles como restaurantes en la ciudad de Bahía Blanca para conocer la dinámica, tamaño y relaciones con otros sectores. Luego se esboza la metodología aplicada para el cálculo del valor agregado generado por las actividades en cuestión y el valor preliminar obtenido. Por último, se presentan líneas a modo de comentarios finales.

Descripción e importancia del sector a nivel país

Se hará uso a datos de los censos económicos 1994 y 2004 para analizar brevemente algunos indicadores del sector en relación al país. Posteriormente, en el apartado dedicado al sector en Bahía Blanca, se hará un paralelismo entre datos censales a nivel nacional y datos censales para la ciudad. Aquí puede decirse que para ambos censos el número de empleados por establecimiento es superior para el sector hoteles y restaurantes en su conjunto respecto a lo que acontece en el total de la economía. Esto denota que la actividad es mano de obra intensiva respecto a la media del país. Las actividades de hotelería y gastronomía generaron menor valor agregado, tanto por empleado como por local, que lo que se obtuvo para el país al observar tanto el censo económico del año 1994 como el del 2004. Por último, el grupo H ganó participación con respecto a los datos del país tanto en número de establecimientos como en número de empleos generados al pasar del censo 1994 al 2004. En cuanto a las remuneraciones pagadas, las actividades de hoteles y restaurantes se mantuvieron relativamente estables respecto a su participación en el total de Argentina estando aproximadamente en un 2,4% a 2,8%. Y se denota un menor aporte de este grupo tanto en el valor bruto de producción como en el valor agregado tomando como fuente ambos censos y relacionándolo al total del país.

Con datos que acompañan el desempeño de la actividad y desde una perspectiva macroeconómica se toma en consideración a todo el grupo H en su conjunto que, según los datos obtenidos del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la República

BOX 1: DEFINICION DEL SECTOR

Según lo describe el Código Industrial Internacional Uniforme (CIIU) revisión 3.1, el grupo H comprende a las actividades desarrolladas por hoteles y restaurantes. Entre los rubros que se encuentran dentro del mencionado grupo se especifican el de hoteles de todo tipo, campamentos y otros tipos de hospedaje temporal; y restaurantes, bares, cantinas y otros establecimientos con servicios de mesa y/o en mostrador. Por lo tanto, se trataría de establecimientos que brinden hospedaje de tipo temporal y los que realizan preparación de comidas, refrigerios y bebidas para el consumo inmediato. En el presente informe se incluirá dentro de hoteles a los apart-hotel, a pesar de que en reiteradas ocasiones son considerados como servicios de vivienda porque se alquilan por un tiempo más prolongado que los demás tipos de alojamiento temporal.

Desde el punto de vista descriptivo, se adhiere a la clasificación que el INDEC utiliza en su Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH) dividiendo al sector de alojamiento temporal entre complejos hoteleros y para-hoteleros. Los establecimientos hoteleros son aquellos categorizados como hoteles 1, 2, 3, 4 y 5 estrellas y apart-hoteles. Los establecimientos para-hoteleros incluyen hoteles sindicales, albergues, cabañas, bungalows, hospedajes, bed & breakfast, hosterías, residenciales, etc. Independientemente del tipo de establecimiento, se considera dentro de la producción los ingresos generados por la prestación del servicio principal (alojamiento) como así también sus servicios conexos (comida, lavandería, utilización de instalaciones deportivas, llamadas telefónicas, etc.) prestados por los mismos establecimientos.

El aspecto distintivo de la gastronomía consiste en servir comidas para su consumo inmediato, más allá del tipo de establecimiento. La actividad comprende la preparación de comidas y bebidas para consumo inmediato fuera del establecimiento como las rotiserías y los servicios de catering. También se incluyen los pubs, cafeterías y salones de fiesta. No se incluyen discotecas bailables dado que las mismas se encuentran dentro de actividades de esparcimiento.

Resulta frecuente asociar al sector hotelero con el turismo debido a la relación directa que existe entre ambas actividades. Sin embargo, las actividades de empresas de turismo y agencias de viajes y turismo se encuentran dentro del sector transporte, almacenamiento y comunicaciones, ya que integran el rubro de servicios complementarios al transporte dentro del tipo “actividades de agencias de viajes y organizadores de viajes y actividades de asistencia a turistas no clasificadas en otra parte”, por lo que no resulta pertinente incluirlas en el presente informe.

BOX 2: METODOLOGÍA GENERAL DE CÁLCULO DEL VALOR AGREGADO

La metodología de cálculo de la producción del sector se corresponde con el método del producto, mientras que el criterio de asignación regional es el de residencia. Para arribar al valor agregado, se restan los consumos intermedios al valor bruto de producción en cada una de las actividades. De manera más específica, y según el manual de “Estudios para el diseño de políticas públicas”, para el rubro gastronómico el valor bruto de producción se deriva de la Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares (ENGH) en las que se especifica el “gasto en comidas fuera del hogar” y “alimentos preparados listos para consumir” a lo que se adiciona el gasto de turistas destinados a alimentos y bebidas. Por su parte, el consumo intermedio y la remuneración al factor trabajo se estiman según estructuras promedio de costos dados los estados contables de firmas representativas de cada rama comercial. En el caso de las actividades de alojamiento, el valor de los ingresos percibidos por pernóctes se calcula multiplicando las plazas ocupadas, estimadas a partir de información sobre habitaciones y plazas disponibles y porcentajes de plazas ocupadas mensualmente cada año según la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH), por las tarifas promedio ponderadas correspondientes a cada una de las categorías de establecimientos. Los servicios conexos se estiman aplicando estructuras porcentuales respecto a la venta de pernóctes, a partir de información de balances pertenecientes a hoteles. La actividad de establecimientos de alojamiento diferentes a los hoteles convencionales (ej.: pensiones, campings, etc.) se estima mediante el método del saldo, consistente en asignar una productividad a la diferencia entre ocupados captados por el último censo de población y las estimaciones de ocupación correspondientes a los grupos de establecimientos para los que se realizarán estimaciones correspondientes. El consumo intermedio y el valor agregado se estiman aplicando estructuras de costo calculadas para cada una de las categorías de hoteles a partir de la información recopilada por balances contables. En la ciudad de Bahía Blanca en particular, la metodología aplicada depende esencialmente de los datos obtenidos y será explicada posteriormente para cada una de las actividades pertinentes.

Argentina, para el 2011 generó algo más de 40 mil millones de pesos corrientes de valor agregado, lo que representa casi un 2,20% del producto bruto interno del país. Esta participación del sector se encuentra algo por debajo de su promedio que es del 2,45% teniendo en cuenta la serie que va desde al año 1993 al 2011. Según surge de

la misma, en los últimos 5 años el grupo de actividades de hoteles y restaurantes, ha perdido participación en relación al valor agregado generado en el país ya que al 2006 aportaban el 2,50% del producto bruto interno de Argentina.

Al contar con la misma serie de producto bruto interno expresado en precios constantes de 1993 se elaboró un índice de precios implícito tanto para el sector como para la economía en su conjunto y se observa que el ajuste de precios ha sido superior en el conjunto de la economía respecto de las variaciones observadas para los últimos años en las actividades de hoteles y restaurantes.

Utilizando la misma fuente de información, la cantidad de empleados registrados en el grupo de hoteles y restaurantes en el país es algo superior a las 230 mil personas considerando los datos del año 2011. Nuevamente al comparar esto con el país en su totalidad, se obtiene que la participación del mismo es del 3%, valor que se ha incrementado levemente al observar la serie que va desde el 2006 al 2010. Desde el 2006 al 2011 se han incorporado casi 55 mil personas a este tipo de actividades relacionadas con el alojamiento y la gastronomía en el país.

Al analizar las remuneraciones del grupo H se percibe que los empleados pertenecientes al mismo cuentan con un salario promedio que se ubica entre los menores desde el punto de vista sectorial. La remuneración promedio del país se ubica muy por encima de la registrada en las actividades de hoteles y restaurantes. Para el 2006 esta brecha era de un 50% superior, alcanzando el 90% de superioridad para el año 2011. En este último año, el sueldo bruto total promedio mensual para empleados del sector de actividades de alojamiento y gastronomía se ubicaba en los 3.300 pesos aproximadamente. Es por este reducido valor relativo que la masa salarial generada por el sector participa dentro del total del sistema con el 1,6%, ratio que ha permanecido relativamente constante desde el 2006 al 2010 y ha disminuido en 2011.

Según informes sectoriales de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) las actividades hoteleras y de expendio de comidas y bebidas vendieron en 2010 por casi 13 mil millones de pesos y contaron con un resultado operativo para el mismo año de aproximadamente 750 millones de pesos. Desde el 2006 al 2010 la masa salarial perteneciente a empleados del grupo H ha ido ganando participación respecto de las ventas totales, pasando de representar el 43% en el año 2006 a ser el 57% en el 2010, incremento que se explica porque la mayor incorporación de personal en términos agregados del sector junto con los aumentos en términos nominales del sueldo mensual promedio fue superior al ritmo de crecimiento de las ventas.

Por último, se intenta abordar a alguna noción de productividad de la mano de obra, por lo que se presentan dos indicadores: la relación valor agregado generado por empleado y la relación entre valor agregado por empleado respecto al salario percibido anualmente, en ambos casos comparando el nivel correspondiente al sector y el del país. En el primer caso, el valor agregado que genera cada empleado del grupo hoteles y restaurantes al 2011 fue de más de 175 mil pesos. El ratio a nivel país resultó un 38% superior. En los últimos años se ha evidenciado una retracción de la productividad del sector hotelero y gastronómico en relación al país ya desde el año 2006 al año 2011 se incrementó la brecha de productividades a favor del registro promedio obtenido para el país. Por otra parte, y comparando el valor agregado por empleado respecto al salario bruto total anual que perciben cada uno de los mismos, se observa que en el país se genera valor casi 3 veces por encima de lo que se percibe como salario total anual, mientras que en el grupo de hoteles y restaurantes el valor agregado generado es más de 4 veces el salario bruto total anual que recibe cada

empleado. Por ende, a pesar de que el producto bruto generado por empleado es superior para el conjunto de actividades del país, su costo en salarios para obtener cada peso de valor agregado es mayor en comparación al conjunto de actividades gastronómicas y de alojamiento.

Bahía Blanca: tendencias a partir de la información censal

En los últimos años, el sector de hoteles y restaurantes en la ciudad de Bahía Blanca ha tendido a contar con una mayor profesionalización y atención de las demandas de los consumidores, principalmente en lo que respecta a mayor refinación de los locales y preocupación en el diseño de los mismos, entre otras cosas. Dentro de las actividades de alojamiento, se destaca la apertura de hoteles con nivel elevado (según la categoría, medida en estrellas) y para clientes de poder adquisitivo medio/alto. Por su parte, los establecimientos gastronómicos se han ampliado y diversificado, dando énfasis en la disposición y ubicación de los locales, su iluminación y decorado, y la buena presencia del personal. Según fuentes consultadas, en los últimos 6 años creció un 10% aproximadamente el número de locales dedicados a actividades de alojamiento y/o vinculados a la gastronomía de la ciudad.

Desde el punto de vista de análisis estructural, la última información disponible proviene de los censos económicos de los años 1994 y 2004. Las conclusiones que se obtienen surgen principalmente del peso de la actividad sobre la economía local, las variaciones entre censos y comparaciones con respecto al resto del país.

En referencia al número de establecimientos registrados en el sector, se observa un incremento del 5% entre los censos, cifra muy superior a la registrada en la economía bahiense en su totalidad. A nivel país, el número de locales hoteleros y gastronómicos cayó desde el año 1994 hasta el registro del 2004 en un 8%, por lo cual los establecimientos del sector radicados en la ciudad de Bahía Blanca ganaron mayor participación dentro del grupo H agregado a nivel país pasando del 0,6% al 0,7%. Situación similar ocurrió con el número de empleados. Los hoteles y restaurantes aumentaron en un 30% el número de personal, cifra superior a la que se dio en Bahía Blanca en su conjunto y a la evidenciada por el sector en términos agregados del país.

Con relación al valor agregado generado, el sector de alojamiento y gastronomía presenta los valores menores tanto al comparar el ratio valor agregado por empleado como el del valor agregado por establecimiento con el sector a nivel país y lo acontecido en Bahía Blanca como un todo, tanto para el censo del año 1994 como para el del año 2004. La participación del valor agregado del sector restaurantes y hoteles en el valor agregado total de Bahía Blanca tuvo un retroceso al comparar ambos censos, pasando de ser el 1,7% al 0,5%. Esto sucedió principalmente por el incremento de actividades en otros sectores de la economía de Bahía Blanca como por ejemplo el de actividades petroquímicas. Por otra parte, se observa que la participación de los hoteles y servicios gastronómicos en Bahía Blanca con respecto al total de estas actividades a nivel del país, permaneció constante en términos de valor agregado entre los dos últimos censos económicos. Adicionalmente, y como indicador aproximado de la eficiencia del sector, puede mencionarse que la participación del valor agregado en el valor bruto de producción tuvo una leve reducción en el sector a nivel local, a diferencia de lo sucedido en el sector a nivel país.

Por último, pueden mencionarse relaciones entre el sector a nivel local respecto del sector a nivel país sobre el total de Bahía Blanca respecto de la economía del país en su conjunto¹. Esto puede hacerse para el empleo, los locales y el valor agregado. Si el ratio es superior a 1, indicaría que la situación del sector a nivel local respecto del sector en términos globales es mejor que lo sucedido en la economía local respecto de la economía Argentina en su totalidad. Para ambos censos económicos los valores son inferiores a la unidad, pero presentan una mejora relativa para el registro del 2004 respecto de los de 1994 en los ratios vinculados a locales y empleos generados, siendo inferior en el caso del realizado con montos de valor agregado.

$$^1 \text{Ratio} = (\text{Hoteles y restaurantes en Bahía Blanca} / \text{Hoteles y restaurantes en país}) / (\text{Economía Total Bahía Blanca} / \text{Economía Total país})$$

En resumen, las actividades gastronómicas y de alojamiento han evolucionado de manera favorable en la ciudad de Bahía Blanca dado su crecimiento en cuanto al número de establecimientos y personal empleado desde el censo económico del año 1994 al censo económico del año 2004. Sin embargo, su participación en el valor agregado aún es reducida debido al auge de otras actividades de la economía local, aunque logró permanecer constante en término de participación en el valor agregado del sector a nivel país.

Hoteles

Cantidad y tipo de establecimientos

En la ciudad de Bahía Blanca al año 2011 se identificaron unos 40 establecimientos de diferente tipo con actividades asociadas al alojamiento temporal de personas. De ellos, la encuesta de ocupación hotelera realizada por el INDEC considera para la misma sólo 29 locales. En los últimos años, y tal como se mencionó al inicio, se dieron aperturas de complejos hoteleros de mayor categoría mientras que se retrajo la cantidad de establecimientos para-hoteleros, siguiendo la definición de estos dos grupos tal como se hiciera referencia en la introducción de la nota. La estructura del sector al 2011 permitía contar con más de 2.500 plazas² en la ciudad de Bahía Blanca.

A modo de intentar sintetizar la clasificación realizada por la encuesta de ocupación hotelera, que divide a los establecimientos entre complejos hoteleros (hoteles 1, 2, 3, 4 y 5 estrellas y apart-hoteles) y para-hoteleros, se identifican cuatro grandes divisiones dentro de las actividades de alojamiento de Bahía Blanca: hoteles, aparts hotel, hospedajes y moteles. Una nueva subclasificación distingue dentro de la categoría hoteles a cuatro establecimientos de 4 estrellas, dos de 3 estrellas, cuatro de 2 estrellas y tres de 1 estrella. A esto puede sumarse un motel de 3 estrellas.

² Se entiende por "plaza" al equivalente de uso de una sola persona para alojamiento. Por ejemplo, una cama matrimonial se contabiliza como dos plazas.

Relaciones con otros sectores de la economía local

Estos establecimientos cuentan con un gran número de vínculos con otros sectores de la economía, tanto de manera indirecta como directa. Desde el punto de vista indirecto, el sector tiene principalmente puntos de contacto con las actividades turísticas desarrolladas en la ciudad. Las mismas pueden responder a momentos de ocio y esparcimiento de los viajeros, como así también por cuestiones de negocios, convenciones y congresos académicos y/o profesionales, eventos deportivos, etc. Por su parte, los vínculos directos son los que se dan por el desarrollo cotidiano de la actividad. Allí pueden mencionarse las actividades de mantenimiento del local y limpieza junto con sus insumos, servicios públicos como electricidad, gas, agua y telecomunicaciones, servicios financieros como relaciones bancarias y seguros, a lo que en algunos casos se adicionan los gastos en publicidad e insumos alimenticios,

esto último para aquellos establecimientos que brinden como servicio adicional desayunos y comidas en general.

Niveles de ocupación y estadía promedio

Tomando como fuente principal nuevamente a la encuesta de ocupación hotelera del INDEC, se considera que en la ciudad de Bahía Blanca el número de establecimientos dedicados al alojamiento se mantiene relativamente estable y cercano a las 30 unidades. El porcentaje de plazas ocupadas ha evidenciado una leve retracción al comparar los datos promedio desde el 2007 hasta el 2011. El mismo surge del ratio plazas ocupadas por día sobre plazas disponibles, por lo cual puede haber recibido algún impacto desde la apertura de hoteles con gran capacidad. Para Bahía Blanca este indicador se ubica entre el 20% y el 30%, siendo al 2011 de casi el 23%, por lo que una de cada cuatro plazas se encuentra ocupada por día en la ciudad en promedio simple anual. El número de viajeros también ha tenido una merma desde el 2007 en adelante, pero se estabilizó en más de 125 mil al año para los últimos tres años. Este número es muy similar, y en algunos casos superior, al observado en otros lugares del país tales como Rafaela, Santa Fe, Santiago del Estero, Río Cuarto, La Rioja, Viedma, San Luis y Paraná. Para estas ciudades, junto con Bahía Blanca, la estadía promedio de las personas alojadas es relativamente baja y no supera los 2 días. Bahía Blanca se encuentra sólo por encima de las dos ciudades santafesinas con un valor de 1,37 días en promedio para el 2011. Este ratio también se ha ido reduciendo al considerar la serie 2007-2011.

Perfil de localización de los establecimientos

En términos generales, la ubicación de los distintos locales vinculados a la actividad de alojamiento temporal se da en el microcentro y macrocentro de la ciudad. El 80% de los alojamientos se encuentra a menos de 10 cuadras de la Plaza Rivadavia, principalmente en el caso de los hoteles. También se encuentran establecimientos en algunas calles o avenidas principales como así también en el anillo perimetral que rodea la ciudad con sus distintos accesos. En aquellas zonas más alejadas del centro se ubican esencialmente los moteles y algunos hospedajes y/o apartments.

Generación de empleos directos e ingresos salariales

Por último, puede mencionarse que el sector hotelero genera en la ciudad de Bahía Blanca más de 420 empleos directos, según se pudo observar datos de la Asociación de Hoteles, Restaurantes, Bares, Confiterías y Afines de Bahía Blanca. En términos de masa salarial, dado el salario de convenio promedio de la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA), en particular de los asociados a la Federación Empresaria Hotelera Gastronómica de la República Argentina (FEHGRA), para el año 2011, se estima que la actividad hotelera generó ingresos por remuneraciones del orden de los 16 millones de pesos anuales.

Restaurantes

Cantidad y tipo de establecimientos

La diversidad que presenta el rubro gastronómico según consideraciones del CIU revisión 3.1 abarca desde restaurantes, bares y cafés convencionales hasta pubs,

rotiserías, servicios de catering y salones de fiesta, entre otros. Según diversas fuentes, fueron identificados unos 440 establecimientos gastronómicos. Se destacan más de 140 cafeterías, confiterías y bares, cerca de 90 restaurantes, más de 80 establecimientos de delivery de comidas, alrededor de 50 salones de fiesta junto con empresas de catering, unas 50 heladerías y 40 empresas adicionales de venta de comidas y bebidas no clasificadas previamente. Dentro del subgrupo de restaurantes, hay unos 36 establecimientos con variedades de platos, de los cuales 12 se encuentran en los accesos a la ciudad. Se suman 9 parrillas, 2 marisquerías, 2 tenedores libres, 2 empresas de comidas rápidas y 3 de comidas típicas de otros países.

Capacidad instalada

Según datos provenientes de la Asociación de Hoteles, Restaurantes, Bares, Confiterías y Afines de Bahía Blanca, se estima que el número de cubiertos, como medida de la capacidad instalada del sector, en la ciudad de Bahía Blanca es de 4.500 considerando sólo los restaurantes, bares y cafés. Si a esto se suman lugares de comidas rápidas y demás locales de venta de alimentos se llega a 11.600 cubiertos.

Relaciones con otros sectores de la economía local

La actividad desarrolla vínculos con diversos sectores de la economía, principalmente con aquellos que proveen las materias primas y elementos básicos para la preparación de comidas. A esto debe agregarse los proveedores de productos ya elaborados como las bebidas y el pan, por ejemplo; y proveedores de artículos específicos de gastronomía (utensilios, blanco y mantelería, etc.). Para el caso de las rotiserías, pizzerías, casas de empanadas y sándwiches se agregan las compras de envases y productos descartables, al igual que en el caso de las heladerías. Adicionalmente a sus relaciones lógicas con los proveedores de alimentos y afines se deben considerar las empresas prestatarias de servicios básicos como luz, gas y agua, las empresas de telefonía e internet, las entidades bancarias, empresas de mantenimiento general de los locales y los vínculos generados por gastos en publicidad, según cada caso.

Tendencias de precios por servicios gastronómicos

La diversidad y complejidad de las actividades gastronómicas impiden contar a la fecha con indicadores de seguimiento para las mismas. A nivel local puede mencionarse el seguimiento de precios respecto de bienes y platos del sector por parte del CREEBBA para la elaboración del Índice de Precios al Consumidor de Bahía Blanca. Se trata de una serie que va desde el año 1998 hasta principios del año 2012 para 5 subcapítulos seleccionados, entre los que se encuentran “almuerzo”, “comidas preparadas”, “empanadas y pizzas”, “helados” y “refrigerio”. Observando lo acontecido para los últimos 6 años cabe destacar que el rubro con mayor incremento de precios en promedio fue el de refrigerios, con casi un 30% anual. Dentro de esta clasificación se encuentran productos de bares y cafeterías, principalmente. A continuación se ubican los almuerzos y las pizzas y empanadas, con un incremento promedio anual del 24% aproximadamente. Luego se ubican los helados con un aumento levemente superior al 20% y por último las comidas preparadas que no alcanzan el 20% de aumento promedio anual. En esta división se encuentran los platos tradicionales de rotiserías.

Generación de empleos e ingresos salariales

El empleo que generan las actividades gastronómicas es significativo y superaría

las 1.800 personas. Según datos de la UTHGRA al 2011 el salario promedio de estas actividades superaba levemente los 3.000 pesos, similar al valor que se obtiene por medio del informe sobre distribución funcional del ingreso del INDEC con base en datos del Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA). En términos de masa salarial anual generada se trataría de 73 millones de pesos aproximadamente para el año 2011.

Perfil de localización de los establecimientos

El microcentro de Bahía Blanca es uno de los lugares más elegidos para la radicación de establecimientos gastronómicos. Sin embargo, en el macrocentro y en avenidas y calles principales (Avenida Alem, Avenida Colón, Alsina, Sarmiento, entre otras) también se dan aglomeraciones de locales. Por parte de las rotiserías y casas de delivey de comidas, la ubicación no se da en lugares en particular de manera pronunciada, mientras que los salones de fiestas generalmente se localizan en lugares más abiertos o no tan cerca de la plaza central de la ciudad. Igualmente, y en términos generales, el patrón de comportamiento para la radicación de este tipo de establecimientos no se da de manera tan marcada como en el caso de entidades dedicadas a actividades de alojamiento temporal de personas.

BOX 3: METODOLOGIA APLICADA PARA CALCULAR EL VALOR AGREGADO SECTORIAL EN BAHIA BLANCA

Para el rubro hotelero de la ciudad de Bahía Blanca se utiliza el método del cálculo del valor bruto de producción menos consumos intermedios para arribar al valor agregado. Se considera el número de viajeros y la estadía promedio de los mismos para todos los meses del año 2011 según la encuesta de ocupación hotelera provista por el INDEC. A esto se lo multiplica por la tarifa promedio ponderada según participación de plazas de los hoteles consultados respecto al total de plazas que sumaban estos mismos establecimientos para una habitación single, ya que ésta es considerada como un valor representativo para referentes del sector. A esto debe incorporarse un factor de corrección, del orden del 15%, por los hoteles instalados en la ciudad que no están considerados dentro de la EPH. De ello se extrae el valor bruto de producción estimado al 2011. Los consumos intermedios se calcularon con base en diversas fuentes para corroborar su validez. En particular se observa la participación del consumo intermedio respecto del valor bruto de producción para los registros censales, la participación de consumos intermedios respecto de la facturación para el total del sector alojamiento a nivel país según información proveniente de análisis sectoriales de la AFIP y consultas a referentes del sector. Por otra parte, se estima la masa salarial generada por la actividad de alojamiento en Bahía Blanca, siendo ésta uno de los componentes del valor agregado, junto con el excedente bruto de explotación.

La medición del valor agregado en el rubro gastronómico fue realizada utilizando una metodología similar a la mencionada para el sector en su conjunto. Para ello, se toma en consideración el gasto de los individuos de Bahía Blanca en concepto de consumo de alimentos fuera del hogar y alimentos preparados listos para consumir, según datos obtenidos de la ENGH 1997 y comparando los mismos con los datos preliminares de la ENGH 2005. Como supuesto, no se consideraron gastos de turistas en la ciudad ya que los individuos residentes en la ciudad también realizan gastos de este tipo fuera de Bahía Blanca por lo que ambos valores se compensarían. No se tuvieron en cuenta los gastos que se encuadran bajo estos dos conceptos pero que se realizan en supermercados o hipermercados. Para determinar el ingreso global de la ciudad se trabaja con el dato de ingreso individual promedio provisto por la Encuesta Permanente de Hogares realizada por INDEC. Según la misma ENGH se estima que un 80% del ingreso total de los hogares se destina a gastos diversos. Con ello se llega al valor bruto de producción. El consumo intermedio surge de consultas a referentes del sector, participación de aquel en el valor bruto de producción para datos censales de tipo económico y análisis realizados para el expendio de comidas y bebidas a nivel país por parte de la AFIP. Tal como se había hecho para la división de alojamiento, aquí también pudo arribarse al número estimado de personas ocupadas en actividades gastronómicas junto con su salario promedio al 2011 con el objetivo de contar con la masa salarial generada por restaurantes y afines.

Valor agregado de hoteles, restaurantes y afines en Bahía Blanca

Dada la metodología descrita en el box 3, puede arribarse a un valor bruto de producción estimado para las actividades de alojamiento de algo más de 50 millones de pesos para el año 2011. El consumo intermedio de estas actividades ronda el 50% de la facturación total, siendo para este caso de unos 25 millones de pesos. El valor agregado que surge por diferencia entre ambos valores mencionados sería de 25 millones de pesos al año 2011. El mismo estaría compuesto por 16 millones de pesos en concepto de remuneración al factor trabajo y 9 millones de pesos como retribución del factor capital.

Por su parte, el conjunto de actividades gastronómicas de la ciudad en sus diferentes tipos alcanzó una facturación estimada en los 260 millones de pesos para el período 2011. El dato surge de considerar el 80% de los ingresos totales estimados para Bahía Blanca y aplicarle al mismo la participación de los gastos de las familias en concepto de alimentos preparados listos para consumir y consumo de comidas y bebidas fuera del hogar, sin tener en cuenta las erogaciones de este tipo realizadas en supermercados e hipermercados. Según los datos obtenidos en informes sectoriales de AFIP y consultas a referentes del sector, la participación promedio aproximada de salarios en costos totales se ubica entre el 30% y el 36%. Se optó por este segundo valor dada la estructura de los locales gastronómicos de la ciudad. Al contar con los datos de empleos del sector y salario promedio del mismo, puede deducirse el monto atribuible a consumos intermedios, que para Bahía Blanca fue de casi 130 millones de pesos al año 2011. De allí se deduce que el valor agregado generado por estas actividades asociadas a la gastronomía fue levemente superior a los 130 millones de pesos para el mencionado año. La composición del mismo se distribuye entre 73 millones de pesos en concepto de masa salarial y 57 millones de pesos de excedente bruto de explotación.

En conjunto, el grupo H, con 480 establecimientos en la ciudad de Bahía Blanca, pagó en concepto de salarios unos 90 millones de pesos durante el 2011 a sus casi 2.300 empleos directos generados. Su valor agregado se estima en casi 156 millones de pesos como consecuencia de una facturación global anual de más de 310 millones de pesos en el año 2011. Lógicamente el aporte principal lo generan las actividades gastronómicas por su mayor número de establecimientos, lo que a su vez se reafirma al comparar el valor agregado por empleado. Sin embargo, el valor agregado generado por establecimiento es tres veces superior en locales de alojamiento respecto de locales gastronómicos.

Resumen sector hoteles, restaurantes y afines en Bahía Blanca

Año 2011 - Variables monetarias expresadas en millones de pesos

Establecimientos	480
Empleos	2.300
Valor de la producción	310
Valor consumos intermedios	154
Valor agregado	156
Remuneración asalariados	90
Excedente bruto explotación	66

Comentarios finales

A nivel país la participación del grupo H respecto al PBI es relativamente baja, aunque teniendo en cuenta el empleo generado, estas actividades han mostrado un buen dinamismo en los últimos años.

Para el caso de Bahía Blanca, el grupo de actividades de alojamiento temporal junto a restaurantes y afines ha ganado mayor participación en el último lustro respecto al número de establecimientos identificados. A su vez, y haciendo hincapié principalmente en los locales más sobresalientes y representativos del mismo, se ha buscado una mayor profesionalización y atención en el cliente.

El empleo directo generado por estas actividades se aproxima a las 2.300 personas, lo que en términos de masa salarial representa unos 90 millones de pesos de aporte al ingreso de la economía bahiense. Estos casi 500 locales han facturado durante el 2011 una cifra levemente superior a los 310 millones de pesos, lo que a fin de cuentas representó unos 156 millones de pesos aproximadamente en concepto de generación de valor agregado. ■

Reforma tributaria: implicancias para el agro

Se puede apreciar en el proyecto de reforma un importante incremento respecto al valor óptimo por hectárea, situación que determinaría para el partido de Bahía Blanca un incremento en el valor fiscal medio de la tierra, superior al 500%.

El incremento en la base imponible producto de las nuevas valuaciones fiscales, no sólo genera efectos sobre las erogaciones impositivas provinciales, sino también en bienes personales y ganancia mínima presunta.

Los datos de la última campaña de granos reflejan una producción de trigo y cebada en el partido de Bahía Blanca cercana a las 30 mil tn. Este volumen no alcanzaría para hacer frente al pago de los impuestos analizados.

El Poder Ejecutivo provincial impulsa una reforma tributaria que, de aprobarse en la legislatura, tendría un fuerte impacto sobre el sector agropecuario regional. La modificación metodológica para el cálculo del valor fiscal de la tierra, constituye uno de los principales puntos del proyecto de ley presentado, ya que determinaría un cambio sustancial en la base imponible utilizada, no sólo para el cómputo del impuesto inmobiliario rural, sino también para otros de orden nacional.

A partir de este posible nuevo marco tributario, y considerando al partido de Bahía Blanca como ejemplo para demostrar los efectos sobre el sector primario de las principales modificaciones impositivas propuestas, el presente informe se concentrará en la estimación del impacto a nivel local, con el objeto de poder fundamentar las discrepancias con la mencionada reforma tributaria, poniendo énfasis en los recursos que el sector primario destinaría para el pago de algunos impuestos, si se aprobara el proyecto tal cual ha sido enviado a la legislatura provincial.

A nivel académico, los temas vinculados a la imposición sobre el sector rural han sido abordados por especialistas que exploraron aspectos referidos a la presión tributaria que se ejerce sobre el sector y sus implicancias en el derecho a la propiedad privada de la tierra. En este sentido, diversos estudios establecen un fundamento económico para definir a la presión tributaria como confiscatoria y en consecuencia violatoria del derecho de propiedad. Si bien estas cuestiones exceden el alcance del presente informe, los resultados alcanzados en el mismo permitirían fundamentar que las reformas irían en tal sentido, situación que pone en duda su definitiva aprobación.

Marco conceptual

Dentro de la reforma tributaria propuesta a nivel provincial, se destacan tres aspectos relacionados al impuesto inmobiliario rural y la metodología para el cálculo de su base imponible (valuación fiscal de la tierra):

- La actualización del valor óptimo por hectárea utilizado para la valuación de la tierra a partir de la autorización otorgada en la Ley Impositiva 2012. Esta actualización, por ejemplo para el partido de Bahía Blanca, considera un incremento del valor óptimo promedio cercano al 1150%. El valor óptimo es un concepto teórico

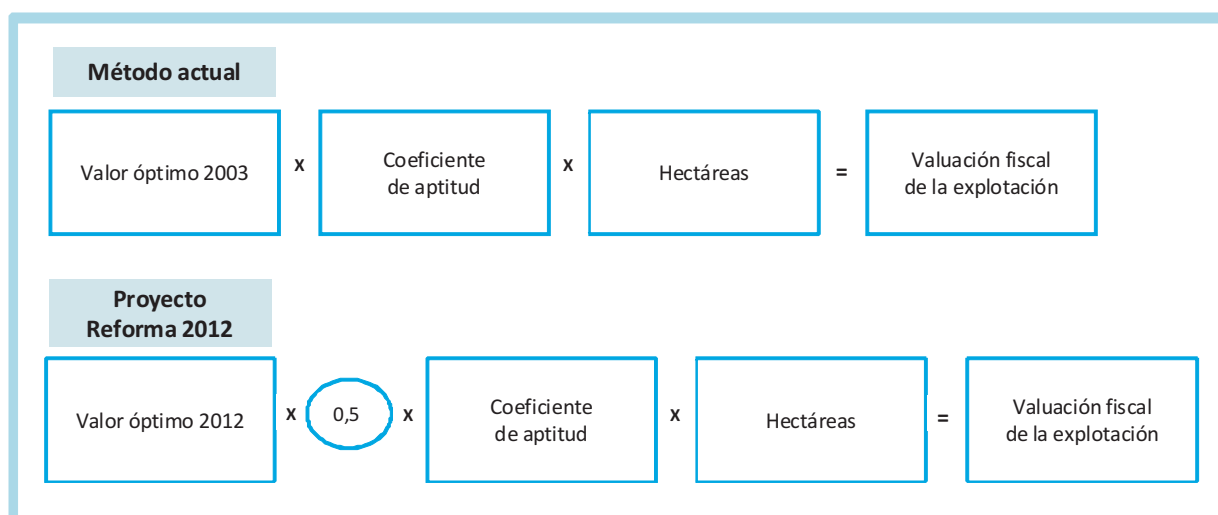
¹Según texto referido a los fundamentos de la reforma tributaria. Significa que en promedio la aptitud de todas las parcelas de la provincia, representan el 59% del óptimo. Este coeficiente se obtiene a partir de un formulario que presenta cada productor agropecuario, con valoraciones sobre las diferentes características de la parcela.

que se ajusta, para el cálculo del valor fiscal, por el coeficiente de aptitud del suelo de cada parcela analizada y que a nivel provincial en promedio es de un 59%¹. Respecto del valor óptimo, se puede afirmar que es el valor de un campo ideal con una serie de características que surgen de los formularios presentados a nivel de cada productor, pero que en la práctica no existe. La realidad indica que por diferentes causas (profundidad de suelos, lagunas, declive, distancia a rutas, etcétera), el valor fiscal disminuye con respecto al óptimo. Por esta razón el coeficiente es siempre menor que uno.

- Al mismo tiempo, y según el texto de reforma propuesto, una vez tomado el nuevo valor óptimo, para el presente período fiscal se le aplicaría un coeficiente de 0,5 para determinar la base imponible, dejando abierta la posibilidad de incrementar este valor en los sucesivos períodos fiscales y alcanzar con el tiempo el valor óptimo total en el cálculo de la valuación fiscal.
- Se modifican las alícuotas correspondientes a las distintas escalas para computar el pago del impuesto inmobiliario rural.

En el Esquema 1, se aprecian las dos fórmulas para el cálculo de la valuación fiscal de la tierra, base imponible para el cómputo del impuesto inmobiliario rural. El que rige actualmente (dado que la reforma se encuentra todavía en estado parlamentario) donde el valor óptimo de la hectárea corresponde al año 2003 y el que regiría en caso de aprobarse el proyecto, donde se supone una actualización del valor óptimo. En ambos casos, una vez obtenida la valuación fiscal, se calcula el impuesto inmobiliario rural considerando las alícuotas del período fiscal correspondiente, según lo dispuesto por la ley fiscal anual para cada escala. Posteriormente se aplican otros coeficientes de ajuste sobre el cómputo mismo del impuesto, asociados a factores productivos y de mercado. En situaciones de emergencia climática como en los años 2010/11, para los partidos del sudoeste bonaerense se aprobaron exenciones en el impuesto inmobiliario rural.

Esquema 1



La diferencia más importante entre una y otra forma de calcular el valor fiscal de la tierra, no radica en el método de actualización, sino en el propio valor óptimo por hectárea considerado en el proyecto de reforma. Aunque vale aclararlo, la ley fiscal vigente faculta al poder ejecutivo provincial a una nueva actualización sin aclarar la metodología, derogando en la misma el mecanismo anterior. Para algunos partidos

de la provincia de Buenos Aires, el proyecto considera incrementos en el valor óptimo superiores al 2500%, sin saber cuál fue el criterio para justificar esta variación. Este aspecto central de la reforma genera un efecto determinante sobre la carga tributaria, ya que al aumentar sustancialmente la valuación fiscal de la tierra, no sólo afecta en el cálculo del impuesto inmobiliario rural, sino que también en el impuesto a los bienes personales y ganancia mínima presunta, dos impuestos de orden nacional que utilizan como referencia para la determinación de la base imponible el valor de la tierra. Es decir, la actualización del valor fiscal de la tierra eleva la magnitud del patrimonio del sector agropecuario no sólo ante el estado provincial sino también frente al Nacional. Por lo que de concretarse la reforma provincial se produciría un efecto indirecto sobre el sector público nacional, ya que incrementaría los recursos tributarios producto de una reforma de orden provincial.

El revalúo inmobiliario rural, antes de este proyecto de reforma se hacía en base a una serie de argumentos técnicos, vinculados a las características propias de la tierra, la capacidad de producción de la parcela y era llevado a la práctica por comisiones asesoras que representaban al sector primario junto con el poder ejecutivo de turno. Existían disposiciones legales que sustentaban este mecanismo, pero como se mencionara anteriormente, esto ha dejado de tener vigencia.

Impuestos patrimoniales involucrados en el análisis: definiciones

Ganancia mínima presunta. Mientras que el impuesto a las ganancias grava la utilidad del ejercicio, el impuesto a la ganancia mínima presunta (de orden nacional) grava el valor de los activos al 1%, siendo entonces de índole patrimonial. La ley presume que la tenencia de cierto stock de activos garantiza la obtención un mínimo nivel de ganancias (grava el patrimonio suponiendo una renta potencial) pero sin permitir la deducción de los pasivos del período. De acuerdo a la estructura tributaria argentina actual, este impuesto funciona en conjunto con el impuesto a las ganancias. El funcionamiento del impuesto tiene cierta complejidad, ya que una vez determinada la obligación que surge por impuesto a las ganancias, si resultara inferior a lo determinado por el impuesto a la ganancia mínima presunta, se ingresará este último y la diferencia a favor del segundo podrá computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias en los próximos diez ejercicios. Se establecen ciertos topes, ya que para ello el impuesto a las ganancias en los períodos siguientes debe ser mayor al impuesto a la ganancia mínima presunta. Esto implicaría que aún en situaciones de quebrantos, deba ingresarse el impuesto a la ganancia mínima presunta del ejercicio fiscal correspondiente.

Al momento de valuar los bienes inmuebles, la ley establece como referencia al costo de adquisición o valor a la fecha de ingreso al patrimonio, al que se le aplica un índice de actualización elaborado por AFIP. Sin embargo, tal como se lee en el artículo 4º de la ley, el valor obtenido no podrá ser inferior al de la base imponible, vigente a la fecha de cierre del ejercicio que se liquida, establecida a los efectos del pago de los impuesto inmobiliario o tributos similares. En la práctica entonces, frente a una revaluación de tierras no serían aceptables valuaciones inferiores al valor fiscal de las mismas. Adicionalmente, en el caso particular de inmuebles rurales, el valor determinado de acuerdo a las disposiciones de la ley se reducirá en el importe que resulte de aplicar el 25% sobre el valor fiscal asignado a la tierra libre de mejoras a los fines del pago del impuesto inmobiliario provincial, o en 200 mil pesos, el que resulte

mayor. El monto de esta deducción también se vería alterado en el caso de un fuerte revalúo fiscal, cambiando la obligación tributaria del contribuyente.

Impuesto a los Bienes Personales. Es también, como el anterior, un impuesto patrimonial de orden nacional pero de carácter personal, por lo que se grava la totalidad de las tenencias patrimoniales del contribuyente, contando con un mínimo exento que actualmente se fija en 305 mil pesos. Admite cierto grado de progresividad, existiendo de acuerdo a la ley diferentes escalas de alícuotas según el valor de los bienes gravados para la determinación del importe a tributar, que van desde el 0,5% al 1,25%. Al igual que el impuesto a la ganancia mínima presunta, no permite la deducción de las deudas para su cálculo, salvo algunos casos excepcionales no relacionados con el sector agropecuario.

Impuesto Inmobiliario Rural. Es un gravamen provincial y recae sobre el valor del bien inmueble en forma periódica sin deducción de pasivos. Es un impuesto real, dado que se liquida individualmente sobre cada propiedad, con lo cual no se basa en un indicador adecuado de capacidad contributiva. Las recomendaciones de la doctrina en estos casos de imposición real se inclinan por la aplicación de alícuotas proporcionales. Dicho de otro modo, si se utilizan tasas progresivas, si un contribuyente posee dos inmuebles de escaso valor, pagará un impuesto inmobiliario bajo por cada propiedad, en cambio, si otro contribuyente posee un solo inmueble cuyo valor iguala la suma de las dos propiedades del anterior, pagará un mayor impuesto teniendo la misma capacidad contributiva que el primero. Para su determinación, existen distintas escalas con valores fiscales por intervalos, a las cuales le corresponde una suma fija sumada a un monto excedente multiplicado por alícuotas progresivas. Esta forma de progresividad se inspira en principios de política financiera más que sobre un postulado de capacidad contributiva.

Críticas más frecuentes a los impuestos patrimoniales en general

No es objeto de este estudio realizar una valoración completa acerca de la imposición patrimonial, pero dado el carácter del mismo, se considera ilustrativo mencionar rápidamente las principales críticas a la misma.

En primer lugar al ser impuestos fijos, porque gravan stocks, presentan dificultades en el rol que cumplen dentro de las estructuras impositivas ya que no tienen en cuenta aspectos coyunturales del funcionamiento económico. En este sentido y en base a que deben pagarse con ingresos periódicos que los mismos patrimonios generan, no debiera existir la aspiración de importantes recaudaciones porque en los momentos de menor nivel de actividad económica no será sencillo soportar la carga tributaria. Esto podría generar situaciones en las que se deban pagar impuestos aún cuando se generen pérdidas. Al mismo tiempo limitan nuevas inversiones en la economía, ya que se deben descontar de los beneficios, los impuestos patrimoniales.

Además se presenta otra dificultad relacionada con cuestiones administrativas para valorar y controlar los patrimonios declarados. Esto tiene particular importancia en el tratamiento sobre la metodología de valuación de los bienes inmuebles rurales considerados en el proyecto de reforma tributaria, ya que en el mismo se considera un comportamiento discrecional por parte del órgano evaluador. Como se aplica sobre decisiones ya tomadas, el contribuyente no puede escapar a la explotación fiscal.

En este sentido, debe aclararse que la renta y el consumo son flujos, magnitudes periódicas que resultan adecuadas como bases impositivas porque los gravámenes también son flujos. Los bienes patrimoniales, en cambio, son stocks. Sólo son flujos los ingresos que pueden originarse si se explota productivamente a los patrimonios. Si se pretende instrumentar un impuesto patrimonial periódico, éste debe adecuarse al flujo potencial de ingresos pues, de lo contrario, acabaría agotándose la base patrimonial. Para que un impuesto patrimonial pueda ser pagado con la renta que genera el bien, la tasa impositiva debe ser moderada. Lo anterior significa que la relación entre alícuotas es igual a la rentabilidad promedio del patrimonio y que gravar al patrimonio equivale a gravar la renta promedio que espera obtenerse de su explotación productiva.

Como se sabe, distintos propietarios de bienes patrimoniales pueden obtener rentabilidades diferentes, por lo que quienes logren rendimientos superiores al promedio se verán favorecidos por un impuesto al patrimonio en lugar de un impuesto a la renta de recaudación equivalente, mientras que quienes logren rendimientos inferiores al promedio preferirán un impuesto a la renta.

Por estas razones, diversos argumentos muestran la conveniencia para que estos tributos tengan un rol menor como fuente de recaudación y deban complementarse con otros impuestos, en especial los vinculados a la renta y evitar de esta manera posibles situaciones de elevadas presiones tributarias que recaigan sobre algunas actividades específicas.

También se produce un efecto sobre la inversión. Cuando se grava el patrimonio se dificulta el establecimiento de nuevas empresas o el desarrollo de nuevos proyectos de inversión. Las nuevas empresas no suelen tener un rendimiento inmediato. Las inversiones patrimoniales comienzan a rendir en años futuros (maduración de las inversiones). Los impuestos patrimoniales resultan más gravosos que los impuestos sobre la renta, ya que deben ser pagados desde que se realizan las inversiones, mientras que los gravámenes a la renta se postergan hasta que se logran utilidades.

Impacto de la posible reforma tributaria

Como se mencionara anteriormente, y dada las limitaciones para acceder a la información, se considera el partido de Bahía Blanca como ejemplo válido para representar al sector agropecuario, en la estimación de las posibles reformas tributarias. En el análisis se consideraron algunos aspectos importantes que resulta necesario expresar:

- La referencia geográfica es el partido de Bahía Blanca dividido en circunscripciones, tal como figura en los planos catastrales actuales². Para esto fue necesario contar con la superficie de cada una de las nueve circunscripciones y así poder estimar un valor fiscal medio en cada una de ellas.
- Se consideró el valor promedio provincial para el coeficiente de aptitud media, publicado en los fundamentos de la reforma presentada.
- La superficie media por parcela del partido, se calculó como promedio directo en base a la superficie total del partido y las explotaciones agropecuarias existentes en la actualidad.

² Dirección de Catastro del partido de Bahía Blanca.

A partir de lo anterior y en base a las metodologías para calcular la valuación fiscal descriptas con anterioridad, se plantearon tres escenarios respecto de las erogaciones impositivas estimadas en el partido de Bahía Blanca. De esta manera se podrán comparar situaciones entre sí, con el objeto de permitir establecer las diferencias existentes y al mismo tiempo obtener conclusiones respecto con los efectos generados por las modificaciones tributarias propuestas:

³ Es importante aclarar que durante el año 2011, el partido de Bahía Blanca estaba exento del impuesto inmobiliario por cuestiones de emergencia climática, pero a los efectos del ejercicio comparativo se considera válida su incorporación en la erogación total para permitir plantear un ejercicio asociado a una situación de normalidad.

1. En primer lugar, una situación inicial referida al año 2011, en la que se estiman las erogaciones impositivas para los tres impuestos considerados en el partido de Bahía Blanca, en base a la legislación vigente a esa fecha³.
2. Un segundo escenario en el que se suponen las erogaciones referidas a estos impuestos según la ley fiscal vigente para el año 2012 a nivel provincial, donde se establecieron incrementos en los coeficientes de ajuste para el cómputo del impuesto inmobiliario.
3. Un tercer escenario en el que se estiman las erogaciones que surgirían de las reformas incorporadas en el proyecto de ley, a partir de la cual se modifican las valuaciones fiscales de la tierra y las alícuotas aplicadas al cómputo del impuesto inmobiliario.

En el Cuadro 1 se presentan las actualizaciones propuestas en la reforma tributaria presentada para el valor óptimo por hectárea en el partido de Bahía Blanca. En el mismo se puede apreciar el importante incremento respecto al valor óptimo considerado hasta la actualidad (valor óptimo 2003), generando que, por ejemplo, para el partido de Bahía Blanca se estime en base a las fórmulas presentadas oportunamente en el presente informe, un incremento en el valor fiscal medio de la tierra superior al 500%.

Propuesta actualización tributaria sobre valor óptimo por hectárea

Partido de Bahía Blanca

Cuadro 1

Cuartel	Valor OPTIMO 2003 \$/ha (actual)	Valor OPTIMO 2012 \$/ha (proyecto reforma)	Variación % 2012 respecto a 2003
2	867	8.317	859%
4	805	8.317	933%
5	929	13.069	1307%
9	1.053	15.050	1329%
10	1.022	15.050	1373%
11	1.084	15.050	1288%
12	898	11.089	1135%
13	898	11.089	1135%
14	805	8.317	933%

Fuente: Proyecto de Reforma Tributaria Provincial 2012

Las estimaciones referidas a las erogaciones impositivas en el partido de Bahía Blanca para los tres escenarios supuestos anteriormente se expresan en el Cuadro 2. Del mismo se pueden obtener algunas conclusiones importantes, entre ellas el efecto

que genera sobre las erogaciones impositivas el incremento en la base imponible producto de las nuevas valuaciones fiscales, no sólo en el monto referido al impuesto inmobiliario rural que alcanza más del 570% respecto al año 2011, sino también en los bienes personales y ganancia mínima presunta. Ambos aportados al fisco nacional. A valores corrientes, el monto total supera los 25 millones de pesos, una cifra cerca de 8 veces superior a la del escenario base.

Estimación erogaciones impositivas partido de Bahía Blanca

Cuadro 2

En millones de pesos corrientes y variación porcentual

Tributo	2011	2012 (ley fiscal original)	2012 (proyecto reforma)	2012 vs 2011 (ley fiscal original)	2012 vs 2011 (proyecto reforma)
Impuesto Inmobiliario	1,72	2,19	11,67	27%	578%
Bienes Personales	0,63	0,63	7,95	0%	1162%
Ganancia Mínima Presunta	0,65	0,65	6,07	0%	834%
TOTAL	3	3,47	25,69	16%	756%

Fuente: estimaciones propias

Es importante aclarar un aspecto referido al tratamiento del impuesto a la ganancia mínima presunta. En el caso que el impuesto a las ganancias supere al monto referido a ganancia mínima presunta, se ingresa el mayor y por lo tanto no debería cumplirse con el pago del segundo. Por lo que considerar la erogación del impuesto a la ganancia mínima presunta no sería correcto. Aunque sí en el caso que el segundo supere al primero. La ley permite, de producirse esta situación, considerar la diferencia como pago a cuenta del impuesto a las ganancias de periodos siguientes. Hecha esta aclaración y teniendo en cuenta que el importante incremento en la base imponible del impuesto a la ganancia mínima presunta redundaría en un monto significativo al estimar su cálculo, se entiende como altamente probable una situación en la que el impuesto a la ganancia mínima presunta supere el monto a erogar referido al impuesto a las ganancias.

Los incrementos en impuestos nacionales que existirían de aprobarse el proyecto, superan el límite de lo imaginable. Para representar esto se expresan en el Cuadro 3 los resultados anteriores a valor producto. En base al valor actual de una tonelada de trigo a precios de productor, se necesitarían más de 36 mil toneladas de trigo para pagar estos tres tributos. Si se tiene en cuenta que en la campaña de granos finos anterior, la cosecha de granos finos (trigo y cebada) en el partido de Bahía Blanca alcanzó las 30 mil toneladas, no alcanzaría toda la producción de granos finos del partido para hacer frente al pago de estos impuestos y en base a un rendimiento promedio se necesitarían más de 24 mil hectáreas para poder cumplir con las obligaciones impositivas consideradas. De la misma manera se puede hacer para el caso de la ganadería. Expresado en kilos de ternero, se necesitarían más de 2 mil toneladas, es decir una cantidad aproximada superior a los 13 mil terneros. Si se tiene en cuenta el stock del partido, en donde existían a fines del año 2011 cerca de 20 mil terneros, se puede apreciar la afectación que tendría la reforma propuesta. Para poder cumplir con la erogación impositiva, en términos de hectáreas ganaderas serían necesarias más de 57 mil, la cuarta parte del partido.

Cuadro 3

Concepto	Trigo	Kilos ternero
Erogaciones impositivas a valor producto a partir de la reforma impositiva (toneladas trigo o carne)	36.700	2.140
Hectáreas necesarias para cubrir las erogaciones en base a la productividad promedio	24.400	57.800

Conclusiones

El tratamiento del presente proyecto de reforma tributaria provincial para el partido de Bahía Blanca, muestra de manera evidente el incremento de recursos que debería destinar el sector primario local para cumplir con las erogaciones impositivas en caso de ser ejecutadas las modificaciones propuestas. El presente análisis permite demostrar algunas de las principales críticas que recaen sobre la estructura tributaria aplicada sobre el sector agropecuario y lo aún más distante que se encontraría de su capacidad contributiva, si se aprueba el proyecto analizado.

El incremento desmedido propuesto tanto en impuestos nacionales como provinciales, tendría un impacto de contracción sobre el nivel de actividad económica a nivel regional. Los recursos que serían transferidos hacia el sector público nacional y provincial, incrementarían la incertidumbre respecto a la futura evolución de la economía a nivel local. Además este abusivo y confiscatorio revalúo fiscal de la tierra plantearía un mal antecedente hacia el futuro y al mismo tiempo efectos distorsivos sobre la inversión a nivel general.

La mayoría de los países reducen a la mínima expresión los impuestos patrimoniales, por considerar que afectan el crecimiento económico. Nuestro país pareciera ser una vez más la excepción a la regla. ■

Análisis de coyuntura

Industria, comercio y servicios

La situación general de las empresas bahienses se mantuvo estable en marzo y abril respecto al bimestre anterior pero en niveles de actividad inferiores a los del mismo período del año pasado. El indicador de saldo de respuesta fue de +8 con un 21% de los encuestados que dijo encontrarse mejor y un 13% que empeoró. Lo habitual para este bimestre es que la actividad repunte en la mayor parte de los rubros respecto a los meses de verano por el factor estacional pero en esta oportunidad no se dio así. En lo que va de 2012 el saldo de respuesta del indicador se mantuvo en niveles de actividad económica inferiores a los que había mostrado en 2011 ya que durante el año pasado el indicador siempre estuvo por encima de +15 con un pico de +25 en abril que lo llevó a calificarse como "Situación Buena" mientras que en este primer cuatrimestre el saldo fue de +10 en febrero y +8 en abril. Esto significó un progresivo aumento en sectores con indicadores de situación general negativa.

A su vez, comparando el saldo de respuesta de la situación general respecto al mismo período del año anterior pudo observarse que ha aumentado el número de encuestados que manifestaron estar peor y no ha variado el de los que se vieron mejor. En este sentido se visualizó un cambio de tendencia abrupto en el indicador del saldo de respuesta en lo que va de 2012 porque venía siendo positivo y pasó de +15 en diciembre a -9 en febrero y -10 en abril, lo que indica un deterioro, en términos desestacionalizados, de la economía de los empresarios bahienses.

El indicador que marca la tendencia de ventas ha mejorado respecto a enero y febrero como era de esperar ya que estos meses se caracterizan por tener muy bajo nivel de actividad. Sin embargo la escalada fue menos pronunciada que años anteriores. Cabe diferenciar marzo de abril ya que el primero fue un mes bueno, con los niveles de actividad habituales para ese período, mientras que el segundo se vio afectado por tres días feriados de la primera semana lo que provocó un retroceso en las ventas de los comercios de la ciudad en esos días y los posteriores.

Los tres sectores que componen la muestra han tenido una evolución dispar, mientras Comercio tuvo un mejor desempeño, Servicios se mantuvo igual y la Industria disminuyó. Entre los rubros comerciales con mejores resultados se puede mencionar: Vehículos, Artículos para el hogar, Repuestos, Farmacias, Papelería y Librerías. Los servicios mejores posicionados fueron: Transporte de carga, Seguros, Esparcimiento y Agencias de viajes y Turismo. Por último cabe mencionar que la industria no pudo acompañar a los otros sectores dada la baja actividad en: Metalúrgicas, Imprentas, Frigoríficos, Petroquímicas y Textiles.

En cuanto a los planteles de personal, se mantienen constantes tanto en Comercio como en Servicios y ha disminuido levemente en la Industria.

Las expectativas de los empresarios referidas a cada sector en particular para los próximos meses muestran algún grado de pesimismo. Normalmente las perspectivas para el bimestre mayo-junio caen, dado que marzo-abril suele tener un pico de actividad entre dos bimestres de

menor desempeño. Adicionalmente, las expectativas generales también retrocedieron lo cual refleja que la evolución de la política y por ende de la economía genera un panorama de incertidumbre por estos días.

En resumen, la situación general sigue estando dentro de los parámetros considerados como "Normales", pero en niveles inferiores de actividad. Las ventas aumentaron durante el mes de marzo como es habitual para la época pero no mantuvieron esa tendencia en abril y cayeron abruptamente, cuestión que los consultados atribuyen a los feriados y a la falta de poder adquisitivo que se está notando en el público. Se nota una desmejora generalizada en los indicadores económicos locales en la comparación interanual y este panorama lleva a que los empresarios se muestren con mucha cautela para pronósticos a corto plazo.

Comentarios sectoriales

Librería y papelería. Los encuestados informan un incremento en la demanda, habitual para la época, con subas de precios que rondan un 10% respecto del mismo período del año pasado.

Vehículos. En el mercado de autos 0 Km., según datos de la Dirección Nacional de Registro de Propiedad Automotor, en lo que va del año 2012 se patentaron en el país casi 315 mil autos, con más de 143 mil unidades en marzo-abril, 10 mil más que en el mismo período de 2011. Comparado con el bimestre enero-febrero anterior las inscripciones disminuyeron un 16%. Observando los meses por separado, pudo observarse que enero fue el mes de más patentamientos, como suele suceder y luego le sigue marzo, con un febrero en números intermedios y un abril muy bajo en patentamientos. A nivel local el comportamiento fue similar ya que, en lo que va del 2012, los patentamientos suman

2.647 unidades, con más de 1.200 inscriptas en el segundo bimestre de 2012, 100 más que en igual período de 2011. Comparado con el bimestre anterior las inscripciones de 0 km. disminuyeron un 6%. Observando los meses por separado, enero fue el mes con mas patentamientos en este primer cuatrimestre, seguido de marzo, ambos con números superiores a mismos meses de 2011. En cambio febrero y abril registraron bajas muy importantes de patentamientos, con unidades totales por debajo de las registradas en iguales meses del año pasado.

Textiles e Indumentaria. Los empresarios de la industria textil manifestaron estar produciendo menores cantidades de indumentaria de invierno que en años anteriores dada la escasa demanda que se viene mostrando. Por su parte los comercios del rubro Indumentaria vendieron en marzo y abril todo lo correspondiente a uniformes escolares y ropa deportiva de clubes. En cuanto a la ropa de temporada, esperaban vender algo más en mayo porque vieron retrasadas sus ventas por cuestiones climáticas ya que hasta el momento no se han registrado bajas temperaturas, a lo que se sumó el feriado de abril que restó compras en todo el mes.

Agencias de viajes y turismo. Las empresas de este rubro vieron disminuida su demanda de venta de paquetes al exterior en este bimestre debido a que marzo y abril son meses considerados de baja temporada en este rubro. Por otra parte ha aumentado la venta de viajes de cabotaje en la ciudad.

Repuestos de autos y gomerías. Algunos empresarios del rubro manifestaron tener problemas con el abastecimiento de mercadería importada por lo que vieron disminuidas sus ventas.

Agencias de publicidad. Los agentes

SITUACION GENERAL	Buena 21%	Normal 66%	Mala 13%
TENDENCIA DE VENTAS¹	Mejor 16%	Igual 71%	Peor 13%
SITUACION GENERAL²	Mejor 6%	Igual 78%	Peor 16%
EXPECTATIVAS SECTORIALES	Alentadoras 8%	Normales 78%	Desalent. 14%
EXPECTATIVAS GENERALES	Alentadoras 4%	Normales 78%	Desalent. 17%
PLATEL DE PERSONAL¹	Mayor 7%	Igual 84%	Menor 9%

¹Respecto a enero-febrero - ²Respecto a igual bimestre de 2011

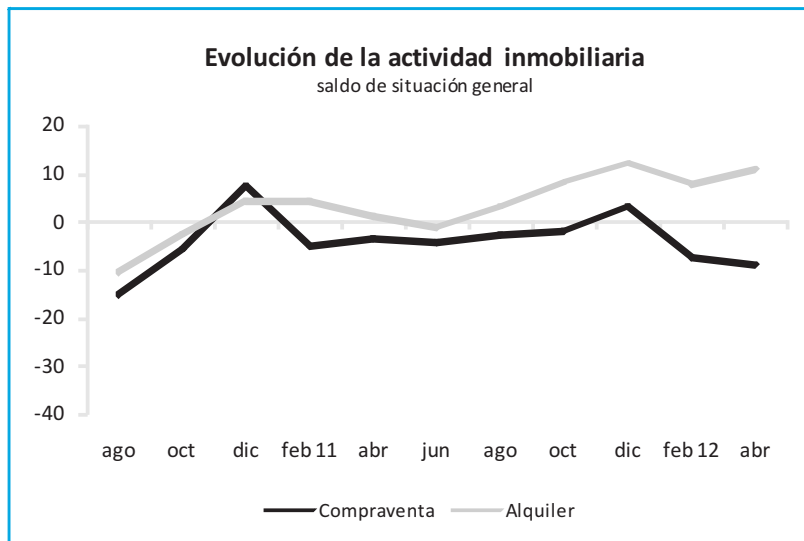
publicitarios consultados notaron que las empresas están ajustando sus costos y el rubro publicidad es el primero que siente esa baja.

Mercado inmobiliario

Durante el segundo bimestre del año el mercado inmobiliario bahiense presentó un comportamiento dispar en sus dos segmentos de actividad –compraventa y alquiler-. En lo que respecta a la operatoria de compraventa, se verificó una profundización de la caída de de operaciones iniciada en enero-febrero. En el caso de las locaciones, tras el retroceso registrado en el primer bimestre, en buena parte de carácter estacional, se produjo una recuperación de los niveles de demanda. Más allá de la performance diferencial observada por los dos subsectores de la plaza inmobiliaria, ambos concluyeron el período bajo análisis con saldo de situación normal.

La continuidad y profundización del retroceso en las operaciones de

compraventa están fundamentalmente explicadas por el endurecimiento de las restricciones implementadas en el mercado cambiario para la adquisición de dólares. Esto, sumado al fuerte incremento del valor de la divisa en el mercado paralelo, en donde llegaron a pagarse 6 pesos por dólar, contribuyó a enfriar aún más a un mercado afectado por la coyuntura económica general. Por un lado, los potenciales compradores que carecen de dólares para adquirir una propiedad se ven obligados a recurrir al mercado paralelo y pagar importantes diferenciales sobre la cotización oficial, lo que termina desalentando o tornando inconvenientes las operaciones inmobiliarias planeadas. En tanto, aquellos que disponen de una reserva de divisas, evalúan con cautela la decisión de desprenderse de las mismas en un contexto alcista para adquirir un bien raíz, de modo que muchas compras terminan postergándose o, directamente, suspendiéndose. Por su parte, los vendedores de inmuebles sólo aceptan dólares, excepto en casos puntuales de necesidad o conveniencia, o en aquellas operaciones calzadas por permutas u otras modalidades. Todo esto, sumado a un contexto



con cotizaciones dolarizadas en aumento y grandes distorsiones e incertidumbre en materia de precios, hace que la cantidad de retiro de propiedades de la oferta vaya en progresivo aumento. En definitiva, actualmente se da un fenómeno de menor demanda y menor oferta, que deriva en una reducción del mercado y en un descenso en los indicadores de actividad y de situación general. Complementariamente, el cuadro sectorial se encuentra exacerbado por la menor disponibilidad de crédito: buena parte de los bancos privados han retirado sus líneas hipotecarias, en tanto que los préstamos aún disponibles en dicha plaza y en la banca oficial resultan costosos y bastan para financiar sólo una parte del valor de una propiedad, debido a las condiciones de calificación, la relación cuota-ingreso exigida, etc. Quienes no disponen entonces de un ahorro previo o un patrimonio previo y recurren al crédito sólo como un complemento, no se encuentran en condiciones de llevar a cabo una transacción inmobiliaria.

En el caso de las locaciones, a pesar de los fuertes ajustes en el valor de los alquileres, la situación es más alentadora por tratarse justamente de un mercado que actúa en forma complementaria al segmento de

compraventa. A medida que las transacciones de compraventa se resienten, que se reduce el número de potenciales interesados en condiciones de pasar de la categoría inquilino a la posición de propietario y que la oferta inmobiliaria se acota por las restricciones cambiarias o la pérdida potencial de utilidad en un contexto de escasez de dólares, cotización paralela en fuerte alza y buena rentabilidad de los alquileres, el mercado locativo se amplía. En otras se produce una confluencia de factores que aumentan tanto la demanda como la oferta de alquileres, hecho que rápidamente se traduce en alzas indicadoras de desempeño sectorial.

El análisis por rubro del mercado de compraventa para el bimestre marzo-abril, indica que todas las categorías presentan actualmente una situación normal, repitiendo el desempeño del primer bimestre del año. Vale decir que, pese a la caída general del volumen operado de compraventa, a nivel desagregado ningún descenso ha sido aún lo suficientemente importante como para determinar un deterioro de los respectivos indicadores de situación. En resumen, los segmentos que han exhibido un repunte con respecto al nivel de transacciones del bimestre pasado han sido lotes para horizontales y locales,

depósitos y locales. En tanto, casas y departamentos de dos dormitorios permanecieron sin variaciones. Finalmente, cocheras, departamentos de un dormitorio y funcionales, lotes para casas y pisos y departamentos de tres y más dormitorios registraron descensos en los respectivos niveles de operaciones.

Con respecto a igual bimestre de 2011, todos los rubros presentan menores registros de compraventa, excepto cocheras y departamentos de un dormitorio que mantuvieron los niveles alcanzados el año pasado. En tanto, los precios en dólares aumentaron en todas las categorías del segmento.

Las expectativas de los operadores inmobiliarios resultan bastante desalentadoras con respecto al desenvolvimiento del mercado de compraventa en el corto y mediano plazo. En efecto, el 67% aguarda una situación peor y el 33% un cuadro similar al actual, no detectándose ninguna respuesta positiva en la muestra consultada.

La performance desagregada en el mercado de los alquileres demostró, al igual que en el caso de la compraventa, un mantenimiento de todos los saldos de demanda en los diferentes rubros. Concretamente, los departamentos de un dormitorio y funcionales conservaron su indicador de situación bueno y, además, registraron un incremento en la cantidad de contratos celebrados. No obstante, el rubro que más avanzó, pese a situarse sólo en situación normal, fue el correspondiente a locales comerciales, que verificaron un importante avance en volumen de nuevas locaciones concertadas. El otro rubro con desempeño normal y aumento en la demanda de alquileres fue departamentos de dos dormitorios. Las demás categorías continuaron con tendencia normal pero experimentaron un descenso

en el volumen de locaciones. Se trata de depósitos, casas, cocheras y pisos y departamentos de tres y más dormitorios.

El análisis interanual de los alquileres muestra un nivel de actividad similar en todos los rubros, salvo en el caso de los pisos y departamentos de tres o más dormitorios, que exhiben una cifra menor. En lo que respecta al valor de los alquileres, se concluye un alza sin excepción en todas las categorías relevadas.

Las expectativas sectoriales, según lo manifestado por los agentes inmobiliarios bahienses son un poco más optimistas que en el caso de la compraventa, aunque no de manera contundente. En concreto, la gran mayoría de los operadores se muestra cauteloso: un 78% del total consultado opina que las condiciones generales del mercado locativo se mantendrán. El resto se encuentra polarizado entre las respuestas positivas y las negativas: 11% cree que el panorama mejorará y otro 11% supone que empeorará.

Coyuntura de Punta Alta

En el bimestre marzo-abril el indicador de situación general de las empresas mostró una desmejora respecto a meses anteriores. El saldo de respuesta pasó de +19 a +13, ubicándose en la categoría "Normal" para los parámetros de medición utilizados por CREEBBA. Esto resultó de un 27% de los empresarios que manifestó estar mejor que el bimestre anterior y un 14% que se encontró peor. Los consultados estimaron que marzo fue bueno dado el movimiento de gente en los negocios por el comienzo de clases y el término de las vacaciones para personal de la Base Naval Puerto Belgrano, pero abril sufrió una merma importante en semana santa y días posteriores y eso impulsó el saldo del bimestre a la baja.

Comparado con el mismo período del año anterior, se ha incrementado la proporción de empresarios que dice encontrarse peor que hace un año y un 77% manifestó estar igual que el bimestre marzo-abril de 2011.

Las ventas aumentaron respecto de los meses de verano debido a los factores estacionales mencionados anteriormente pero la suba registrada se mantuvo durante el mes de marzo y en abril se frenaron notablemente. De los consultados, un 22% dijo haber aumentado sus ventas y un 17% las bajó.

A propósito de las expectativas de los empresarios, el saldo de respuesta sintió una baja importante pasando de +21 a -6, es decir que los comerciantes perciben a un panorama desalentador hacia los próximos meses.

Respecto al plantel de personal, las plantillas se mantuvieron constantes, con algunos casos puntuales de disminución y sin intención de tomar personal por el momento.

En cuanto a patentamientos de automóviles 0 Km., según datos de la Dirección Nacional del Registro de Propiedad del Automotor (DNRPA), en el mes de marzo se inscribieron 123 automóviles y en abril 85 lo que totaliza 208 unidades en el bimestre, cifra superior a la registrada en el mismo período de 2011, donde se habían patentado 183 unidades en total mostrando así un aumento del 13% en comparación interanual. Respecto al bimestre enero-febrero se patentaron 50 unidades menos. Durante el primer cuatrimestre de 2012 las unidades inscriptas suman 466 autos contra 415 del mismo período de 2011, lo cual significa un aumento interanual del 12%.

Teniendo en cuenta el comentario de los empresarios acerca de la disparidad entre marzo y abril, tomando los datos de patentamientos por separado,

pudo comprobarse que efectivamente marzo fue mucho mejor que abril ya que las inscripciones en ese mes fueron de 123 unidades contra 87 del mes de febrero, mientras que en abril apenas llegaron a patentarse 85 autos 0 Km.

En síntesis, el bimestre de marzo-abril presentó una situación considerada "Normal" pero en niveles inferiores de actividad a los que se venían registrando, con ventas menores a las esperadas. Dado este panorama se evidenció una cierta cautela e incertidumbre de los empresarios para los meses que vienen. ■