

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 14471.-**

**VISTO:**

El Expediente N° OE-9328-M-2022; y

**CONSIDERANDO:**

Que con la sanción de la Ley N° 3.332 se incorporan al ejido de la Ciudad de Neuquén más de 8.000ha (ocho mil hectáreas) ubicadas en la meseta entre el Lago Mari Menuco y Colonia Nueva Esperanza, producto de la compra que en el año 1958 hiciera el Intendente Aníbal García, registradas bajo el Dominio Privado Municipal, en jurisdicción provincial, llevando la superficie de la capital neuquina de 12.828ha (doce mil ochocientos veintiocho hectáreas) a 20.325 ha (veinte mil trescientos veinticinco hectáreas).

Que el sector es atravesado por la Ruta Provincial N° 67, conocida como "Ruta del Petróleo", cuya pavimentación se encuentra en el último tramo de ejecución, conecta la Ruta Nacional 22 (Autovía Norte)- en la rotonda de Pluspetrol- con el cruce de la Ruta Provincial N° 51 y fortalecerá el Corredor Hidrocarburífero esto es, el desarrollo productivo, económico e industrial estratégico para Vaca Muerta.

Que Vaca Muerta es la principal formación de hidrocarburos no convencionales de Argentina situada en la cuenca neuquina que ocupa una superficie de 36.000 km<sup>2</sup> (treinta y seis mil kilómetros cuadrados), estimándose sus recursos en aproximadamente 16.000.000.000(dieciséis mil millones) de barriles de petróleo -4° lugar a nivel mundial- y 308.000.000.000.000 (trescientos ocho billones) de pies cúbicos de gas -2° lugar a nivel mundial- lo cual significa que, de ser explotados, se incrementarían las reservas probadas del país más de 8 (ocho)veces, asegurando el consumo de gas y petróleo para los próximos años.

Que YPF tiene la explotación del 42% (cuarenta y dos por ciento) del área, Gas y Petróleo del Neuquén S.A. (empresa estatal de la Provincia del Neuquén) el 12% (doce por ciento) y el 46% (cuarenta y seis por ciento) restante se distribuye entre otras empresas que incluyen a ExxonMobil, Pan American Energy, Petronas, Pluspetrol, Shell, Tecpetrol y Wintershall, entre otras.

Que Añelo es la localidad neuquina donde se desarrolla el llamado núcleo de operaciones de Vaca Muerta, base de las empresas mencionadas, y que se encuentra a escasos 100 km (cien kilómetros) de la Ciudad de Neuquén; dicha cercanía y la conectividad vial en ejecución otorga, al área incorporada recientemente al ejido de la Ciudad de Neuquén, condiciones estratégicas de valor incalculable para el asentamiento de empresas conectadas al desarrollo hidrocarburífero y a la economía del conocimiento.

Que en función de lo expuesto, resulta relevante mencionar a los parques industriales como los pilares del crecimiento sostenible y motores del desarrollo económico y social de la región en la que se localizan, contribuyendo al fortalecimiento del perfil regional, a la generación de empleo formal y arraigo territorial y agregado de valor a los encadenamientos productivos.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que, por otro lado, los parques industriales permiten a las empresas el uso de instalaciones comunes, simplifican procedimientos administrativos, impulsan la reducción de tasas municipales e impuestos, promueven mayor control y protección del ambiente, facilitan a las empresas la adecuación a la normativa vigente y favorecen el acceso a políticas de estímulo a la industria.

Que en consecuencia, los parques industriales deben entenderse como herramientas de fortalecimiento de las cadenas de valor y en función de este concepto, el municipio debe colaborar en la gestión de las empresas para lograr beneficios en todos los eslabones, ventaja competitiva que permitirá no sólo una mayor adaptación a las nuevas exigencias del mercado sino también una mejora en la calidad del producto final.

Que, en dicho contexto, en el ámbito provincial, la Ley N° 378 y modificatorias, a las cuales adhirió la Ordenanza N° 13247, promueve la instalación de nuevas industrias para la extracción, elaboración y aprovechamiento integral de productos minerales, agropecuarios, forestales, emprendimientos hidroeléctricos, el desarrollo del turismo, así como la creación de nuevas fuentes de trabajo y autoriza al Poder Ejecutivo a procurar mediante las normas que en consecuencia se dicten, la instalación de nuevas industrias.

Que, con ese fin, se sanciona el Decreto Provincial N° 1616/15, cuyo objeto es regular el ordenamiento territorial de las actividades industriales y los servicios asociados a fin de promover el desarrollo industrial sostenible, preservar las condiciones ambientales, evitar la radicación indiscriminada de industrias y optimizar el rendimiento de las inversiones en obras de infraestructura y servicios comunes, creando además, el Registro Provincial de Agrupamientos Industriales y de Servicios con la finalidad de mantener actualizado el diseño de los agrupamientos, a los cuales define y categoriza, disponiendo, por Resolución N° 730/15 del entonces Ministerio de Desarrollo Territorial, el procedimiento para la categorización, las especificaciones técnicas y los tipos de cada una de las categorías, como también, las condiciones mínimas de infraestructura y equipamiento de los agrupamientos industriales.

Que en concordancia con la Ordenanza N° 13247, la adhesión a la normativa provincial mencionada implica promover el desarrollo del tejido empresarial industrial en el ejido municipal, a fin de dinamizar la actividad económica en general.

Que el Proyecto de Urbanización de la Meseta que lleva a cabo el municipio en el área incorporada al ejido capitalino, en una primera etapa concretará la ejecución de un Parque Industrial, un Parque Solar, el Complejo Ambiental, Espacios Deportivos, la Cantera de Áridos de la ciudad y alrededor de 8000(ocho mil) lotes sociales.

Que este ambicioso Plan de Urbanización que el municipio ha encarado como política de estado para el desarrollo de una ciudad planificada, requiere la ejecución de un importante plan de obras que garantice el acceso a los servicios básicos de todo el sector, tanto para la primera etapa como para las posteriores.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que los recursos que se obtengan de la venta de las tierras destinadas al parque industrial, significan la oportunidad de garantizar los servicios básicos de todo el sector y la ejecución de obras acorde a una planificación integral de mediano y largo plazo.

Que, en tal sentido, el Colegio de Ingenieros de Neuquén ha realizado el Estudio y Propuesta de Provisión de Agua Potable y Energía Eléctrica que forma parte del plan de obras a ejecutar para el desarrollo del área que, como Anexo II, integra la presente Ordenanza.

Que para garantizar un avance sostenido y expeditivo del plan de obras a ejecutar en el Parque Industrial Capital enmarcado en el Proyecto de Urbanización de la Meseta, se requiere de un esfuerzo de recursos económicos y humanos que excede las posibilidades presupuestarias y operativas del Órgano Ejecutivo Municipal en un plazo óptimo y acorde a los tiempos que exigen las acciones necesarias para acompañar el crecimiento proyectado de la Formación Vaca Muerta.

Que atendiendo la premura de los procesos proyectados mencionados y los ejemplos positivos ya concretados desde la iniciativa público-privada en la Ciudad de Neuquén, como ser el proyecto de Urbanización de la Meseta, el Plan de Obras Pluvioaluvional, el Plan Vial del Noroeste de la Ciudad de Neuquén o el Polo Científico Tecnológico Capital, es estratégico enfrentar los desafíos de inversión desde la relación recíproca y el esfuerzo compartido entre el Estado y el sector privado, que avale y acompañe de manera eficaz y eficiente el crecimiento socio económico que la provincia mantendrá en los próximos 20 años.

Que, por último, cabe mencionar la Ordenanza N° 12799, que restringe la circulación de vehículos pesados dentro de la trama urbana de la ciudad, lo que implica la necesidad de que empresas que utilicen ese tipo de transporte se trasladen hacia los sectores de Parque Industrial y Meseta, en consonancia con la materialización, por parte del gobierno provincial, de una plataforma de abastecimiento logístico y de transferencia de cargas en el sector mencionado.

Que, en función de ello, el municipio, como autoridad de aplicación, está trabajando en el reordenamiento y planificación territorial, notificando a empresas localizadas dentro del radio urbano que perjudican la circulación de vehículos y generan polución ambiental y sonora; para lo cual también debe generar, junto al gobierno provincial, herramientas para que las relocalizaciones sean eficientes y eficaces, dando respuesta a la demanda actual y venidera.

Que, en concomitancia, ante la necesidad de dar respuesta a la relocalización de las empresas ya instaladas y a potenciales inversores interesados en desarrollarse en nuestra provincia, se sancionó la Ordenanza N° 13546 que creó la Reserva Empresarial e Industrial Neuquén.

Que las hectáreas autorizadas en su momento para conformar dicha Reserva, no lograron dar respuesta a la gran demanda de tierras por parte de las empresas locales y foráneas, tanto en cantidad como por actividad, por lo cual, a partir de la creación de un parque industrial, la actual Reserva Empresarial e Industrial Neuquén formará parte del mismo, gozando de los beneficios y oportunidades que ello conlleva.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que la transformación de la Reserva Empresarial e Industrial Neuquén en Parque Industrial, que enriquecerá y perfeccionará el proyecto, conlleva posibles alteraciones en la infraestructura planteada y en la disposición urbanística pudiendo generar virtuales modificaciones en lo sancionado en la ordenanza mencionada.

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 091/2022, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por mayoría con 15 votos afirmativos en la Sesión Ordinaria N° 22/2022 del día 15 de diciembre del corriente año.

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), Inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º):** ADHIÉRASE al Decreto Provincial N° 1616/2015 y Resolución N° 730/2015 del Ministerio de Desarrollo Territorial de la Provincia del Neuquén.-

**ARTÍCULO 2º):** CRÉASE el Parque Industrial Capital (PIC), asignándose para su ubicación el polígono identificado en el Anexo I, integrante de la presente Ordenanza, el cual se encuentra dentro de la fracción mayor, ubicada en el Lote REM LOTE SIN DESIGNACIÓN, con Nomenclatura Catastral N° 09-RR-017-8028-0000, vigente por plano de Mensura N° 8224-EXPM 8493/2019, del dominio privado municipal, con una superficie aproximada de 1.170ha (mil ciento setenta hectáreas).-

**ARTÍCULO 3º):** ESTABLÉCESE como destino del uso de suelo de la superficie del polígono identificado en el Anexo I para la actividad industrial, de servicios y logística.-

**ARTÍCULO 4º):** ESTABLÉCESE las siguientes misiones y funciones básicas del Parque Industrial Capital:

- a) Fomentar el desarrollo económico nacional, acelerando el desarrollo industrial regional y potenciando el desarrollo económico endógeno.
- b) Promover una más rápida reindustrialización regional y por ende del país.
- c) Facilitar la infraestructura y los servicios para la radicación en el parque de empresas industriales tradicionales y empresas de tecnología avanzada.
- d) Aumentar el volumen de empleo local, regional y nacional, duradero y calificado.
- e) Lograr una distribución regional más equilibrada del empleo y la producción y en consecuencia, un crecimiento regional más equilibrado.
- f) Promover cambios estructurales en la producción y el empleo, especialmente su diversificación.
- g) Ser un instrumento para la creación de nuevas oportunidades de empleo especializado e investigador.
- h) Capacitar recursos humanos (mano de obra) a todo nivel y aumentar su productividad.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- i) Ocupar mano de obra intensiva, preferentemente de la región, priorizando la igualdad de oportunidades en materia de género y diversidad.
- j) Incrementar en mayor proporción el producto bruto local y regional.
- k) Atraer inversiones privadas, tanto nacionales como extranjeras.
- l) Promover la creación y el desarrollo de micro, pequeñas y medianas industrias nacionales.
- m) Mejorar la calidad de los productos y aumentar la productividad y competitividad local y regional.
- n) Promover el comercio local y regional.
- o) Promover la generación de exportaciones.
- p) Promover la sustitución de importaciones.
- q) Producir elementos y servicios que constituyen insumos para diversas industrias localizadas en la región y en el país.
- r) Promover el Desarrollo Industrial Inclusivo y Sostenible, priorizando el cuidado del ambiente y generación de energías limpias.
- s) Promover la cooperación interempresarial.
- t) Incrementar la riqueza de la comunidad, promoviendo la cultura de la calidad y la innovación tecnológica, la productividad, la competitividad y la higiene y seguridad industrial de las empresas e instituciones generadoras del saber instaladas en el Parque o asociadas a él.
- u) Promover la aplicación de nuevas tecnologías (innovadoras) en el sector productor de bienes y de servicios, público y privado.
- v) Aportar y promover la transferencia de tecnología, desde las universidades y los centros de investigación, desarrollo e innovación tecnológica, tanto públicos como privados, hacia el sector industrial.
- w) Propiciar nuevos mecanismos de vinculación universidad - empresa. Generar flujo de conocimiento y tecnología entre las universidades, las instituciones de investigación, desarrollo e innovación tecnológica, las industrias, empresas y los mercados nacionales e internacionales.
- x) Ofrecer programas de ayuda a la incubación y creación de empresas.
- y) Aportar al desarrollo de una cultura emprendedora y a la creación de nuevas empresas a partir de la experiencia y conocimiento desarrollados en otras empresas. Descongestionar el hábitat empresarial urbano industrial.
- z) Promover y facilitar todas aquellas acciones tendientes al desarrollo socio económico del Parque Industrial Capital.-

**ARTÍCULO 5º):** INCORPÓRASE al Parque Industrial Capital el polígono denominado Reserva Empresarial e Industrial Neuquén y las obligaciones contraídas por el Órgano Ejecutivo Municipal de acuerdo a lo normado en la Ordenanza N° 13546.-

**ARTÍCULO 6º):** FACÚLTASE al Órgano Ejecutivo Municipal a acordar con los adquirentes, en el marco de lo dispuesto en la Ordenanza N° 13546, las reubicaciones y los cambios que resulten necesarios a fin de favorecer el desarrollo del Parque Industrial Capital.-

**ARTÍCULO 7º):** AUTORÍZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a disponer la venta de las tierras individualizadas en la presente ordenanza, de manera total o parcial, exceptuando las adquiridas en los términos de la Ordenanza N° 13546, a través de Remate o Licitación Pública, cuyo precio será el que surja de las tasaciones realizadas a valores de mercado. Podrá aceptarse como parte de pago la ejecución de las obras que se individualizan en el ANEXO II, que integra la presente Ordenanza y de todas aquellas que sean nexos necesarios para las

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

obras de servicios, como así también, de todas aquellas que sean necesarias para el desarrollo del sector, y de las mensuras definitivas, cuyo valor deberá descontarse del precio final de venta y hasta su concurrencia.-

**ARTÍCULO 8º):** Las Condiciones Generales y Particulares del Remate o Licitación Pública y del pago serán establecidas por el Órgano Ejecutivo Municipal de acuerdo a los términos de la Constitución Provincial, la Carta Orgánica Municipal y la normativa vigente aplicable, debiendo prever el reajuste del valor de la adjudicación de la Licitación o Remate Público de las tierras y de las obras hasta la suscripción del boleto de compraventa respectivo, mediante la aplicación del índice del costo de la construcción publicado por la Cámara Argentina de la Construcción. El inicio de las obras deberá ser en no más de 2(dos) años desde la suscripción del boleto de compraventa, caso contrario se retrotraerá la venta.-

**ARTÍCULO 9º):** Los adquirentes tendrán a su cargo la mensura definitiva del Parque Industrial Capital, junto con las obras de servicio de infraestructura básicas del Parque Industrial Capital, de acuerdo al Decreto Provincial N° 1616/2015 y la Resolución N° 730/2015 del Ministerio de Desarrollo Territorial de la Provincia del Neuquén, cuya adhesión se dispone en la presente ordenanza, y deberán prever espacios verdes y reservas fiscales.-

**ARTÍCULO 10º):** Con carácter previo al otorgamiento de la escritura a las y los adjudicatarios o a quienes éste haya transferido sus derechos, deberán contar con el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza.-

**ARTÍCULO 11º):** FACÚLTASE al Órgano Ejecutivo Municipal a constituir un Consorcio de Administración del Parque Industrial Capital, el cual deberá estar integrado por éste y todas las personas físicas o jurídicas titulares de las empresas que se radiquen en el mismo.-

**ARTÍCULO 12º):** COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS QUINCE (15) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (Expediente N° OE-9328-M-2022).-**

ES COPIA  
lo

FDO.: ARGUMERO  
CLOSS

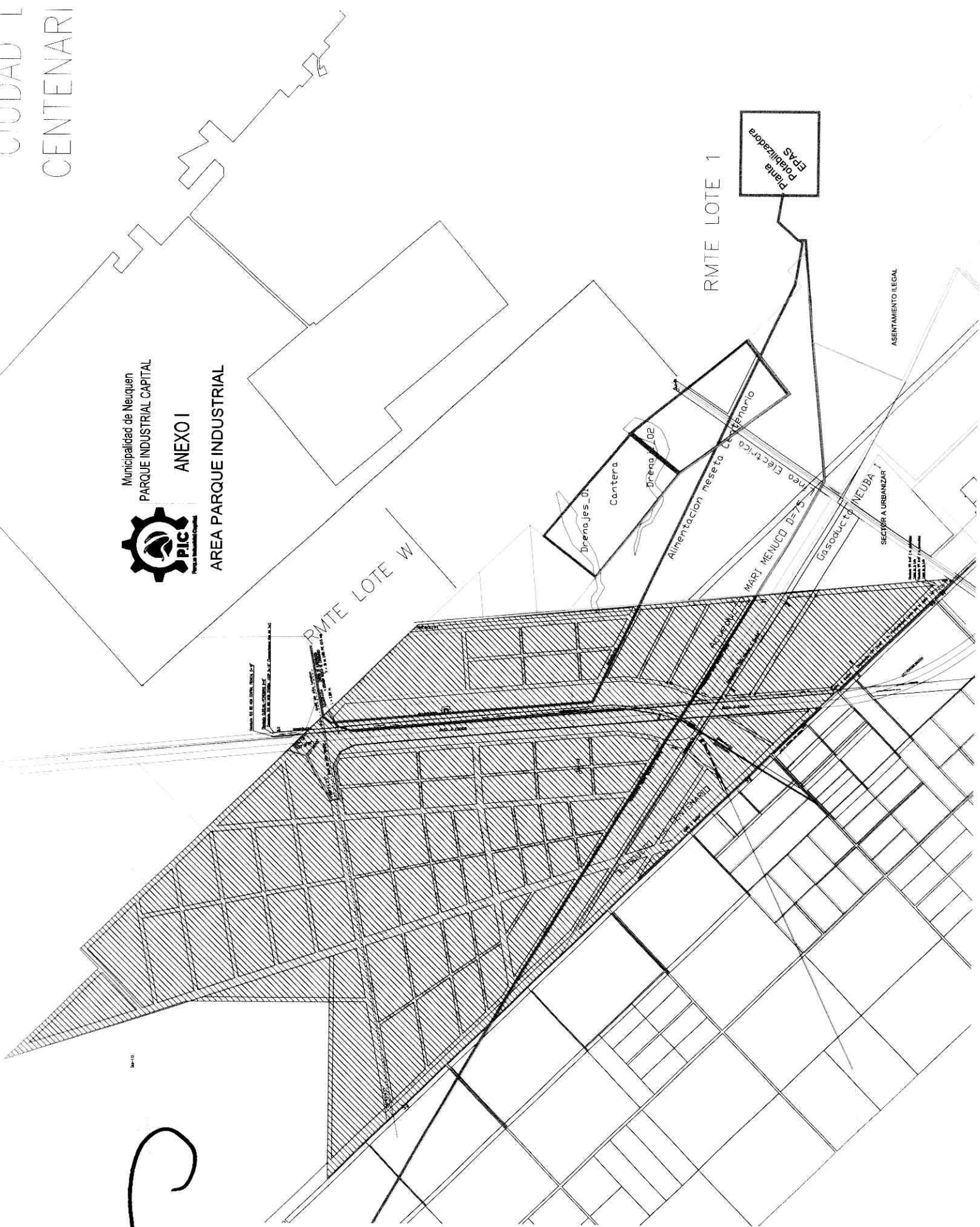
Dr. FEDERICO ARGUMERO CLOSS  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante de la Ciudad  
de Neuquén



Ordenanza Municipal N°	14471	/ 20
Promulgada por Decreto N°	0026	/ 2023
Expte. N°	OE-9328-M-2022	
Obs.:		

# CIUDAD I CENTENARI

Municipalidad de Neuquén  
**PARQUE INDUSTRIAL CAPITAL**  
**ANEXO I**  
**AREA PARQUE INDUSTRIAL**



  
**FEDERICO AUGUSTO CLOSS**  
Secretario Legislativo  
Cuarto Deliberante de la Ciudad  
de Neuquén



## ANEXO II

### OBRA DE TRANSMISIÓN ELECTRICA Y REBAJE

### DESCRIPCION GENERAL DE REQUERIMIENTOS

### COSTO ESTIMADO DE OBRA DE NEXO ELECTRICO

#### 1. ALCANCE

El presente documento tiene por objeto definir los requerimientos y necesidades que presenta el proyecto de LOTEOS EN ZONA DE LA MESETA - NEUQUEN CAPITAL, en términos del sistema de Transmisión y rebaje de 132kV a 33kV. Esto es, especificar que tareas deben ser realizadas para poder aprovisionar de energía eléctrica al mencionado desarrollo, considerando que actualmente no existe disponibilidad dentro del área, ni está atravesada por líneas de alta tensión que puedan ser utilizadas.

#### 2. ANTECEDENTES


Se han determinado las potencias a demandar por el Loteo, tanto en su componente de lotes residenciales, industriales y servicios complementarios, arrojando una potencia a demandar superior a los 40MW.

A partir de la inexistencia de redes en la superficie a desarrollar, se han obtenido por parte de los entes EPEN y CALF, que son quienes intervienen en la gestión del sistema eléctrico en la zona, el/los puntos de conexión en los distintos niveles de tensión para permitir el desarrollo.

#### 3. OBRAS NECESARIAS A PROYECTAR Y EJECUTAR

Habiéndose analizado la potencia requerida, los puntos de conexión, la extensa dimensión del área a desarrollar, la distancia a los puntos de conexión disponibles y considerando las longitudes máximas y potencias para cada nivel de tensión, se determina que son necesarias las siguientes obras:

- 3.1. Construcción de una Línea de Alta Tensión de 132 kV desde ET Centenario (EPEN) tipo simple terna sobre columnas y ménsulas de H°A°, fundadas en bases de Hormigón simple con conductores de 300/50 mm<sup>2</sup> Al/Ac; de 6 km de extensión.
- 3.2. Construcción de una Estación Transformadora completa: cuadro de estación, 2 Transformadores 132/33/13,2 kV – 45/45/30 MVA sobre plateas, con 10 campos de 132 equipados, edificio de comando y control, playa de ingreso, egreso, maniobras y protección en 132, 33 y 13,2 kV. A su vez contará con campos adicionales en 33kV para vinculación con el parque de generación solar que se encuentra en proyecto en la zona.
- 3.3. Construcción de dos centros de distribución, uno en 33kV y otro en 13,2kV, equipados con reconectores para subtransmisión y distribución de energía dentro del loteo.

  
Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante de la Ciudad  
de Neuquén



#### 4. PRESUPUESTO ESTIMADO DE OBRA.

Las Obras nombradas en el ítem 3 tiene el siguiente presupuesto estimado:

N°	ITEM	TOTAL [USD]	TOTAL [\$AR]
3.1	Línea de 132kV tipo simple terna en Hormigón de 6km de extensión	USD 1.098.932	\$ 170.334.460
3.2	Construcción de una Estación Transformadora completa 132/33/13,2 kV - 45MVA	USD 24.947.100	\$ 3.866.800.500
3.3	Construcción de centros de distribución en 33kV y 13,2kV	USD 1.253.274	\$ 194.257.470
	<b>MONTO TOTAL APROXIMADO</b>	<b>USD 27.299.306</b>	<b>\$ 4.231.392.430</b>

TABLA 1: Presupuesto estimado de obras (1USD=AR\$155).

#### OBRA PROVISION AGUA POTABLE

#### COSTO ESTIMADO DE OBRA DE NEXO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

#### INTRODUCCION

- Se determina una estación de bombeo ubicada en la planta potabilizadora Mari Menuco, a partir de la cual se impulsan los 800 m<sup>3</sup>/h que demandará el sector con la población de saturación.
- Se plantea un acueducto de PVC, diámetro 600/400 mm, para alimentar dos cisternas de 3.500 m<sup>3</sup> Y 2.700 m<sup>3</sup> ubicadas a nivel de terreno natural en los puntos más alto de las urbanizaciones urbana e industrial.

#### OBRA: ESTUDIO Y PROPUESTA DE PROYECTO DE PROVISIÓN DE AGUA POTABLE PARA EL DESARROLLO URBANO TIERRAS PROPIEDAD PRIVADA MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

#### RESUPUESTO PARCIAL ESTIMADO

FECHA: OCTUBRE 2022

RUBRO	ITEM	DESCRIPCIÓN	Unidad	Cant.	Precio unit.	Precio total
I		IMPULSIÓN DESDE PLANTA MARI MENUCO HASTA PREDIOS A Y B				
	1	Acueducto diámetro 600 mm, PRFV PN10/SN5000	mts.	3152,00	\$ 100.415,00	\$ 316.508.080,00
	2	Acueducto diámetro 400 mm, PVC, PN10	mts	4124,00	\$ 72.500,00	\$ 298.990.000,00
	3	Excavación	m3	13727,00	\$ 5.320,00	\$ 73.027.640,00
	4	Valvulas y accesorios (10 % de 1+2))	GL	1,00	\$ 61.549.808,00	\$ 61.549.808,00
II		INSTALACIONES DE RESERVA				
	1	Cisterna de 3500 m3 en predio A	GL	1,00	\$ 206.550.000,00	\$ 206.550.000,00
	2	Cisterna de 2700 m3 en predio B	GL	1,00	\$ 158.102.000,00	\$ 158.102.000,00
						\$ 1.114.727.628,00

SON PESOS MIL CIENTO CATORCE MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO CON 00/100 ctvs.

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante de la Ciudad  
de Neuquén