

-Distancia entre Añelo y la ciudad de Neuquén: 110 km

-Distancia entre Añelo y la ciudad de Cipolletti, Rio Negro: 115 km

Frente a las múltiples demandas insatisfechas por el avance de la explotación petrolera que a modo de simplificación conocemos como "VACA MUERTA" tenemos dos que se agudizan en el tiempo, estas son el transporte de los trabajadores hasta la zona y la vivienda de los mismos.

Como se resolvió el problema de vivienda hasta el momento?

Fundamentalmente se sostienen los desarrollos conocido como Campamentos de Cama caliente modulares y sistemas de departamentos, en alquiler o venta, que en general son de 30m2 a 60 m2 con espacios comunes y sin superficie libre propia.

No se destacan barrios abiertos planificados, mas allá de la autorización municipal para la construcción, ni barrios cerrados.

#### IMÁGENES DE LA ZONA

Campamento de viviendas sobre la ruta provincial 7



Este es el paisaje predominante en este tipo de viviendas.

Para el caso de los departamentos la oferta está centrada en unidades de 30m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup>.

Se los puede ubicar principalmente en el pueblo, sobre la ruta la ruta prov 7 y la ruta prov 17

El costo varia entre U\$S 45.000 Y U\$S 80.000.

Existen unidades en alquiler, pero fundamentalmente se venden unidades.

Incluso se puede encontrar en San Patricio del Chañar complejos de viviendas destinadas a trabajadores petroleros. Estando a 65km del pueblo de Añelo.



**El partido de Añelo, tiene la gran mayoría de sus tierras sin titulo de propiedad.** Aproximadamente el 95% de la superficie tienen poseedores y no titulares.

Esta limitante hace que este en venta algunas hectáreas en el tejido municipal, con regularización dominial y títulos legales, a valores que varían entre U\$S 400.000 Y U\$S 500.000

Nuestro proyecto tiene ubicación a 1200m de la ruta prov 7 y a aproximadamente 25 km del pueblo de Añelo, frente a gran cantidad de pozos petroleros (Zona se explotación YPF, TECPETROL)

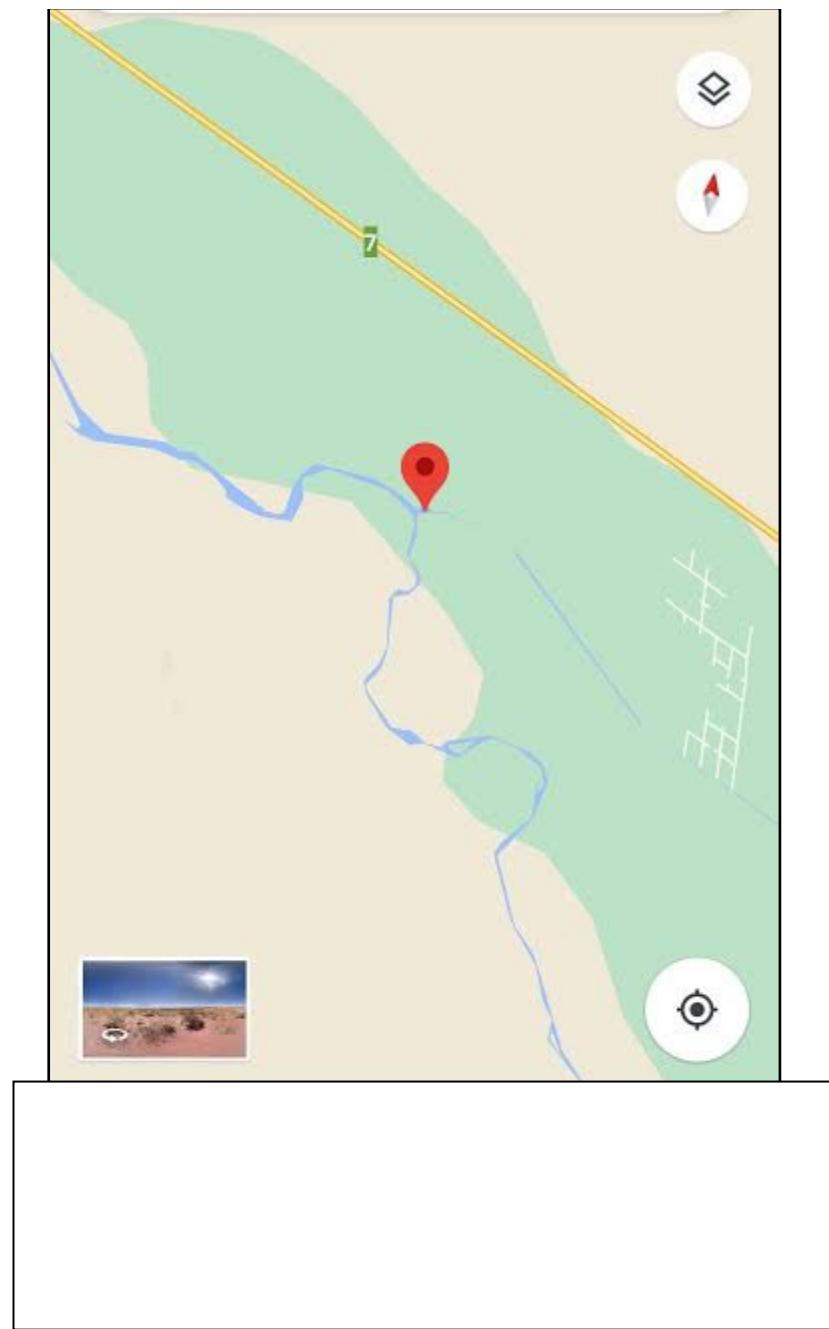
Es zona rural, apta para ser rezonificada, según la aprobación que tenemos del plano de subdivisión aprobado.

Tiene como límite el Río Neuquén y dos accesos por calle pública a la ruta provincial. Una de ellas tiene apertura y la segunda es parte de los planos catastrales por la que se debe solicitar apertura de la misma.

Hay un barrio abierto planificado, con la gran ventaja de estar muy cerca del pueblo, pero así como tiene las ventajas de estar muy cerca del pueblo también tiene todas las desventajas de ser parte de un pueblo, con la impronta que son inevitables en pueblos de esta características de desarrollo petrolero.

El precio de venta por unidades multifamiliares varía entre U\$S 35.000 y U\$S 50.000 por 500m<sup>2</sup>

## UBICACIÓN DE NUESTRO PROYECTO.



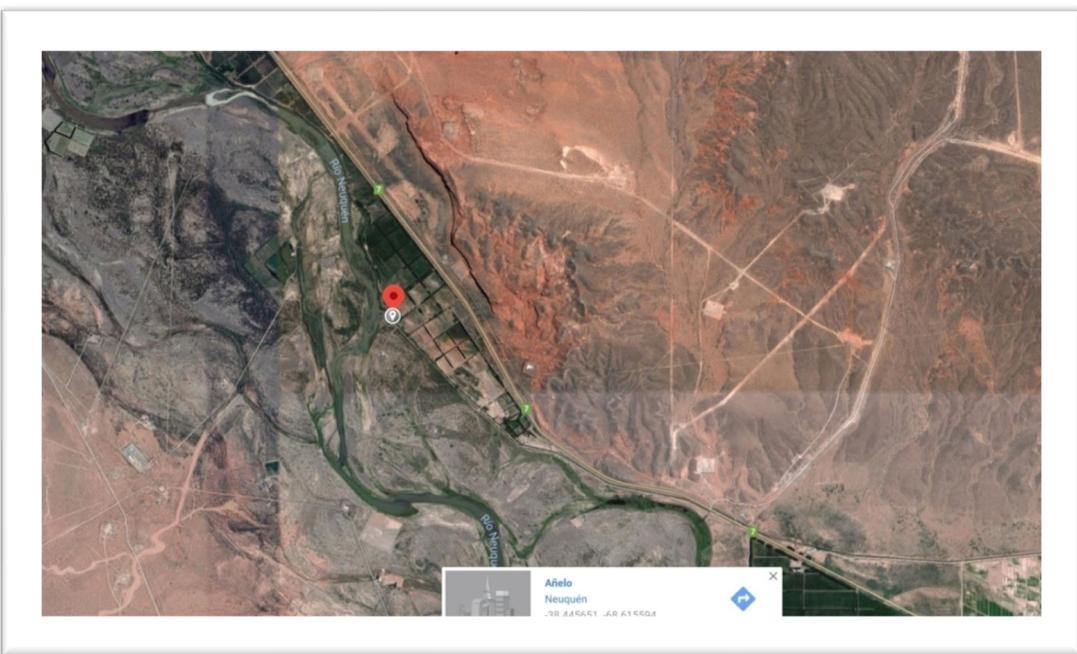
Es importante ver la ubicación de los pozos y de Tratayen. Hay gran cantidad de pozos frente a la propiedad entre la ruta prov 7 y la ruta prov 17. Tambien se puede ver que Tratayen esta a 9 km de nuestro inmueble. Esto es muy importante porque el denominado "Master plan del Banco Mundial" plan que se implementa para el desarrollo de las distintas zonas petroleras, tiene previsto la construcción de la ruta que une la ruta prov 7 y la ruta prov 17. Esa nueva ruta permitirá que buena parte

del transporte destinado a los pozos no tengan que llegar hasta Añelo, sino que desde Tratayen se desvian hasta la ruta prov 17, epicentro de lo denominado Vaca Muerta.

**ES DECIR QUE ESTAMOS A 25KM DE AÑELO POR LA RUTA PROV 7 Y A 9 KM DE TRATAYEN, FRENTE A IMPORTANTE CANTIDAD DE POZOS YA EN EXPLOTACION.**

***Geo localización:***

[https://goo.gl/maps/nkQyeUPP6Y5ruR8v9.](https://goo.gl/maps/nkQyeUPP6Y5ruR8v9)



38°26'47.0"S 68°36'55.8"W



## Resumen del proyecto "Rivera del Neuquén"

La información que brindamos en esta presentación es orientativa, puede estar sujeta a modificaciones propias de la ejecución del proyecto. Es de nuestro interés resumir las características principales del desarrollo en cuanto a etapas de inversiones necesarias valor estimativo de los terrenos, rentabilidad y otros elementos que tienen el objetivo que quien acceda a la presente información pueda contar con aproximación del contexto en el cual se desarrolla y las características principales.

El modelo de negocio previsto es amplio, ya que tiene los permisos para desarrollar 1.088 lotes, un centro comercial, un hotel, un colegio, también se contempla desarrollar locales comerciales en 40 lotes que tiene frente sobre la rivera del río Neuquén, para cubrir las necesidades de la habitantes de esta comunidad. El proyecto que se presenta responde a una necesidad en la zona, de un nivel que responde a las características necesarias para que se pueda vivir en familia.

Los lotes poseen una superficie que va desde los 380 metros a los 630 metros cuadrados, el lote promedio es de 430 m<sup>2</sup>, se puede construir una vivienda familiar de 120 m<sup>2</sup> en una planta o 200m<sup>2</sup> en 2 plantas, la calificación zona es: FOS: 0,5 - FOT: 0,7

**Datos generales:**

El Lote que se encuentra con el visado de la provincia para realizar la subdivisión.

**Nomenclatura catastral:** 06-RR012-2083-0000

**Ubicación:** a 1200mts de la Ruta 7 a 20 km de Añelo, partido Añelo, fuera de tejido municipal entre Punta de Sierra y Tratayen.  
Barrio Cerrado.

**Superficie total mensurada: 827.438 Mts cuadrados**

Superficie afectada a unidades funcionales de uso exclusivo  
467.840 Mts. Cuadrados

Superficie de las vías de circulación interna ventricular y peatonal 260.890 Mts. Cuadrados

Superficie de espacios verdes 66.489 Mts cuadrados

Superficie de para centro comercial 4.500 Mts cuadrados

Superficie para Hotel 25.019 Mts cuadrados

Superficie mínima de parcelas 380Mts Superficie máxima de parcelas 680Mts,  
superficie promedio por lote 430 metros cuadrados.

Cantidad de parcelas: 1.088

Construcción a desarrollar 1.000 viviendas unifamiliares, 1 centro comercial, 1 hotel y una escuela y varios locales frente a la rivera.

Calles de boulevard 7,5 de ancho.

Calles internas 10 y 12,5 mts de ancho.

**Encuadre de la situación administrativa y legal del proyecto RIVERA DEL NEUQUEN. Barrio Cerrado**

El proyecto tiene pasos cumplidos para llegar a la subdivisión final y otros puntos faltantes.

La subdivisión debe ser encuadrada en el decreto reglamentario 193/2015 de l ley 2818 (Proyecto de desarrollo urbanístico).

Articulo 7: determina que los requisitos para la urbanización son básicamente

- Titulo de propiedad del inmueble, asiento del proyecto, e informe de dominio.

- Libre de deuda provincial

- Propuesta de anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación, planos firmados por profesionales habilitados.

- Licencia ambiental conforme a lo establecido por la ley 1875, resolución 892 y modicotorias.

- DDJJ: Compromiso de ejecutar por cuenta y riesgo: Servicios (agua, electricidad, desague)

Compromiso de ejecutar por su cuenta y riesgo todas las obras que aseguren la accesibilidad al desarrollo urbanístico, entre ellas cesión de calles, su apertura y nivelación.

**EL PROYECTO TIENE EL SIGUIENTE AVANCE:**

- Presentado el plano de subdivisión, aprobado y firmado por la autoridad de aplicación y registrado en el colegio de arquitectos de la provincia de Neuquén. Falta efectivizar la sub división presentada.
- El estudio de medio ambiente fue totalmente realizado, no tiene aprobación porque existe una zona por debajo de la cota exigida en relación con el lindero Rio Neuquen. Son dos las posibles soluciones a esta cuestión. Cualquiera que se tome, impactara de distinta forma en la implementación del proyecto.

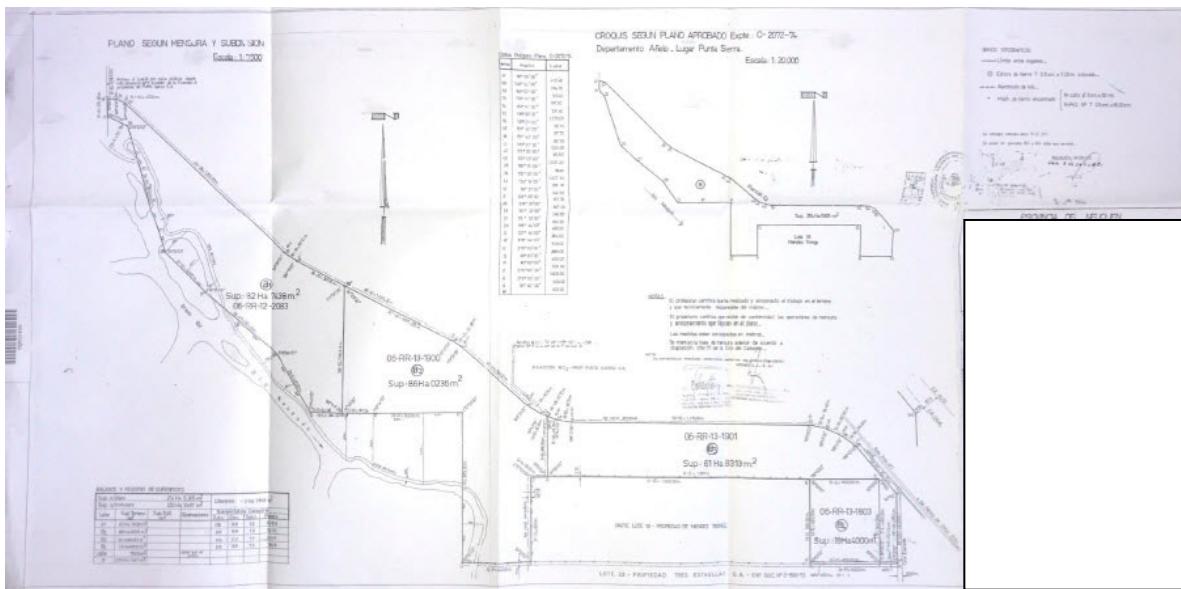
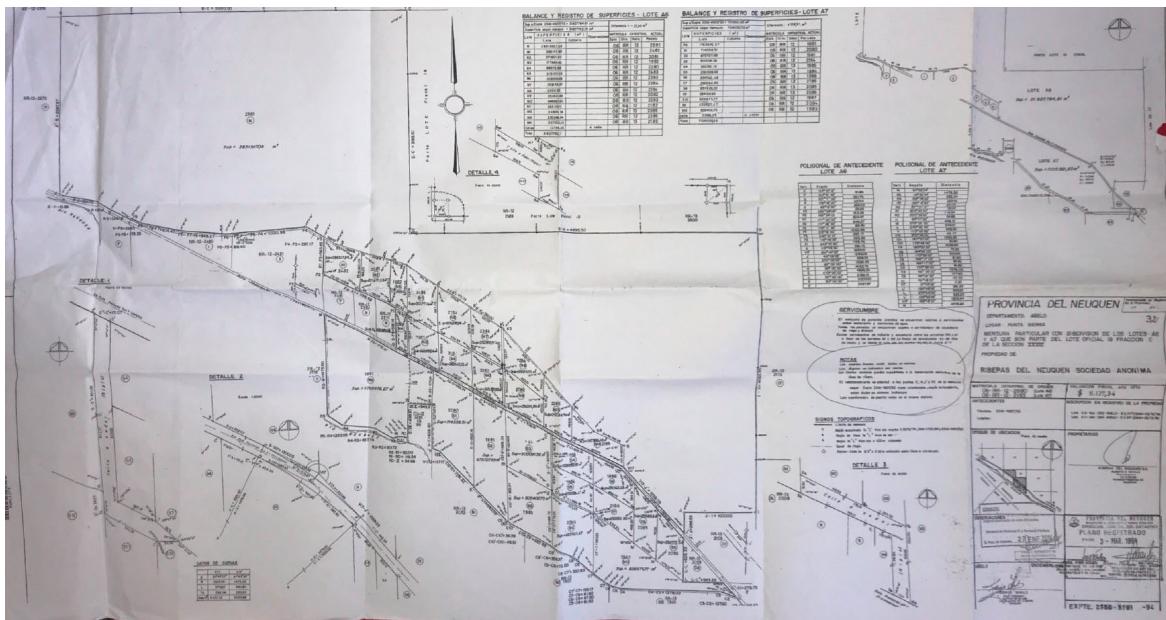
Las dos soluciones posibles son: construir barreras de contención en 50 m longitudinales que son, aproximadamente, los que está bajo la cota exigida.

La segunda solución posible es el relleno de la zona identificada, no siendo necesario traer tierra de fuera del predio, porque seria producto del movimiento de suelos interior al nivelar las 83has del inmueble.

**Plano catastral:**

<b>PROVINCIA DEL NEUQUEN</b>		Protocolizada en Registro de la Propiedad Tº Fº
DEPARTAMENTO: ANELO		32
LUGAR: PUNTA SIERRA		
MENSURA PARTICULAR CON SUBDIVISION DE LOS LOTES A6 Y A7 QUE SON PARTE DEL LOTE OFICIAL 18 FRACCION C DE LA SECCION <u>XXVIII</u>		
PROPIEDAD DE:		
<b>MATRICULA CATASTRAL DE ORIGEN</b> 06- RR-12- 2680 (Lote A6) 06- RR-12- 2183 (Lote A7)		<b>VALUACION FISCAL año 1993</b> \$ 5.127,34
<b>ANTECEDENTES</b>		<b>INSCRIPCION EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>
Técnicos: 2318-4957/92 Legales:		Lote A6- Mat. 1263- ANELO - E.G.Nº 23964-22/12/93 Lote A7- Mat 1264- ANELO - E.G.Nº 23964-22/12/93
<b>DROQUIS DE UBICACION</b>  <b>CONSTE:</b> La presente es copia fidedigna del original archivado en esta dirección.		<b>PROPIETARIOS</b>  <b>RIBERAS DEL NEUQUEN S.A.</b> ALBERTO A ACHILLE Presidente LE 5493.028 Periodistas Neuquinos 133 NEUQUEN
<b>OBSERVACIONES</b> Ministerio de Hacienda O. y Servicios Públicos D. Pol. de Catastro, 27 ENF 2014		<b>PROVINCIA DEL NEUQUEN</b> MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS PUBLICAS DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO <b>PLANO REGISTRADO</b> FECHA: 3 - MAR. 1994 
<b>AÑELO</b>  <b>FEDERICO SCHULZ</b> Agimensor MAQ Prof. Nro 88-888 Los Universitarios s/n - A. Borda NEUQUEN		<b>OCTUBRE 1993</b> Director: Lic. Leo Tosca Sub-Director: Lic. Alberto Vazquez Oficina Central de Catastro Dirección Provincial del Catastro REV.
<b>EXpte. 2756-5791 -94</b>		

**Plano de Mensura y sub División:**



**Master Plan, Desarrollo de la urbanización:** Plano del desarrollo aprobado por autoridades provinciales. Planos de obra de infraestructura a

ser aprobados (ley 2818).



## **Procesamiento digital de imagen Digital Globe y generación de cartografía geomorfica sector margen izquierda del río Neuquén provincia del Neuquén.**

A partir de la cartografía provista de un sector de 82 Ha. En la margen izquierda del río Neuquén se generó una imagen de alta resolución en proyección cartográfica Gauss Krüger Faja 2 Datum WGS84.

Se generó una cartografía geomorfica del sector de interés que se encuentra en la planicie fluvial del río Neuquén, en su margen izquierda, sobre dicha zona se mapearon los accesos de caminos y huellas existentes como así también los canales presentes y también se identificaron áreas deprimidas que representan antiguos cursos abandonados.

