

Costos locales de producción e inversión

Las tarifas de los servicios de electricidad, gas, agua y combustibles conforman una parte sustancial de la estructura de costos productivos y presentan diferenciaciones para los clientes comerciales e industriales.

Se estima que el costo salarial promedio en la ciudad asciende a más de 4.700 pesos mensuales por trabajador, siendo los sectores con remuneraciones más altas electricidad, agua y gas, intermediación financiera y derivados del petróleo y químicos.

La cotización de las tierras industriales representa, en promedio, alrededor de un 10% del valor de los lotes de uso general en Bahía Blanca: el metro cuadrado de terreno de la zona industrial cuesta entre 11 y 16 dólares versus 150 dólares del resto.

La ciudad de Bahía Blanca, por su estratégica ubicación, infraestructura, recursos humanos y servicios, ofrece ventajas y oportunidades para potenciales inversores que la colocan en un lugar destacado a nivel país.

Algunos de los aspectos relevantes que son tenidos en cuenta por empresas que evalúan invertir y radicarse en la ciudad son los que tienen que ver con los costos de producción e inversión. En efecto, localizaciones alternativas que ofrecen prestaciones similares en cuanto a nivel de servicios, acceso a vías de comunicación y transporte y recursos naturales y humanos, pueden presentar diferencias decisivas en lo que tiene que ver con tarifas, impuestos, tasas y valores referenciales de energía, alquileres, tierras y contratación de personal, por mencionar algunos componentes.

El propósito del presente informe es ofrecer una síntesis actualizada de los principales ítems de una estructura de costos productivos estándar, a fin de contar con una referencia cierta que pueda servir como elemento de orientación y evaluación.

Tarifas de servicios

Electricidad

En Bahía Blanca existen aproximadamente 12 mil usuarios comerciales y unos 300 clientes industriales del servicio de energía eléctrica. La empresa concesionaria EDES S.A., con una capacidad instalada de 620 MW es el principal abastecedor, complementado marginalmente por las Cooperativas eléctricas Cabildo y La Merced. Anualmente, se facturan a los sectores comercial e industrial unos 1,7 millones de MWh de energía eléctrica.

Los datos tarifarios más relevantes al momento de analizar y describir una estructura de costos productivos estándar son los que corresponden a las grandes demandas de energía eléctrica, que normalmente se atribuyen a los sectores productivos más

BOX 1. Energía eléctrica: tipos de tensión

Alta tensión. Se emplea para transportar energía a grandes distancias, desde las centrales generadoras hasta las subestaciones de transformadores. Las altas tensiones son aquellas que superan los 25 kv (kilovolt).

Media tensión. Comprende las tensiones mayores de 1 kv y menores de 25 kv. Se emplean para transportar energía desde las subestaciones hasta los bancos de transformadores de baja tensión, a partir de los cuales se suministra la corriente eléctrica a las ciudades.

Baja tensión. Incluye las tensiones inferiores a 1 kv, que se reducen todavía más para que se puedan emplear en la industria, el alumbrado público y el hogar. Las tensiones más utilizadas en la industria son 220, 380 y 440 volt de corriente alterna y en los hogares entre 110 y 120 volt para la mayoría de los países de América y 220 volt para Europa.

destacados. Las tarifas se componen por cargos fijos y variables. Los primeros asumen una cuantía mensual dada y se diferencian según potencia instalada en pico y fuera de pico. Los segundos se aplican por kwh de consumo en el mes y están discriminados por demanda de energía en pico, en valle y en horario restante. El horario pico es el de mayor consumo de energía en el día y el momento en que, en determinadas épocas del año y circunstancias puede haber congestión y sobresaturación del sistema de distribución de electricidad. Las horas valle, por el contrario, son las que corresponden a los momentos de menor consumo energético durante el día y que suelen estar premiadas con menores tarifas para obtener un traslado de consumo desde los horarios críticos. Otra diferenciación tarifaria tiene que ver con el suministro de baja, media y alta tensión (ver Box 1). Asimismo, es posible discriminar tarifas con y sin subsidio del gobierno nacional. Las primeras filas del Cuadro 1, que presenta datos excluyendo subsidios, ofrece un detalle de los cargos fijos y de los cargos variables máximo y mínimo aplicables según nivel de consumo en las distintas franjas horarias y según nivel de tensión. La segunda parte del cuadro replica tales parámetros, incluyendo el subsidio gubernamental. En todos los casos, se trata de tarifas vigentes a partir de noviembre 2010. Finalmente, se estima la incidencia del subsidio, mediante el cálculo del porcentaje de reducción de los cargos por consumo con respecto a las tarifas regulares.

A grandes rasgos, el cargo variable por energía demandada va desde los 0,239 hasta los 0,1498 \$/kwh/mes en el esquema subsidiado, mientras que en el cuadro tarifario que excluye el beneficio fiscal, el mínimo y máximo ascienden a 0,1632 y 0,1994 \$/kwh/mes, respectivamente. El porcentaje de reducción que representa la tarifa efectiva subvencionada con respecto a la regular se encuentra entre 12% y el 85%, según el caso, dependiendo de si el consumo se registra en horario pico, normal o valle y si se trata de un suministro de baja o media tensión. Esto significa que el subsidio llega a tener un impacto considerable sobre la estructura final de los costos productivos. En tanto, los cargos fijos varían entre los 105 y los 150 pesos mensuales y los cargos por potencia se encuentran entre los 11 y los 38 pesos por kwh por mes, no existiendo en este caso beneficios fiscales, como ocurre con los componentes variables. Los aspectos analizados se refieren, en todos los casos a las tarifas aplicables a las grandes demandas (T3), como se mencionara más arriba.

Tarifas energía eléctrica para grandes demandas (T3)

Cuadro 1

Zona EDES - Cuadro tarifario vigente para consumos a partir de noviembre 2010

CONCEPTO	CON SUBSIDIO		SIN SUBSIDIO		REDUCCIÓN TARIFA	
	Baja tensión	Media tensión	Baja tensión	Media tensión	Baja tensión	Media tensión
Cargo fijo (\$/mes)	104,8	150,91	104,8	150,91	-	-
Cargo por potencia en pico (\$/KW/mes)	38,2	26,46	38,2	26,46	-	-
Cargo por potencia fuera de pico (\$/KW/mes)	16,37	11,34	16,37	11,34	-	-
Cargo variable mínimo energía demandada en pico (\$/kwh)	0,0260	0,0255	0,1738	0,1702	-85%	-85%
Cargo variable máximo energía demandada en pico (\$/kwh)	0,1472	0,1442	0,1994	0,1958	-26%	-26%
Cargo variable mínimo energía demandada en valle (\$/kwh)	0,0244	0,0239	0,1666	0,1632	-85%	-85%
Cargo variable máximo energía demandada en valle (\$/kwh)	0,1483	0,1452	0,1928	0,1893	-23%	-23%
Cargo variable mínimo energía demandada en resto (\$/kwh)	0,0259	0,0239	0,1972	0,1676	-87%	-86%
Cargo variable máximo energía demandada en resto (\$/kwh)	0,1498	0,1468	0,1711	0,1936	-12%	-24%

Fuente: EDES S.A.

Gas

La industria del gas natural está conformada por tres segmentos bien diferenciados: producción, transporte y distribución. La producción es una actividad desregulada y se encuentra bajo la órbita de la Secretaría de Energía de la Nación. Por su parte, el transporte y la distribución del gas por redes constituyen servicios públicos regulados y las empresas licenciatarias que los prestan se encuentran sujetas a la jurisdicción de contralor del Ente Nacional Regulador del Gas.

La ciudad de Bahía Blanca forma parte del área de cobertura de Camuzzi Gas Pampeana (CGP), que junto a Camuzzi Gas del Sur (CGS) constituyen la mayor distribuidora de gas natural de la Argentina en términos de volumen, cubriendo el 45 % del país en dos regiones contiguas, a partir del gas comprado a los productores y que después distribuyen entre sus usuarios residenciales y comerciales.

Las principales líneas troncales del sistema de transporte de gas natural se agrupan en dos sistemas que conectan a las fuentes de gas natural con los centros de consumo más importantes. Estos sistemas de gasoductos troncales norte -Transportadora de Gas del Norte (TGN)- y sur -Transportadora de Gas del Sur (TGS)- cubren una amplia base geográfica. TGS es la empresa abastece a la ciudad de Bahía Blanca, que cuenta con unos 130 mil usuarios del servicio, de los cuales algo más del 5% es de tipo comercial e industrial. La tarifa del segmento se encuentra regulada por el Estado Nacional y la licenciataria contrata el servicio de transporte a TGS y TGN, quienes, a través de sus gasoductos troncales, hacen llegar el gas natural a sus redes de distribución en las siete provincias de la concesión.

El área de distribución de CGP cubre el interior de la provincia de Buenos Aires, excluida la Ciudad de Buenos Aires, el Gran Buenos Aires y el extremo meridional de dicha provincia, y la provincia de La Pampa, zona de grandes e importantes centros urbanos e industriales. La compañía brinda sus servicios a más del 70% de los 1,35 millones viviendas de la región. Cuenta con cerca de 20 mil kilómetros de redes y más de 6 mil kilómetros de

Tarifas gas natural para usuarios comerciales e industriales

Cuadro 2

Cuadro vigente para la subzona Bahía Blanca (partidos de Bahía Blanca, Villarino y Coronel Rosales)

CATEGORIA CLIENTE	CARGO FIJO (\$)	CARGO VARIABLE (\$/m ³)			FACTURA MINIMA (\$)
		0 a 1000 m ³	1001 a 9000 m ³	más de 9000 m ³	
Comercial - SGP1	10,75665	0,114298	0,10745	0,100605	11,738286
Comercial - SGP2	10,75665	0,114298	0,10745	0,100605	11,738286
Comercial - SGP3	10,75665	0,184269	0,177421	0,170576	11,738286
Servicio General P - SGP	10,75665	0,034036	0,027188	0,020343	11,738286
		por día	0 a 5000 m³	más de 5000 m³	
Servicio General G - SGG	10,75665	0,812213	0,007899	0,003008	-
		Conexión a redes		Conexión a gasoductos troncales	
		por día	por m³ consumido	por día	por m³ consumido
Grandes Usuarios ID/IT	11,258537	-	0,024963	-	0,018819
Grandes Usuarios FD/FT	11,258537	0,418920	0,009978	0,357510	0,003834

Fuente: Camuzzi Gas Pampeana S.A.

ramales y gasoductos. En Bahía Blanca hay unos 124 mil usuarios residenciales, cerca de 7 mil comerciales y alrededor de 300 industriales. Con respecto a este último segmento, cabe mencionar que una parte sustancial de las grandes industrias locales es abastecida directamente por TGS, que en Bahía Blanca tiene establecida su planta separadora, y Compañía Mega. De este modo, ambas se constituyen en proveedoras esenciales de materia prima a las empresas del polo petroquímico bahiense. En forma complementaria y como consecuencia de la crisis nacional de abastecimiento de gas, en mayo de 2008 se instaló como paliativo en el puerto de Bahía Blanca el buque regasificador, que procesa el gas metano para que pueda ser inyectado a la red de distribución e incrementar de ese modo la oferta de este insumo vital. Con tal propósito fue construido un gasoducto que conduce el combustible hasta General Cerri, desde donde se produce la interconexión con el sistema de TGS.

Con respecto a las tarifas, interesan a los fines de caracterizar estructuras de costos de producción, las aplicables a los clientes no residenciales que llevan a cabo actividades económicas. Dentro de este segmento, se identifican dos grandes grupos:

- Clientes comerciales: utilizan el gas natural, gas licuado de petróleo o gas natural comprimido para desarrollar sus actividades de compra, venta y permuta de distintos bienes y servicios. Pertenecen a este grupo las pequeñas industrias, los establecimientos gastronómicos, hoteles y hosterías, como así también los establecimientos de salud y educación privada, la banca pública y privada, el abastecimiento de alimentos y demás locales comerciales. Los usuarios comerciales contratan el servicio sobre una base en firme y utilizan menos de diez mil metros cúbicos diarios de gas natural o consumen menos de 3 millones de metros cúbicos anuales. La tarifa aplicada a estos usuarios consiste en un precio por unidad de consumo dentro de distintas categorías basadas en el volumen utilizado, más un cargo fijo por factura y un cargo extra por unidad de consumo.
- Grandes clientes: son aquellos que contratan un mínimo de 10 mil metros cúbicos al día de gas natural - base firme- o consumen más de 3 millones de metros cúbicos

anuales -base interrumpible- para usos no domésticos. Estos usuarios disponen de dos alternativas de contratación: a) Contratar con la Distribuidora un servicio de transporte y distribución y comprar el gas en boca de pozo a un productor o comercializador. b) Contratar con la Distribuidora únicamente el servicio de distribución y comprar el gas y el transporte a terceros.

En el caso de los clientes comerciales, las tarifas se diferencian en función de tres categorizaciones, según escalones de consumo a saber:

- SGP1: consumo de 0 a 12.000 m³ al año
- SGP2: consumo de 12.001 a 108.000 m³ al año
- SGP3: consumo de 108.001 m³ al año en adelante

Para la categoría de usuarios SGP3, la Resolución Enargas N° I/694/09 fija, a su vez, la siguiente segmentación:

- a) usuarios con consumos entre 108.001 y 180.000 m³/año
- b) usuarios con consumos superiores a 180.000 m³/año.

La estructuración de las tarifas del servicio de distribución del gas natural tiene en cuenta el hecho de si la contratación del mismo es sobre base firme o interrumpible. "Firme" es una característica del servicio brindado a los clientes que no prevé interrupción, salvo en situaciones de emergencia o fuerza mayor. Por el contrario, "Interrumpible" es una condición del servicio que prevé y permite suspensiones transitorias mediante el correspondiente aviso de la Distribuidora al cliente. Todos los servicios de distribución de gas se realizan en base firme, salvo los servicios ID e IT que son de carácter interrumpible.

Las tarifas SG-G, FD y FT requieren el pago de cargo por reserva de capacidad más cargo por metro cúbico consumido. Las tarifas ID e IT no requieren el pago de cargo por reserva de capacidad, es decir que el usuario sólo abona por los metros cúbicos efectivamente consumidos.

Teniendo en cuenta los mencionados aspectos, los servicios disponibles para las categorías no residenciales son los siguientes:

- *Servicio General "P" (SG-P)*. Servicio para usos no domésticos en donde el cliente no tiene una cantidad contractual mínima (no hay un contrato de servicio de gas).
- *Servicio General "G" (SG-G)*. Servicio para usos no domésticos en donde el cliente ha celebrado un contrato de servicio de gas con una cantidad contractual mínima, la cual en ningún caso puede ser inferior a 1.000 m³ /día durante un período no menor a un año.
- *Gran Usuario "ID"*. Servicio para un cliente que no utiliza el gas para usos domésticos y que no es una estación GNC, ni un subdistribuidor, siempre que haya celebrado un contrato de servicio de gas que incluya una cantidad mínima anual de 3.000.000 m³ y un plazo contractual no menor a doce meses en todos los casos. El servicio prestado es interrumpible.
- *Gran Usuario "FD"*. Servicio para un cliente que no utiliza el gas para usos domésticos y que no es una estación GNC, ni un subdistribuidor, siempre que haya celebrado un contrato de servicio de gas que incluya una cantidad mínima diaria contractual de 10.000 m³ y un plazo contractual no menor a doce meses. En todos los casos, el servicio prestado se realiza sobre una base firme.

- *Gran Usuario "FT"*. Servicio que presta una distribuidora a un cliente que no utiliza el gas para usos domésticos y que no es una estación GNC, ni un subdistribuidor, siempre que haya celebrado un contrato que incluya una cantidad mínima diaria de 10.000 m³. Este servicio, que está disponible para cualquier cliente con conexión directa al sistema de transporte de una transportista, se presta por contrato y se realiza sobre una base firme.
- *Gran Usuario "IT"*. Servicio disponible para cualquier cliente de la distribuidora con conexión directa al sistema de transporte. El cliente no debe utilizar el gas para usos domésticos ni ser una estación GNC ni un subdistribuidor y comprar una cantidad mínima contractual de 3.000.000 de m³/año (y un plazo contractual no menor a doce meses). Como su nombre lo indica, el servicio se presta en condiciones de interrumpibilidad, es decir, que está sujeto a cortes y/o restricciones en situaciones de escasez o emergencia.

Aclaradas las subcategorías de clientes dentro del segmento de usuarios no residenciales y las condiciones que definen la estructura tarifaria, se sintetizan los valores vigentes para el área de Bahía Blanca en el Cuadro 2. En resumen, los clientes comerciales y grandes usuarios pagan un cargo fijo y una factura mínima más un cargo variable que va de los 0,003 hasta los 0,184 \$/m³ de gas consumido. Adicionalmente, los grandes usuarios que contratan el servicio sobre una base firma, pagan un cargo diario de entre \$0,36 y \$0,42.

Agua

A partir de febrero 2003 se dispuso la creación de Aguas Bonaerenses Sociedad Anónima (ABSA) para que asuma la prestación del servicio sanitario en 48 partidos de la Provincia de Buenos Aires, en iguales términos y condiciones que los previstos en el contrato de concesión celebrado con la anterior prestataria, con excepción de las obligaciones relacionadas con el régimen de inversiones y de expansión del servicio.

La norma que regula el servicio de provisión de agua y desagües cloacales (Decreto 3144/08) establece que son sujetos obligados al pago del servicio:

1. El propietario del inmueble, ya sea persona física como jurídica, ubicado frente a cañerías distribuidoras de agua potable o colectoras cloacales, aún cuando el inmueble no tenga conexiones a las redes externas del servicio.
2. El poseedor, tenedor o usufructuario del inmueble, durante el período de la posesión, tenencia o usufructo.

Las tarifas por el servicio sanitario se componen de la tarifa de operación y mantenimiento y la tarifa de expansión. El mencionado decreto establece exclusivamente la tarifa que corresponde a operación y mantenimiento, quedando el cargo por expansión a eventual consideración de la Autoridad Regulatoria, en virtud de posibles ampliaciones del servicio.

Las tarifas vigentes en la zona de concesión de ABSA, incluida Bahía Blanca se clasifican en dos grandes bloques: el servicio de agua no medido, de facturación mensual, y el servicio medido, de facturación bimestral. En el primer caso, el importe a pagar es el que resulta de multiplicar el valor base por el multiplicador del tramo, según las escalas detalladas en la primera parte del Cuadro 3.

Tarifas servicio de agua potable y desagües cloacales

Cuadro 3

Valores vigentes en 48 partidos de la provincia de Buenos Aires, incluida Bahía Blanca, según Decreto 3144/08

SERVICIO NO MEDIDO

Tramo	Valuación inmobiliaria (\$)	m ³ mensuales asignados
Baldíos	-	12
Cocheras, bauleras y locales complementarios	-	8
1	De 0 hasta 20.000	10
2	De más de 20.001 hasta 30.000	13
3	De más de 30.001 hasta 35.000	19
4	De más de 35.001 hasta 40.000	26
5	De más de 40.001 hasta 50.000	32
6	De más de 50.001 hasta 70.000	38
7	De más de 70.001 hasta 100.000	44
8	De más de 100.001 hasta 150.000	50
9	De más de 150.001 hasta 200.000	59
10	De más de 200.001	68
Valor del metro cúbico (VM3): \$ 0,607		

SERVICIO MEDIDO

Rango	Consumo (m ³)	Precio del m ³ (\$)
1	hasta 20 m ³ x Vm ³	Valor m ³ (Vm ³) 0,607
2	hasta 40 m ³ x Vm ³	excedente de 20 m x Vm ³ X 1,06
3	hasta 70 m ³ x Vm ³	excedente de 40 m x Vm ³ x 1,11
4	hasta 80 m ³ x Vm ³	excedente de 70 m x Vm ³ x 1,16
5	hasta 90 m ³ x Vm ³	excedente de 80 m x Vm ³ Xx1,25
6	hasta 100 m ³ x Vm ³	excedente de 90 m x Vm ³ x 1,35
7	hasta 110 m ³ x Vm ³	excedente de 100 m x Vm ³ x 1,45
8	hasta 120 m ³ x Vm ³	excedente de 110 m x Vm ³ x 1,64
9	hasta 140 m ³ x Vm ³	excedente de 120 m x Vm ³ x 1,83
10	hasta 160 m ³ x Vm ³	excedente de 140 m x Vm ³ x 2,03
11	hasta 200 m ³ x Vm ³	excedente de 160 m x Vm ³ x 2,50
12	hasta 400 m ³ x Vm ³	excedente de 200 m x Vm ³ x 3,50
13	más de 400 m ³ x Vm ³	excedente de 400 m x Vm ³ x 4,50
Cargo adicional para mantenimiento del medidor : 5 m³ x VM3		

Fuente: ABSA S.A. y Departamento de Infraestructura - Gobernación de la Provincia de Buenos Aires

Para el tramo 10 se fija una alícuota adicional de 0,6 m³/10.000 sobre el excedente de 200.000 de valuación fiscal inmobiliaria. Este importe es mensual y será facturado con esa periodicidad.

A los efectos de la aplicación de la escala establecida, las valuaciones fiscales inmobiliarias serán las suministradas por la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Para los inmuebles que no tengan valuación inmobiliaria, el Concesionario, efectuará una valuación de oficio. En caso de existir discrepancias con el usuario, se dará intervención al Organismo de Control de Aguas de la Provincia de Buenos Aires (OCABA).

En el caso del servicio medido, el importe a facturar es el que resulta de multiplicar el volumen bimestral de agua potable suministrada, de acuerdo a la metodología detallada en la segunda parte del Cuadro 3. Asimismo, se cobrará en todos los casos del sistema medido un cargo para mantenimiento del medidor equivalente al valor de 5 m³ de agua potable por bimestre, al precio VM3, establecido en \$0,607.

Complementariamente, la legislación prevé servicios especiales, como es el caso del agua para construcción, La liquidación de consumo de este ítem es independiente de las cuentas por servicio que correspondan al inmueble y se abona en la forma y plazos que se especifican para cada caso previsto (oficinas, galpones, edificios, aceras y calzadas, etc).

Combustibles

Hasta 1999 la ciudad de Bahía Blanca contaba con dos refinерías de petróleo, una de las cuales (ESSO), dejó de operar a fines de ese año. Actualmente, la refinación de petróleo es llevada a cabo por Petrobras en su planta Dr. Ricardo Eliçabe, que se encuentra emplazada en un lugar estratégico para la recepción de crudos de la cuenca neuquina y en una posición inmejorable para el abastecimiento vía marítima del petróleo proveniente del sur del país o del mercado internacional. Es una de las refinерías más modernas del país que, en el año 1997, finalizó un importante y proceso de ampliación de sus instalaciones, inaugurando nuevas unidades de procesamiento de naftas entre las que figura la de gas licuado de petróleo (GLP). Con una superficie de aproximadamente 40 hectáreas y generación propia, la refinерía tiene una capacidad de procesamiento de crudo de 30.500 barriles diarios y elabora productos tales como naftas súper y normal, nafta para exportación (virgen y unlead), combustibles marinos, materias primas para la elaboración de solventes y productos petroquímicos, gasoil, fuel oil, base para asfaltos viales, propano, propileno y butanos.

Además de la actividad de refinación de petróleo, Bahía Blanca cuenta con una importante red de distribución de combustibles de las banderas REPSOL-YPF, ESSO Petrolera Argentina, Shell y Sol Petróleo. Los precios y las condiciones de comercialización varían de acuerdo al canal de venta y al destino final de las diferentes variedades de combustibles,

Precios promedio de referencia de los principales combustibles en Bahía Blanca

En pesos por metro cúbico - Datos de febrero 2011

Cuadro 4

Producto	Precio sin impuesto	Precio final
Gas Oil Grado 1	3,0160	4,5790
Gas Oil Grado 2	2,4317	3,6438
Gas Oil Grado 2B	2,4128	3,8370
Gas Oil Grado 3	3,4978	4,4003
GNC	1,4082	1,8854
Kerosene	2,7820	3,8050
Nafta "común" (hasta 92 RON)	1,9769	3,9850
Nafta "premium" (más de 95 RON)	3,0109	5,0288
Nafta "súper" (entre 92 y 95 RON)	2,5754	4,4099

Nota: RON es la sigla de Research Octane Number , que especifica el octanaje del combustible

Fuente:
Ministerio de
Planificación
Federal,
Inversión Pública
y Servicios,
Secretaría de
Energía.

que puede ser el agro, la reventa a otras estaciones de servicio, el transporte de cargas, el transporte público de pasajeros, el público en general y otros sectores específicos.

Tomando datos de febrero 2011¹ correspondientes a la ciudad de Bahía Blanca, los precios promedio orientativos para las principales variedades de hidrocarburos se resumen en el Cuadro 4. En síntesis, el precio sin impuestos del metro cúbico de gasoil varía entre los 2,4 y 3,5 pesos, de acuerdo al grado del combustible, mientras que el precio promedio final, es decir, incorporando gravámenes se encuentra entre los 3,6 y los 4,6 pesos. En el caso de las naftas, el precio unitario promedio va desde los 1,97 hasta los 3 pesos sin impuestos y desde los 3,98 hasta los 5 si se considera el componente impositivo. El GNC y el kerosene completan la nómina, con precios promedio sin impuestos de 1,4 y 2,8 pesos y precios finales de 1,9 y 3,8 pesos, respectivamente.

*¹Fuente:
Ministerio de
Planificación
Federal,
Inversión Pública
y Servicios,
Secretaría de
Energía.*

Contratación de personal

Sobre la base de los datos del Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA), que se encuentran desagregados a nivel provincial, es posible estimar los costos laborales de referencia para Bahía Blanca, tanto globales como discriminados por sector de actividad económica.

El Cuadro 5 ofrece un detalle de valores salariales de referencia locales, estimado a partir de las escalas vigentes en el territorio de la provincia de Buenos Aires y con una distinción por sector económico que surge de aplicar el esquema de diferencias porcentuales entre remuneraciones sectoriales y salario promedio del sistema publicado por el Ministerio de Economía. En el mencionado cuadro se identifica, para cada rama de actividad, remuneración bruta y neta, monto promedio de aportes y retenciones que marcan la diferencia entre los dos conceptos anteriores, y costo salarial total, que incluye sueldo básico y demás conceptos que se adicionan al mismo: aportes y contribuciones al sistema de seguridad social, seguros, premios, antigüedad, vacaciones pagas, etc. Todos estos componentes están a cargo del empleador y, por lo tanto, inciden en la estructura final de costos de la empresa.

El salario bruto podría definirse como aquel que se le liquida al trabajador antes de retenciones y aportes. Las retenciones corresponden a descuentos en previsión de impuestos sobre los ingresos que luego deberá pagar el trabajador. Los aportes son los conceptos previstos para la seguridad social (jubilaciones, obra social, seguros) cuyo monto se distribuye entre empleadores y trabajadores.

El salario neto es el que efectivamente percibe el trabajador luego de realizados los descuentos pertinentes. El costo salarial total es un concepto relevante desde el lado de las empresas, que indica la erogación efectiva que debe hacer un empleador, considerando remuneración básica y demás conceptos que se suman y están a su cargo.

Se estima que en Bahía Blanca, donde la remuneración bruta promedio del sistema asciende a algo más de 3.800 pesos, el promedio de aportes mensuales por trabajador es cercano a los 500 pesos y el costo salarial total medio supera los 4.700 pesos. Tal como puede apreciarse en el Cuadro 5, esos promedios se ven superados o mermados según el sector económico particular que se trate. Electricidad, agua y gas, Intermediación financiera y Derivados del petróleo y químicos son las ramas productivas con mayores costos de contratación en la ciudad. En contraposición, Hoteles y restaurantes y Agricultura y Ganadería conllevan los menores niveles remunerativos.

Costos referenciales de contratación de personal

Cuadro 5

Datos estimados en pesos - Tercer trimestre 2010

Concepto	Remuneración bruta	Remuneración neta	Aportes y retenciones	Costo salarial
PROMEDIO SISTEMA	3.867	3.371	496	4.732
Actividades inmobiliarias y empresariales	3.291	2.886	404	3.992
Administración Pública	4.382	3.848	533	5.323
Agricultura y ganadería	2.330	1.987	343	2.975
Alimentos y bebidas	4.644	4.004	640	5.727
Comercio	3.228	2.833	395	3.910
Construcción	3.020	2.616	405	3.771
Derivados del petróleo y químicos	6.469	5.641	827	7.931
Electricidad, agua y gas	7.391	6.387	1.004	9.186
Hoteles y restaurantes	2.394	2.073	321	2.914
Intermediación financiera	6.763	5.891	872	8.365
Madera, papel, imprenta y editoriales	4.055	3.476	579	5.028
Maquinarias y equipos	4.777	4.089	688	5.949
Material de transporte	6.117	5.268	850	7.525
Metálicas básicas, exc. maquinarias y equipos	4.956	4.263	693	6.240
Pesca y servicios conexos	6.307	5.639	668	7.879
Promedio industria manufacturera	4.756	4.101	654	5.882
Promedio servicios	3.708	3.242	466	4.512
Servicios comunitarios sociales y personales	3.298	2.852	446	4.030
Servicios sociales, enseñanza y salud privados	2.632	2.288	344	3.184
Textiles y cuero	3.119	2.686	433	3.825
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	4.965	4.317	647	6.092

Fuente: Dirección Nacional de Programación Macroeconómica, Secretaría de Política Económica, sobre procesamiento de INDEC de los datos del SIPA.

Tierras e inmuebles

Entre los conceptos que conforman una estructura de costos estándar para el desarrollo de cualquier actividad económica se destacan los inherentes a la adquisición y alquiler de terrenos y estructuras edilicias aptas para el desenvolvimiento de los diferentes negocios y procesos productivos. Las cotizaciones inmobiliarias y los valores locativos referenciales presentan una elevada dispersión y variabilidad que tiene que ver con el rubro al que se apliquen, el emplazamiento de los lotes e inmuebles, la superficie de los mismos, la disponibilidad de servicios o la facilidad y cercanía de acceso a ellos, las condiciones del terreno o el estado general de las instalaciones, las características del entorno y la antigüedad, en el caso de las construcciones. Esto genera un amplio abanico de valores de referencia, de interés para el empresario local. Sobre esta base, es posible estimar una cotización promedio del metro cuadrado de inmueble o estipular los valores mínimo y máximo en plaza para cada caso.

En lo que respecta a las tierras, adquieren especial importancia aquellas emplazadas en el Parque Industrial o en las zonas aledañas al mismo. También se destacan por su ubicación estratégica aquellas localizadas en la zona del Puerto de Bahía Blanca o en las inmediaciones de las rutas de acceso a él, al igual que ocurre con relación al Complejo Petroquímico. A estas vitales zonas en pleno funcionamiento se suma el interés por los

terrenos ubicados dentro de la Zona Franca Bahía Blanca-Coronel Rosales. En el caso del Parque Industrial, la disponibilidad de servicios especializados y la proximidad y conectividad con el puerto, la zona franca y el polo petroquímico conforman, además de determinadas promociones fiscales, los elementos valorados por empresas de diferentes rubros a quienes interesa radicarse o emplazar unidades de negocios o fases productivas en estos puntos. En lo que se refiere a los terrenos próximos al Polo, éstos interesan preferentemente a las firmas que prestan servicios de distinta índole al mismo, en tanto que aquellas que sirven al Puerto o están más vinculadas al comercio exterior priorizan la accesibilidad al puerto local. La ubicación en la zona franca, es valorada principalmente por los beneficios impositivos y arancelarios que el enclave conlleva, además de los servicios previstos en la misma y la ubicación estratégica que la caracteriza. El resto de los lotes dispersos en la ciudad se orientan a actividades económicas de otros perfiles, no necesariamente ligadas a la producción industrial, al polo y al comercio exterior.

Fuera de lo que son las tierras y lotes, los tipos de inmuebles en los que reside el mayor interés desde el punto de vista económico-empresarial son los locales, depósitos, galpones y oficinas. En estos casos, si bien la ubicación geográfica incide en la cotización, no resulta tan determinante desde el punto de vista estratégico en lo operativo de la empresa. En efecto, aquí inciden con mayor fuerza la superficie, la antigüedad y las condiciones generales de la estructura edilicia.

El Cuadro 6 resume los principales valores de referencia, vigentes actualmente en la plaza inmobiliaria. Las cifras surgen de promediar los precios todas las propiedades publicadas actualmente, disponibles para la venta o para alquiler. En el caso del precio de venta de los inmuebles, el menor valor corresponde a los terrenos denominados industriales, en donde las cotizaciones van de los 3 hasta los 16 dólares por metro cuadrado. Los terrenos en general, en cambio, se comercializan a un promedio de 150 pesos por metro cuadrado, dependiendo de la ubicación. Por su parte, los valores unitarios de los depósitos y locales son de 240 y 650 dólares, respectivamente. Las oficinas integran el segmento más costoso, con una media de 1.350 pesos por metro cuadrado.

Los alquileres exhiben una importante variabilidad en lo que se refiere a locales comerciales: entre los 120 y los 5 mil dólares mensuales, es posible hallar una amplia oferta, con distintas relaciones precio-prestación. Las oficinas, en tanto, se alquilan entre los 80 y los 2.000 dólares mensuales y los galpones y depósitos, entre los 600 y los 3000 dólares.

Sin dudas, las partidas que se relacionan con la cuestión inmobiliaria son fundamentales dentro de los componentes de inversión de las empresas. Los valores aquí presentados son de carácter orientativo y pretenden servir de referencia general. Las particularidades de cada caso, como ya se ha comentado, tanto las que tienen que ver con el tipo de actividad económica como de ubicación y características de los lotes e inmuebles, determinarán precios que en muchos casos se alejen de los promedios, tanto al alza como a la baja. ■

Cotización propiedades En dólares por metro cuadrado		Alquileres En dólares mensuales		
Rubro	Valor	Rubro	Mínimo	Máximo
Tierras industriales	14	Locales	120	5.000
Terrenos	150	Oficinas	80	2.000
Galpones / Depósitos	240	Galpones / Depósitos	600	3.000
Locales	650			
Oficinas	1.350			

Cuadro 6

Fuente: consultas a inmobiliarias de Bahía Blanca