

2020

A REA DE  
P ENSAMIENTO  
E STRATEGICO

REGIÓN  
VACA MUERTA

# DINÁMICAS RECIENTES DEL MERCADO DE SUELO

ÁREA DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

03/04



CÁMARA ARGENTINA  
DE LA CONSTRUCCIÓN



03/04

REGIÓN VACA MUERTA

# DINÁMICAS RECIENTES DEL MERCADO DE SUELO

ÁREA DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

GUILLERMO TELLA  
MARTÍN MUÑOZ

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN **05**

01 **07**

## MARCO TEÓRICO

02 **13**

## ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

ESTUDIO DE LA SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL DE LA INVERSIÓN PÚBLICA **15**

RELEVAMIENTO DE 2014 **16**

RELEVAMIENTO DE 2016 **20**

RELEVAMIENTO DEL MERCADO DE SUELO EN ABRIL Y  
MAYO DE 2019 **28**

PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES EN LA FORMACIÓN  
DE PRECIOS DEL MERCADO DE SUELOS **32**

03 **37**

## PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS DE OBRAS EN LA REGIÓN DE VACA MUERTA

PLAN QUINQUENAL 2019-2023/VISIÓN NEUQUÉN 2030 **45**

04

59

## PROPUESTA DE UN PROGRAMA DE GESTIÓN PARA INTERVENIR EN EL MERCADO DEL SUELO DE LA REGIÓN DE VACA MUERTA

PROPUESTAS A PARTIR DE LAS DINÁMICAS Y TENDENCIAS DE DESARROLLO DE LA REGIÓN DE VACA MUERTA, EL ALTO VALLE Y VALLE DEL RÍO NEGRO 61

INSTRUMENTOS PARA UN PROGRAMA DE GESTIÓN PARA INTERVENIR EN EL MERCADO DEL SUELO 64

05

77

## BIBLIOGRAFÍA



## INTRODUCCIÓN

El proceso de exploración, descubrimiento y explotación público-privado de grandes reservas han catapultado un renovado impulso al desarrollo urbano de la región, sobre la base de inversiones públicas por parte de los tres niveles de gobierno, acompañadas por otras de carácter privado que buscan capitalizar, particularmente en sus ciudades y pueblos, la valorización del suelo.

En el contexto de la geografía antropizada de un valle de regadío, este proceso se inserta en una matriz económica en expansión a partir de una hegemónica actividad productiva: la explotación hidrocarburífera, que desde el punto de vista de la planificación territorial entraña varios riesgos a ser considerados. El impacto que produce en la trama de relaciones la presencia de un sector productivo como el de referencia genera elevadas inversiones y rentas que se corresponden con una mano de obra con un poder adquisitivo superior a la media de los centros urbanos.

Esta enorme disparidad repercute en los precios, que se tornan inasequibles incluso para aquellos productos cotidianos de la canasta básica. Este hecho incide en el costo de vida y, por ende, en del resto de las transacciones de bienes y servicios, tal como el precio del suelo para compraventa y alquiler. En su contracara, los vaivenes cíclicos a los que se ve sometida la actividad petrolera en el manejo geopolítico de reservas y producción afecta las economías nacionales y regionales en magnitudes mayores cuanto menos diversificada es la estructura energética y productiva.

En el Alto Valle es fundamental fomentar la diversificación productiva secundaria industrial sobre una matriz económica que contemple el desarrollo armónico de las actividades primarias -generadoras de diversas fuentes de energía- como la frutihortícola, tan característica en la región. Se debe apostar también a la consolidación paulatina y continua de políticas públicas consensuadas y coordinadas entre los distintos niveles de gobierno, que valoren el enfoque multiescalar, de manera de garantizar la previsibilidad, la seguridad y la eficiencia de inversiones.

En consecuencia, la región requiere de una conducción de los procesos de urbanización bajo el fuerte liderazgo del Estado, conservando anillos de quintas en torno a las ciudades, contribuyendo a la salvaguarda del capital frutihortícola del valle irrigado y regulando la expansión especulativa del sector inmobiliario. La clave resulta ser entonces para el Alto Valle una planificación territorial.

## DESARROLLO CONCEPTUAL SOBRE LAS CUALIDADES SOCIOTERRITORIALES Y DINÁMICAS RECIENTES DEL MERCADO DE SUELO EN LA REGIÓN DE VACA MUERTA

Desde el inicio de las explotaciones hidrocarburíferas no convencionales en la Formación Vaca Muerta, anunciado en 2011, la región a ella vinculada en general y Añelo en particular sufren una serie de transformaciones socioterritoriales y son objeto de múltiples procesos especulativos, no sólo por parte de los distintos niveles gubernamentales, sino también de los capitales privados, tanto de escala internacional como nacional y regional. Esto se ha traducido, entre otras cosas, en el aumento exponencial de la población local, tanto permanente como temporal y flotante, y, concomitantemente, de los precios de los lotes urbanos. Como inmediata consecuencia, estos procesos dificultan el acceso de las personas a una vivienda y un hábitat digno, con lo cual no queda garantizado el derecho constitucional de acceso a ellos, por lo que resulta fundamental generar herramientas que permitan controlar la especulación inmobiliaria y el consecuente aumento de precio de la tierra. Además, estas problemáticas se terminan vinculando, además, a una visión negativa de la localidad y el posterior desarraigo de los habitantes. En consecuencia, mientras viejos pobladores se mudan a otras localidades, los recién llegados no desean habitar el lugar. Por ello es necesario complementar dichas herramientas de gestión que permitan desplegar sobre el territorio estrategias de reinversión del producto de la explotación para poder garantizar, así, un desarrollo sustentable de la Región, con miras a entamar un desarrollo socioeconómico que permita una proyección productiva múltiple para la región y no únicamente centrado en el conglomerado hidrocarburífero.

Al respecto de las investigaciones realizadas hasta el momento, la producción ha revelado ser múltiple y variada, pero no logra plasmar una mirada holística sobre el proceso y la urdimbre socioterritorial que se entreteje, cuestión medular si se han de

encausar las fuerzas que hoy actúan hacia una visión consensuada del ordenamiento territorial pretendido y sostenible en el tiempo y el espacio que no comprometa a las generaciones presentes y futuras. Por un lado, existen escasos estudios que analizan el mercado de suelos de la localidad (Tella, Muñoz & Arduino, 2014; Orihuela, Muñoz, Tella, Sonzogni & Rodríguez, 2017) y una significativa vacancia de análisis perceptuales, así como de las herramientas implementadas para mejorar la imagen urbana de la misma. Si bien el municipio y la provincia ofrecen “actividades de contención” para los vecinos, particularmente deportivas y culturales, y, también, se encuentran desarrollando un itinerario turístico (actualmente en fase de diseño) para la región, se trata de estrategias fragmentarias, por lo cual, difícilmente modifiquen el imaginario social sobre lo que hoy acontece en Añelo puntualmente, frente al desborde territorial producto de las inversiones masivas y multimillonarias que arriban y las que se esperan que se produzcan en las próximas décadas en toda el ámbito de influencia de la Región de Vaca Muerta.

Por tal motivo, consideramos que la producción de un hábitat digno requerirá no sólo de la construcción de una visión de futuro compartida entre todos los actores sociales, que pueda ser viable a partir de la implementación de instrumentos de regulación del mercado de suelos y normativas urbanas, pero que también implique la construcción de una imagen positiva de cada rincón de la Región como espacio socialmente construido. Para alcanzar este objetivo es preciso conocer el impacto de las transformaciones territoriales y de las políticas implementadas hasta ahora, así como aquellas que se plantean hoy para el corto, mediano y largo plazo.

En consecuencia, consideramos necesario realizar un relevamiento sistematizado del comportamiento del mercado de suelos, los proyectos ya previstos o, cuanto menos, planteados hasta el momento y, también, de posibles líneas de acción para la transformación de la Región como conjunto, hecho que se avizora irrefrenable. No obstante, entendemos que la implementación conjunta de instrumentos de gestión que permiten controlar los procesos especulativos y favorecer el arraigo de los habitantes, entre otras estrategias, lo cual es fundamental para garantizar el acceso, tanto de los vecinos actuales como de los inmigrantes, a un hábitat digno.

01

# MARCO TEÓRICO



El territorio es una construcción social e histórica, que se desarrolla espaciotemporalmente y posee tanto una dimensión simbólico-cultural como una base material (Nievas, 1994; Manzanal, 2007; Raffestin, 2011; Saquet, 2015), el suelo. Este es objeto de disputas, ya que es finito, irreproducible e indispensable para la reproducción de la sociedad, su cultura y economía. Por ello Raffestin (2011) afirma que el territorio es objeto de disputas por el poder. Asimismo, constituye una entidad vivida (Manzanal, 2007) y percibida (Herner, 2009) por las personas y grupos. Debido a su cualidad procesual, es un fenómeno dinámico, dado que existe un diálogo permanente entre las condicionantes biofísicas y las estrategias de transformación del territorio aplicadas por los diversos actores, agentes e individuos. En consecuencia, puede afirmarse que el territorio articula por cuatro dimensiones (Nievas, 1994):

1. *una porción de superficie terrestre con la matriz biofísica ligada al mismo,*
2. *las relaciones sociales o formas de vinculación entre las personas y grupos sociales,*
3. *el sujeto o individuo, y*
4. *el tiempo.*

Si bien algunos autores desestiman la primera dimensión, la consideramos fundamental para los estudios empíricos que pretenden generar instrumentos para la gestión urbana de áreas específicas.

El territorio se expresa espacialmente en el paisaje (Santos, 1986; Orihuela, en prensa), noción que refiere también a la forma en que las distintas configuraciones territoriales y sus transformaciones son percibidas por los habitantes (Mazzoni, 2014; Orihuela, en prensa). En consecuencia, “la capacidad de articular características naturales, objetos construidos y multiplicidad de miradas sobre los mismos. Esta cualidad, lo convierte en una herramienta adecuada para indagar sobre fenómenos y procesos actuales; tanto sociales, como políticos, culturales y económicos (Silvestri, 2003; Zusman, 2004; Souto, 2011)” (Orihuela, en prensa). Por ello, el paisaje constituye una categoría de análisis holística que permite aproximarse al territorio desde el análisis de la morfología rururbana. Por otra parte, la forma en que se configura físicamente el te-

ritorio posee un impacto directo sobre la calidad de vida de los pobladores, afectando un derecho humano básico: el acceso a un hábitat digno (Reese, 2018). Debido a esto, resulta fundamental contar con políticas públicas de ordenamiento y desarrollo territorial, que permitan garantizar dicho acceso. Esto se traduce en la necesidad de contar con un conocimiento profundo de la realidad urbano-rural. Haciendo propias las palabras de Eduardo Reese (2018):

*“La desigualdad y la precariedad socioterritorial en América Latina son, en gran parte, el resultado de la combinación simultánea del funcionamiento especulativo del mercado inmobiliario y de la débil capacidad de intervención de las políticas públicas en los procesos de desarrollo territorial.”*

Esto significa que para garantizar el acceso de los pobladores a un hábitat digno o, al menos, a la vivienda, es necesario conocer las lógicas de los mercados de suelo y las políticas de regulación de estos, que los municipios aplican o podrían implementar. En ciudades petroleras como Añelo esto es especialmente importante dado que las enormes brechas salariales entre los trabajadores de los distintos rubros y los procesos especulativos asociadas a los mismos tienden a profundizar las desigualdades existentes, aumentando los procesos de segregación urbana y reduciendo las posibilidades de cohesión social. Pero, a su vez, es necesario trabajar en la percepción del lugar que tanto los viejos pobladores como los nuevos trabajadores y/o residentes tienen del mismo, a fin de favorecer su arraigo. Con esto en mente, hemos realizado un análisis de los estudios que se han hecho sobre la localidad desde el inicio de las explotaciones no convencionales.

Desde el inicio de las explotaciones no convencionales en las inmediaciones de la localidad de Añelo en 2011, se han desarrollado numerosas investigaciones académicas, estudios, proyectos y planes institucionales. Entre los artículos científicos, tesis y ponencias que tratan el tema se puede diferenciar entre aquellos que analizan las problemáticas enfrentadas por las comunidades mapuches ante el avance de la actividad extractivista, así como las estrategias de resistencia por ellos desarrolladas (Aguirre, 2016; Maraggi, 2017; Radovich, 2017); otros conflictos asociados a la explotación de hidrocarburos no convencionales (Scandizzo, 2013; Svampa & Acacio, 2017); las transformaciones en las dinámicas y configuraciones socioterritoriales locales (Giuliani, Fernández, Ricotta, s. f.; Daumas,

2015; Díaz, Noya & Schroeder, 2017a; Díaz, Noya & Schroeder, 2017b; Schroeder & Noya, inédito; Anderson, 2018), y regionales devenidas de dicho desarrollo hidrocarburífero (Dmuchowsky & Velázquez, 2015; Giuliani, Fernández, Hollman & Ricotta, 2016; Landiscini, Preiss & Robles, 2017; Landiscini, Preiss & Avellá, 2017; Cretini, 2018; Giuliani, 2018); el impacto e importancia económica de la explotación (Ferrante & Giuliani, 2014; Landiscini & Carignano, 2015) en el marco de la *governance* (Giuliani 2017a y 2017b) y de su análisis no sólo como oportunidad sino también como amenaza (Barrera, 2015; Scandizzo, 2015); entre otros trabajos que analizan la viabilidad económica de la explotación de Vaca Muerta (Codeseira, 2013; Roig, 2015), los efectos de la reforma de la Ley Nacional de Hidrocarburos (Giuliani, Fernández, Hollman & Ricotta, 2016), los estudios realizados en el país sobre fractura hidráulica (Acacio, 2014) y el impacto en el mercado de suelos a nivel regional (Orihuela, Muñoz, Tella, Sonzogni & Rodríguez, 2017). También se han publicado un significativo número de libros que refieren a Vaca Muerta, entre ellos, *Vaca Muerta: construcción de una estrategia. Políticas públicas ambiguas, empresas estatales corporatizadas y diversificación productiva a medida* (di Risio (ed.), 2012), *Dinámicas territoriales en el Alto Valle. Análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión* (Tella, Muñoz & Arduino, 2014), *Alto Valle perforado. El petróleo y sus conflictos en las ciudades de la Patagonia Norte* (Álvarez Mullally, 2015). Finalmente cabe destacar los estudios técnicos publicados por la Comisión Federal de Planificación como *Estudios estratégicos para el desarrollo territorial de la Región Vaca Muerta* (2016), la *modificatoria de la Ley Nacional de Hidrocarburos 17.319/1967* (2014) y la *aprobación del Plan Añelo Sostenible* (Fundación YPF – IDOM, 2014).

El proceso que analizamos en este libro encuentra su mejor evidencia no sólo desde el punto de vista físico y social, sino también a través de su correlato económico plasmado en los datos que dan cuenta

de las dinámicas del mercado del suelo<sup>1</sup>. En verdad, es de puntualizarse que este correlato no debe ser soslayado, sino todo lo contrario, puesta en primera fila, ya que permite visualizar claramente la traducción permanente que se opera entre la localización, ocupación, y apropiación que cada sector social hace de la ciudad, el papel de cada nivel estatal (particularmente del local) a través de su cualificación o no, y el de los desarrolladores inmobiliarios a través de sus inversiones privadas detrás del lucro esperado. Es decir, son insoslayables las relaciones que entre los diversos actores sociales se entrelazan –en términos de alianzas y confrontaciones, luchas y acuerdos, continuidades y rupturas– y que, en una matriz sociopolítica capitalista, se concreta por intermedio del mercado, en este caso, del suelo, retomando las investigaciones y reflexiones teóricas claramente expuestas por diversos autores de los estudios urbanos.<sup>2</sup>

Es así, también, que damos cuenta de la complejidad que define a todo sistema urbano, que va más allá de la que per se ostenta todo territorio, más aún, uno antropizado. De este modo, esta visibilización de las dinámicas del mercado del suelo nos permitirá comprender determinadas dinámicas del entramado económico de los actores y, consecuentemente, anticipar las posibles transformaciones de la metrópolis del Alto Valle en esta etapa temprana de su conformación, que podríamos denominar ubicarla claramente en la expansión por conurbación.

A los fines del relevamiento, se utilizó el indicador conformado por el cociente entre el valor monetario medido en dólares estadounidenses y la unidad de superficie dada en metros cuadrados. La selección del dólar no es fortuita, sino que obedece a dos circunstancias que, como se explica luego, obedece a la primera de ambas: la primera, es su relativa estabilidad que garantiza, por el momento, cierto grado perdurabilidad y, con ello, de comparabilidad, a través del tiempo; la segunda, es la elevada dolarización del mercado del suelo dado por la primera circunstancia

<sup>1</sup>–La focalización sobre el mercado del suelo no supone dejar de lado los otros mercados que son igualmente campos de intercambio entre oferta y demanda de otros bienes y servicios, sino, por el contrario, rescatamos la capacidad de influencia que los mismos ejercen en la conformación de la ciudad. Empero, no deja de ser cierto que el mercado del suelo es el único que permite dotar a los mismos de su espacialidad y, por ende, deviene en un potente intermediario y traductor de las fuerzas de los actores sociales en la construcción de la ciudad como resultado de la puja de sus intereses comunes o en conflicto.

<sup>2</sup>–Dado que la finalidad del presente trabajo no es desarrollar una exposición teórica sobre la economía urbana ligada al mercado del suelo, baste señalar como los principales autores referentes sobre dicha temática a investigadores de la talla de Henri Lefebvre, Christian Topalov, Samuel Jaramillo, Eduardo Reese, Juan D. Lombardo, entre otros.

Mapa 8. Neuquén-Plottier-Cipolletti-F. Oro (Nuequén - Río Negro)

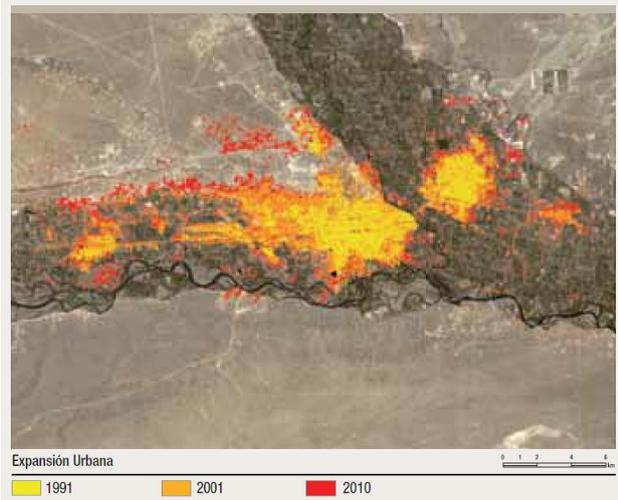


Gráfico1. Mapa que ilustra la expansión urbana en el aglomerado Neuquén - Cipolletti - Plottier entre 1991 y 2010 (años censales). El mismo deja afuera a la ciudad de Cinco Saltos y la localidad de Ferri, participantes del proceso, aunque en menor cuantía. Fuente: Atlas ID

y por la extranjerización del suelo y la economía en el contexto económico y cultural de globalización<sup>3</sup>.

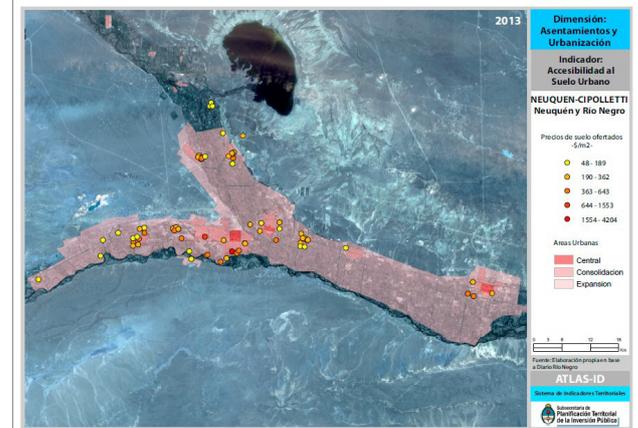


Gráfico2. Mapa con indicación graduada de los precios de acceso al suelo en la aglomeración urbana Neuquén - Cipolletti según relevamiento del año 2013. Fuente: Atlas ID

<sup>3</sup>-Se han descartado otros métodos de nivelación y estandarización en contextos inflacionarios como el de nuestro país, como el de “pesos corrientes”, debido a la disparidad de criterios en cuanto a los datos inflacionarios a emplear para el ajuste de los precios expresados en pesos constantes. Asimismo, dada la matriz económica imperante en el Alto Valle bajo la enorme gravitación de la economía hidrocarburífera, demanda una comprensión de las dinámicas inflacionarias locales, ajenas a las mediciones nacionales, ya de por sí cuestionadas, del INDEC. Con respecto al tipo de cambio utilizado para la uniformidad de los precios relevados, se ha tomado el valor oficial publicado en la base del BCRA al comienzo de cada mes.



02

**ANTECEDENTES  
DEL ESTUDIO**



## ESTUDIO DE LA SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA INVERSIÓN PÚBLICA

El presente estudio toma como primer antecedente los estudios efectuados por la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública y publicados en dos etapas de relevamiento, análisis y conclusiones en informes publicados entre 2014 y 2015. En dichos estudios, se partía de los datos recabados “en el marco de la elaboración del Sistema de Indicadores de Desarrollo Territorial (Atlas ID) desagregados en dos ítems: (i) un relevamiento de

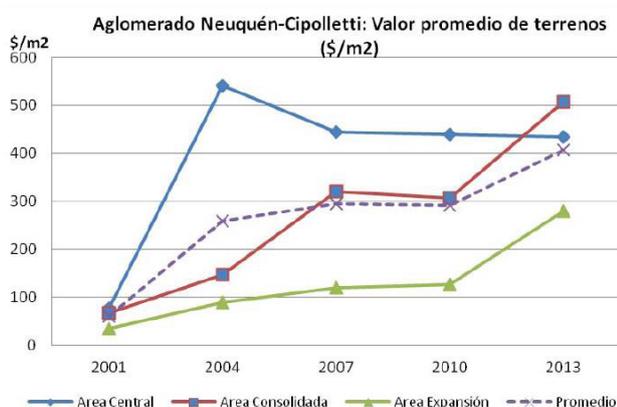


Gráfico 3. Valores promedio de parcelas en \$/m<sup>2</sup> (2001 a 2013). Fuente: (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015).

la oferta de terrenos en 5 cortes temporales: 2001, 2004, 2007, 2010 y 2013; y (ii) un relevamiento específico de las localidades de la región objeto de estudio, realizado en mayo de 2015” (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 145).

En este relevamiento, centrado sobre el aglomerado primado del Área Metropolitana del Alto Valle y Confluencia, se observa un incremento sostenido (indicado por la pendiente positiva del promedio de los valores de las diferentes áreas que lo constituyen), y cómo las áreas consolidadas no centrales y los bordes de expansión cobran protagonismo a partir de la crisis económica mundial de 2007. En este marco temporal, Añelo era observada como una localidad en la que el mercado inmobiliario presentaba un comportamiento altamente especulativo por las expectativas desperdadas por la futura explotación petrolera en la zona, y para nada vinculados con los grados de consolidación urbana, muy por debajo de la cualificación propia de la capital neuquina.

Por su parte, el comportamiento de los valores del mercado inmobiliario en el resto de las localidades del Alto Valle los ubicaba en orden, con epicentro en la ciudad de Neuquén, primando en la valuación “la mayor o menor oferta de equipamientos, servicios e infraestructuras que se encuentran en cada localidad” (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 148). Fuera de estas variables, incidía la distancia a los núcleos generados de empleos.

Localidad	Promedio	Máximo	Mínimo	Cantidad de ofertas
Añelo	1.687	3.136	716	32
Neuquén	901	6.000	50	61
Plottier	732	1.416	93	60
San Patricio del Chañar	711	892	613	4
Cipolletti	664	2.616	45	42
Gral. Fernández Oro	599	1.166	166	29
Lago Mari Menuco	587	933	362	81
General Roca	565	1.400	26	90
Cinco Saltos	500	1.333	180	69

Tabla 1. Oferta de terrenos en 9 localidades de la Región Vaca Muerta. Mayo de 2015 (Valores en \$/m<sup>2</sup>). Fuente: Elaboración SSPTIP en base a datos de oferta de terrenos en publicaciones online, mayo 2015 (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 148).

## RELEVAMIENTO DE 2014

A los fines comparativos, se continúa con el estudio efectuado por los autores en 2014 como base. Dicho relevamiento se ubica temporalmente próximo al anuncio realizado sobre el descubrimiento de los yacimientos de shale gas en la cuenca hidrocarbúfera de Vaca Muerta, por lo que son los que recogieron, en una primera instancia, el impacto de los anuncios de desarrollo vinculados a dicho evento, con la suficiente posterioridad, también, como para mensurar a lo largo de un año el desarrollo de la sedimentación de la difusión de tales planes y proyectos para la región.

Los casi 500 casos obtenidos por dicho estudio permitieron realizar un seguimiento, desde abril a octubre inclusive, de la oscilación de los valores de acceso al suelo en 13 localidades del sistema altovaldense. El mismo relevamiento también demostraba el vínculo íntimo entre los valores de acceso al suelo y la jerarquización física de los centros urbanos que lo componen, como así también dentro de sus principales núcleos, visto que los mismos reúnen no sólo una mayor cantidad de unidades en oferta, sino incluso mayor diversidad de tipologías en productos inmobiliarios que abren, así, el abanico a la gran demanda de sectores sociales que aglutinan (Tella, Muñoz, & Arduino, *Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión*, 2014, pág. 69). Muchas veces, este dato se pasa por alto como un hecho dado de la realidad, pero, como se verá, su estudio permite profundizar en las formas de construcción de la ciudad, su evolución y las razones que motivan a los actores claves de una sociedad urbana a materializarla así, aún más allá de la planificación oficial.

En 2014 señalábamos en el estudio que “la mecánica del mercado del suelo –ligado, a su vez, a los altibajos de los ciclos económicos de los yacimientos hidrocarbúferos de la meseta árida y de las explotaciones agropecuarias del valle irrigado– transforma a la vez que condiciona el entorno rururbano en las localidades del Alto Valle, e indicando la prosperidad y decadencia de una y otra actividad económica” (Tella, Muñoz, & Arduino, *Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión*, 2014, pág. 64).

En los gráficos siguientes, puede apreciarse la importante brecha que se generaba en los princi-

pales centros urbanos entre los valores máximos y mínimos, dadas una mayor oferta no sólo de unidades sino, sobre todo, de tipologías y productos inmobiliarios ofertados y demandados por ser aglomerados de primera jerarquía (Neuquén, Cipolletti, Gral. Roca, Plottier). Mientras, en los poblados de menor jerarquía y tamaño se observaba una distancia muy estrecha entre máximos y mínimos, precisamente por contraposición a las características de los centros urbanos primados: menor población, menor jerarquía, menor demanda, menor oferta, lo que daba, por consecuencia, un mercado inmobiliario con muy escaso movimiento.

Sin embargo, es interesante observar cómo recuperando la mediana de los valores relevados, se distingue que la brecha señalada obedecía a casos puntuales que sólo tendían a marcar picos máximos y depresiones mínimas en ciertos puntos de las ciudades analizadas en ese momento del año. En tanto, la mediana ubicaba el punto central en torno al cual se aglutinaban los valores relevados, indicando el valor en torno al cual se organizaba el mercado en ese momento. Además, otro aspecto destacable es la paridad relativa de la mediana de valores relevados de cada localidad estudiada del Alto Valle, destacándose, por un lado, Cipolletti y Neuquén, como era esperable, y, por el otro, Añelo y Villa Allen (ver Gráfico6 y 7).

Por su parte, la evolución de los valores máximos fijados por la oferta en el mercado inmobiliario confirmaba incrementos sostenidos de los mismos entre abril y agosto de 2014 en los principales centros urbanos del Alto Valle, en tanto parecían haberse ingresado en una meseta entre agosto y octubre en la mayoría de las localidades, con excepción de Neuquén y Gral. Roca (ver Gráfico8).

En cambio, la evolución de las medianas de los valores del suelo relevados revelaba comportamientos más estables en su mayoría, en torno a los USD 20 y USD 150/m<sup>2</sup> en general, salvo casos como Añelo o Cipolletti. El primero era el que entonces se encontraba más sometido a la presión derivada de las expectativas de inversión y requerimiento de mano de obra nueva en la explotación de los nuevos yacimientos de shale gas; el segundo, era el que más acusa una fuerte expansión en baja densidad sobre su periferia en sentido SO-NE, al tiempo que una notable densificación edilicia en altura de su área central, según se pudo constatar en los relevamientos de oferta inmobiliaria construido y en pozo (ver Gráfico9).

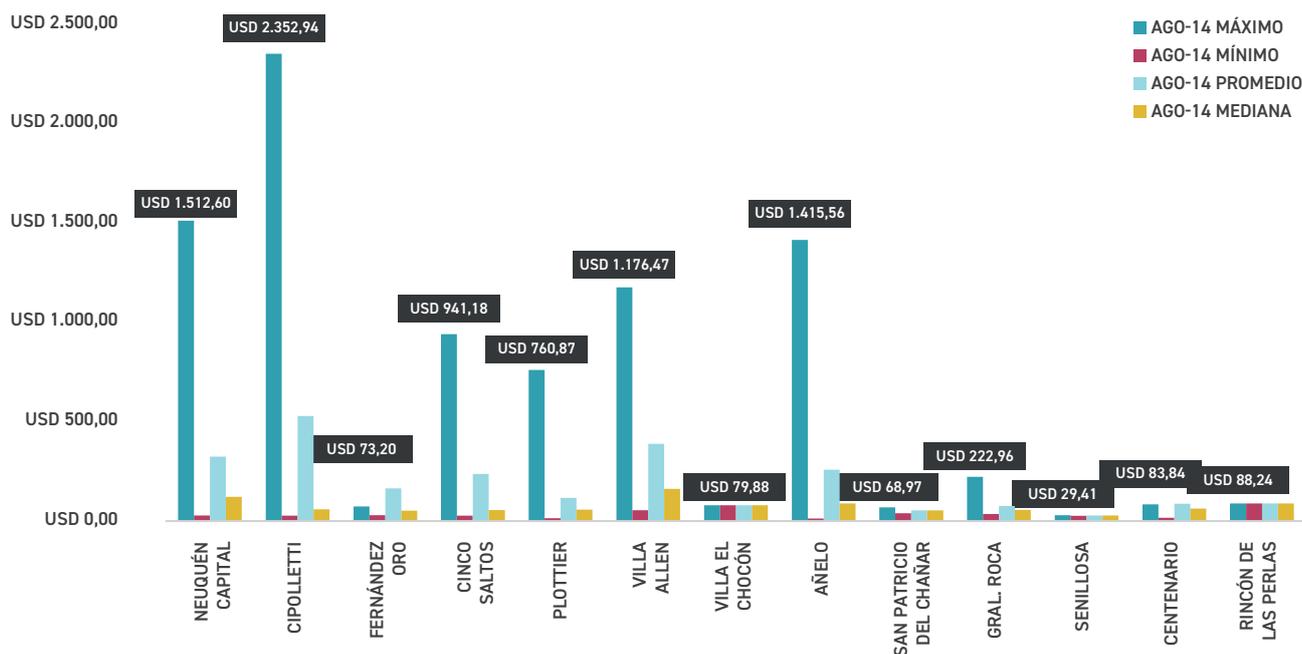


Gráfico 4. Valores máximos, mínimos, promedios y mediana de los precios de acceso al suelo en los principales centros urbanos del Alto Valle en agosto de 2014, expresados en USD/m2.

Fuente: elaboración en base a relevamiento de valores de compra-venta y alquiler de inmuebles disponible en (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014).

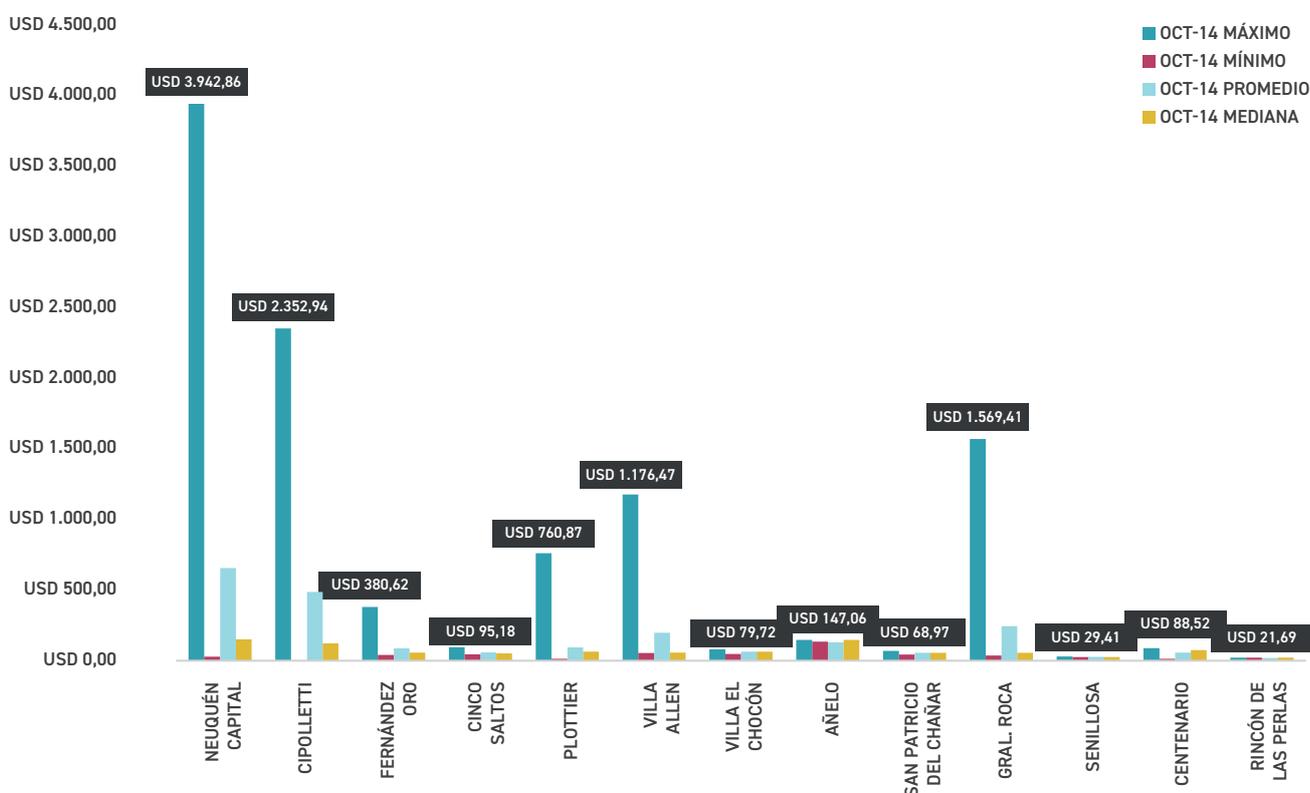


Gráfico 5. Valores máximo, mínimos, promedios y mediana de los precios de acceso al suelo en los principales centros urbanos del Alto Valle en octubre de 2014, expresados en USD/m2.

Fuente: elaboración en base a relevamiento de valores de compra-venta y alquiler de inmuebles disponible en (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014).

## REGIÓN VACA MUERTA

ÁREA DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

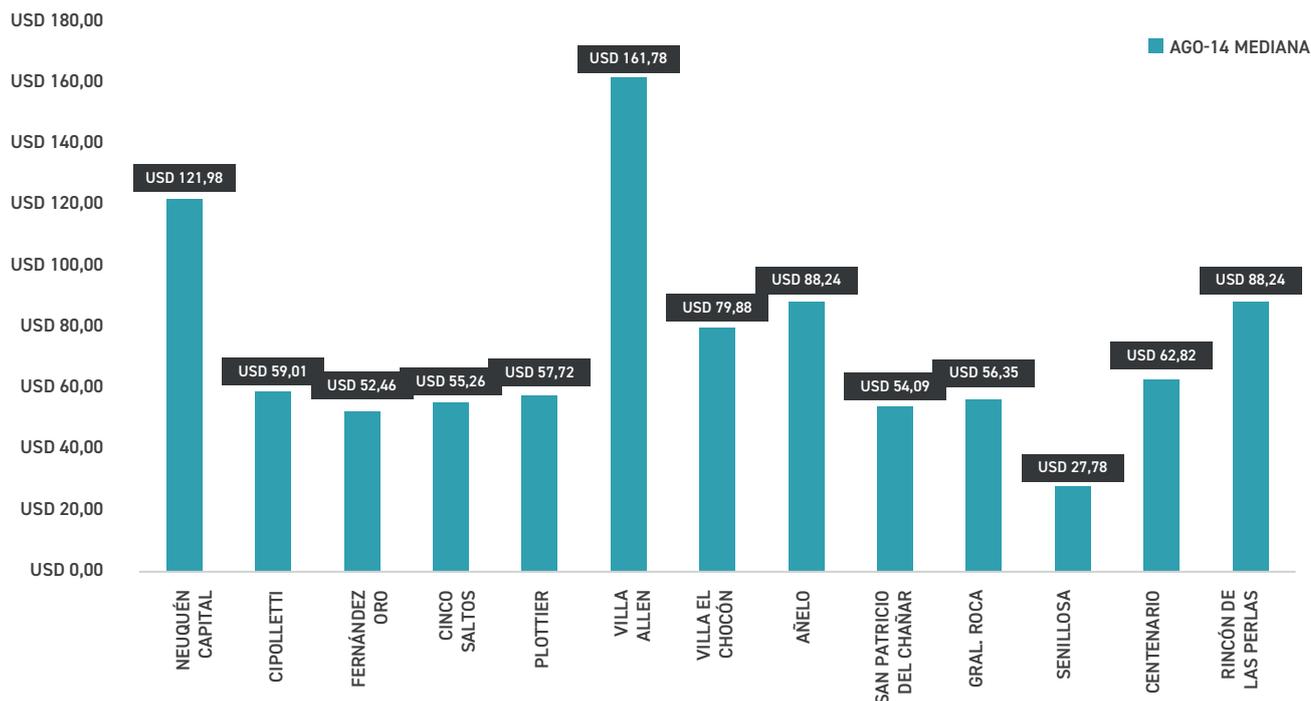


Gráfico6. Mediana de valores de acceso al suelo para las localidades del Alto Valle bajo análisis, expresados en USD/m2, al mes de agosto de 2014.

Fuente: Elaboración en base a relevamiento efectuado en dicho mes disponible en (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014).

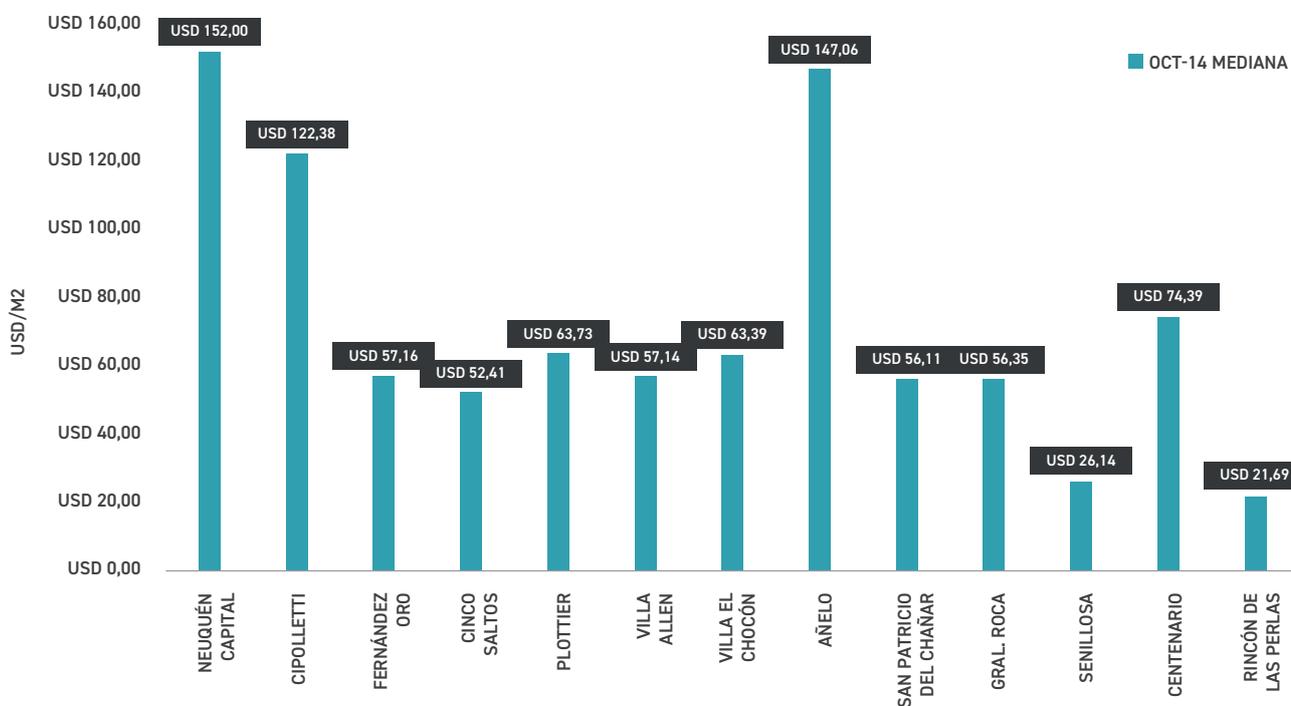


Gráfico7. Mediana de valores de acceso al suelo para las localidades del Alto Valle bajo análisis, expresados en USD/m2, al mes de octubre de 2014.

Fuente: Elaboración en base a relevamiento efectuado en dicho mes, según (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014).

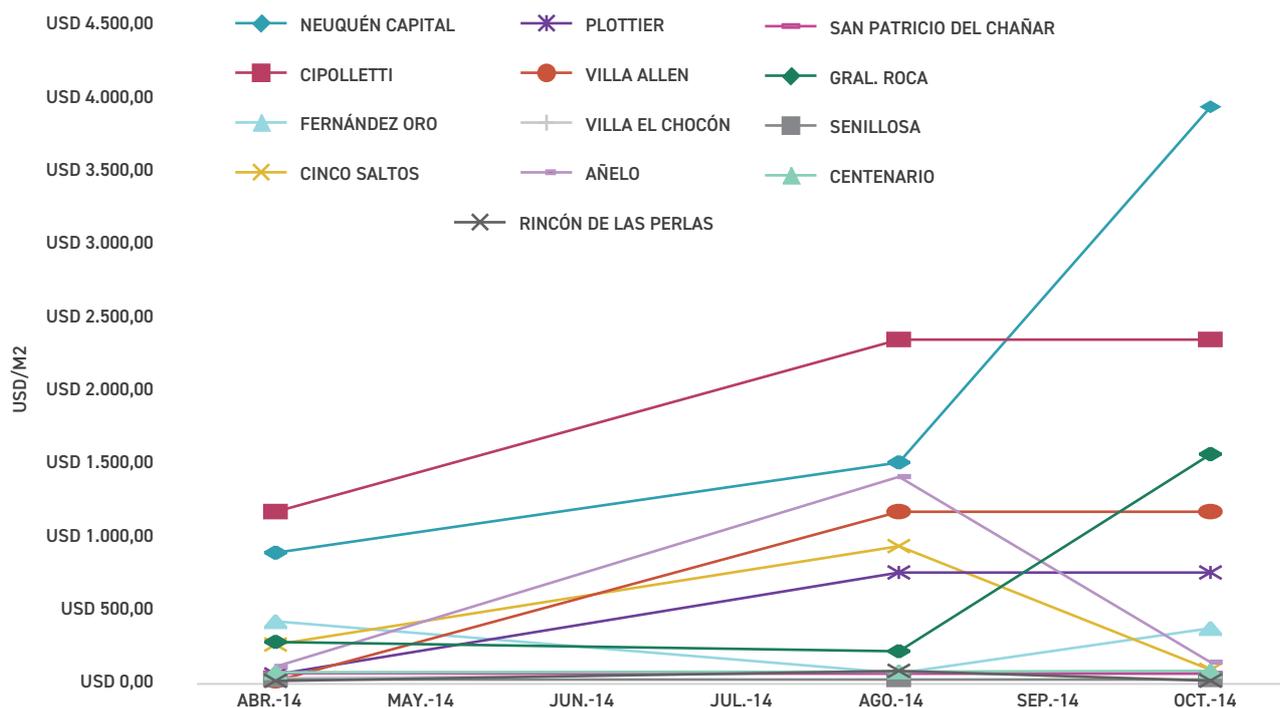


Gráfico 8. Evolución de los valores máximos de acceso al suelo (USD/m<sup>2</sup>) entre abril y octubre de 2014 en los centros urbanos relevados. Fuente: Elaboración sobre relevamiento efectuado entre abril y octubre de 2014, según (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014).

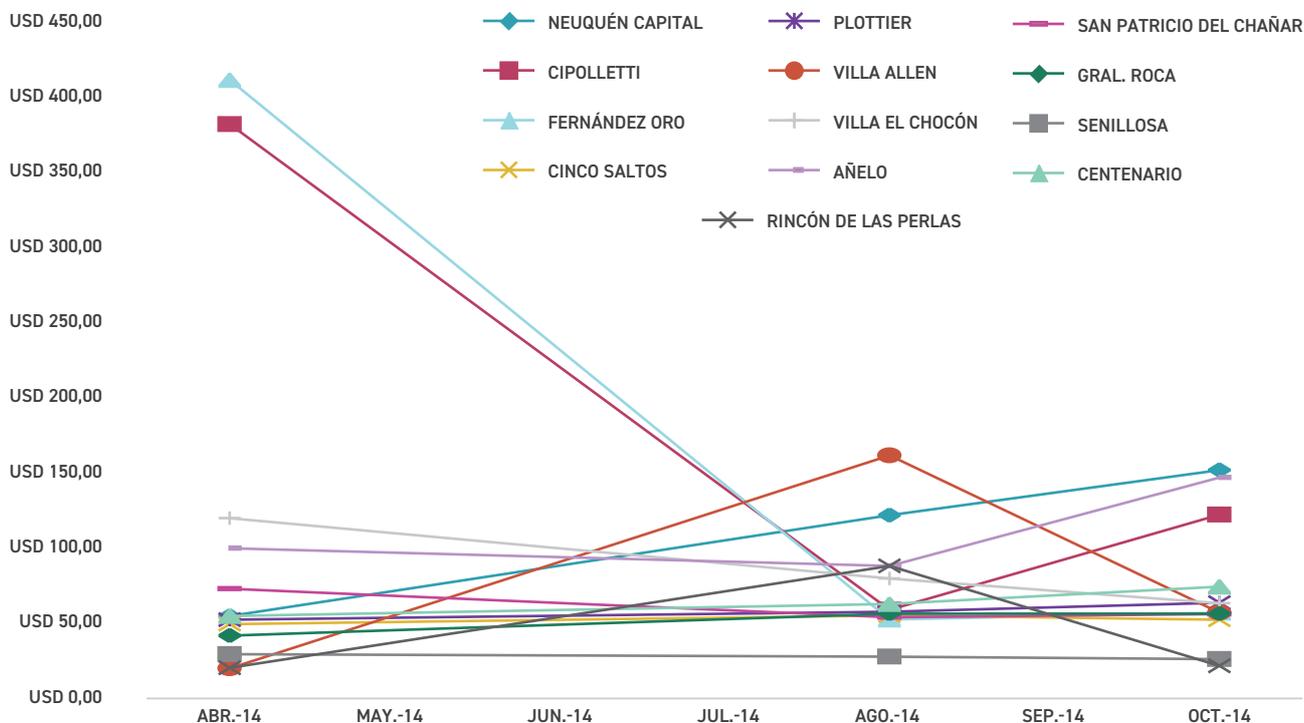


Gráfico 9. Evolución de los valores de mediana de acceso al suelo (USD/m<sup>2</sup>) entre abril y octubre de 2014 en los centros urbanos relevados. Fuente: Elaboración sobre relevamiento efectuado entre abril y octubre de 2014, según (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014).

Por último, la evolución de los valores mínimos relevados volvía a reproducir las características del escenario de los valores máximos: un claro movimiento hacia la homogeneización relativa en agosto de 2014 en torno a valores de entre USD 20 y USD 40/m<sup>2</sup>, para luego seguir una tendencia estable hacia

octubre de ese año, con excepción de los valores de Añelo (cerca de USD 140/m<sup>2</sup>), que marcó una fuerte suba de referencia, y de Neuquén, acompañado en su disminución por la localidad rionegrina satélite de Rincón de las Perlas (ver Gráfico10).

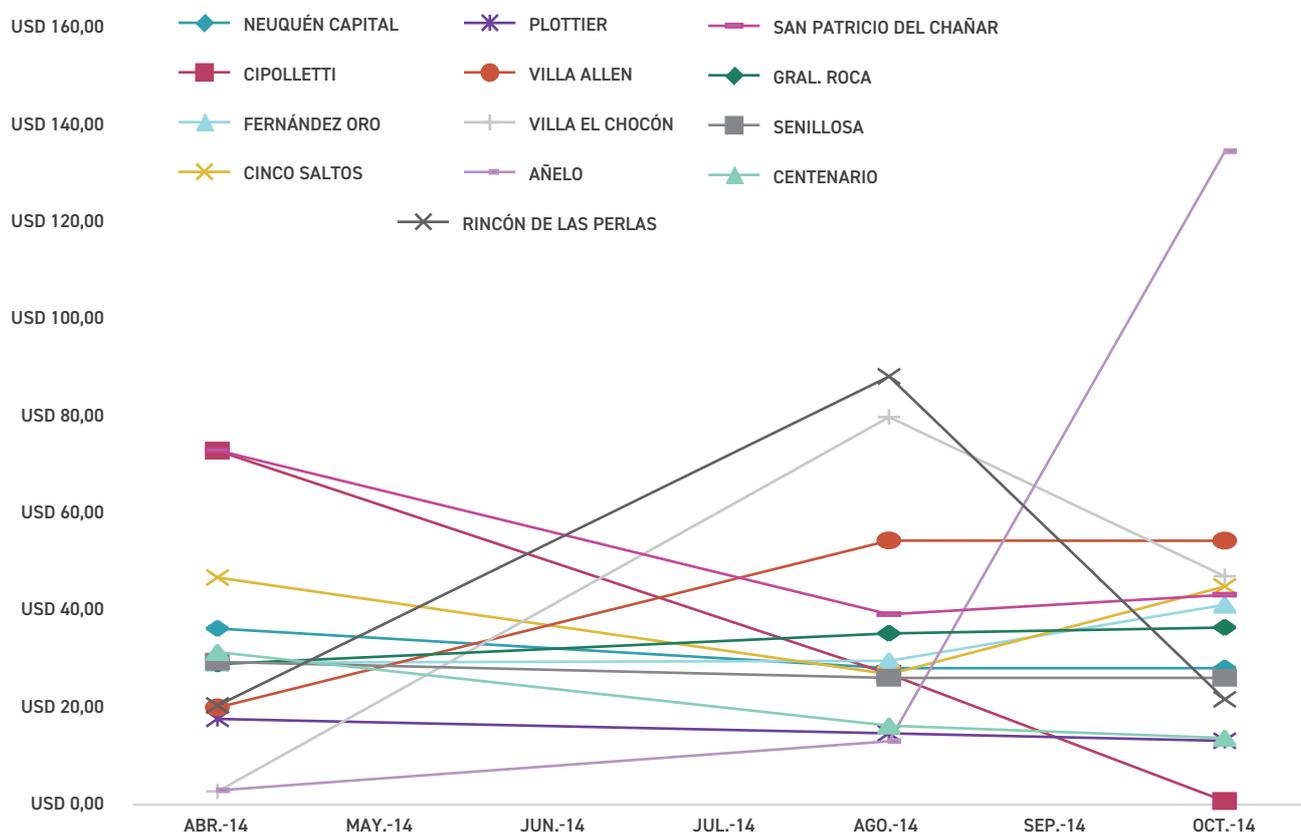


Gráfico10. Evolución de los valores mínimos de acceso al suelo (USD/m<sup>2</sup>) entre abril y octubre de 2014 en los centros urbanos relevados. Fuente: Elaboración sobre relevamiento efectuado entre abril y octubre de 2014, según (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014).

## RELEVAMIENTO DE 2016

En 2016 se realizan nuevamente la toma de muestras de datos a partir de las publicaciones obrante en publicaciones escritas como digitales que permitiera conocer y mensurar la evolución de los valores de acceso al suelo en la mayor parte de los centros urbanos que componen el sistema urbano altovallense.

A partir de los datos relevados, se trabajó en la obtención del indicador uniformado de acceso al

suelo dado por el cociente entre el valor monetario medido en dólares estadounidenses por la unidad de superficie medida en metros cuadrados (USD/m<sup>2</sup>), siguiendo el método empleado en el relevamiento de 2014. Posteriormente, se analizaron los indicadores obtenidos a fin descubrir patrones de comportamiento de los actores intervinientes evidenciados en las dinámicas de evolución de valores máximos, mínimos, medianas y promedios en cada centro urbano.

De esta forma, la siguiente figura muestra la evolución de los valores máximos de acceso al suelo por cada centro urbano del Alto Valle entre septiembre de 2016 a enero de 2017. En dicho lapso, se observa que los valores máximos ofertados en la localidad de Añelo siguen figurando entre los más altos de la región, evidenciando con ello la fuerte gravitación de los proyectos de explotación del shale gas. No obstante, también se puede apreciar la fuerte fluctuación de dichos valores al compás de los anuncios y rumores de marchas y contramarchas sobre la política hidrocarburífera del Gobierno Federal y el futuro de YPF.

A parte de dicho caso en particular, Neuquén y Cipolletti, como centros primados del sistema metropolitano altovallense, operan con valores máximos que doblan al resto de las ciudades de este. La dinámica de valores máximos para esta últimas registra variaciones bruscas entre cada registro que deben estudiarse con mayor detenimiento, pero que pueden obedecer al arrastre operado por las fluctuaciones de los centros de mayor jerarquía, por causas estacio-

nales, por afectación de políticas macroeconómicas vinculadas a las actividades primarias, o bien, a una combinación convergente o alternada de todas ellas.

En el grafico 11 se expone la evolución de los valores mínimos por localidad en el mismo lapso, de acuerdo con el relevamiento efectuado. Por un lado, se aprecia una mayor proximidad entre los mismos, evidenciando las posibilidades de los centros urbanos de mayor jerarquía de ofrecer suelo a valores próximos a los centros urbanos de menor jerarquía, dada su mayor extensión territorial, poniendo en relevancia la antinomia centro-periferia, y cómo la cualificación del espacio por parte de las inversiones públicas y privadas afectan el valor del suelo.

Finalmente, cabe señalarse el destaque de las fuertes fluctuaciones de los valores de Añelo, que llegan a multiplicar ostensiblemente los de otras ciudades para el mismo mes, lo cual pone de relieve una vez más la incidencia del proyecto petrolero en dicha ciudad.

EVOLUCIÓN DE MEDIANAS DEL VALOR DE ACCESO AL SUELO POR CENTRO URBANO

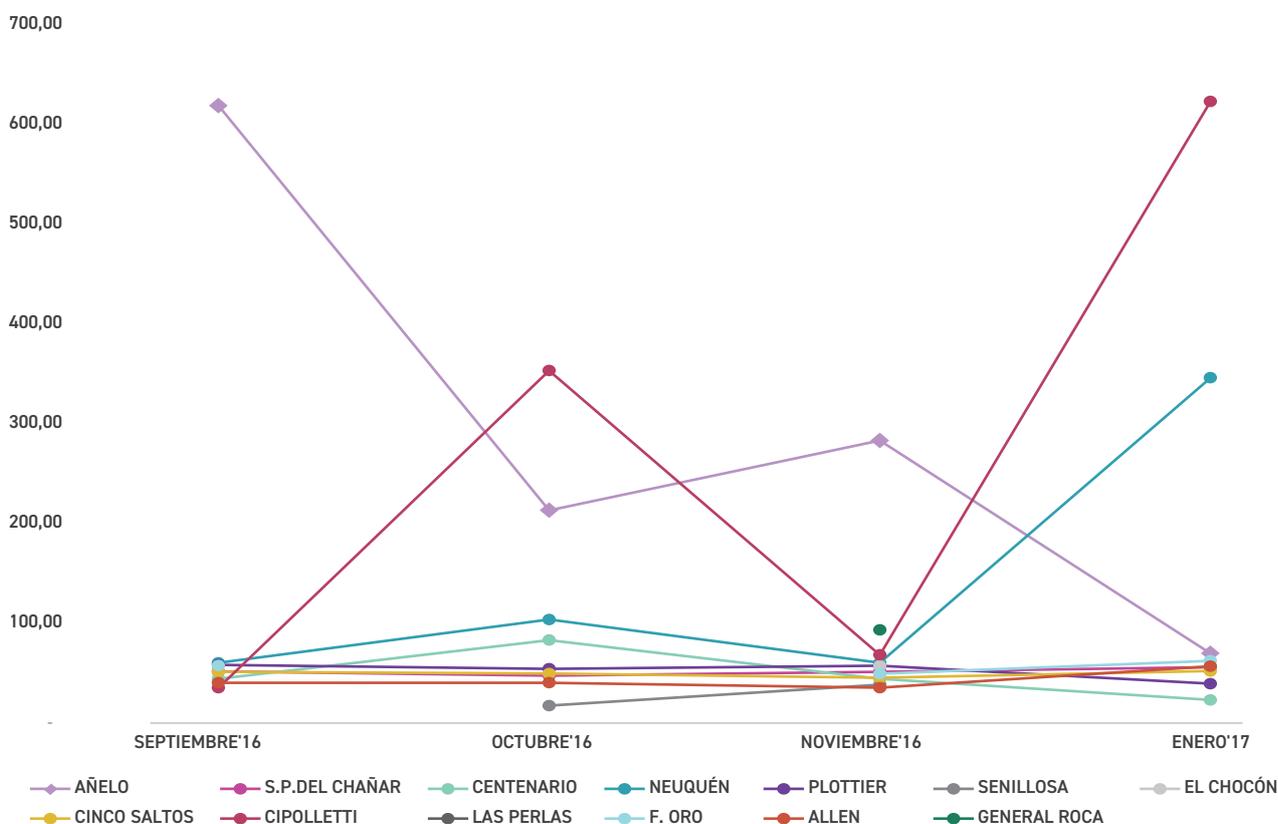


Gráfico11. Evolución de valores máximos de acceso al suelo por centro urbano del Alto Valle entre septiembre de 2016 y enero de 2017. Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de publicaciones inmobiliarias impresas y digitales en dicho período.

EVOLUCIÓN DE PROMEDIOS DEL VALOR DE ACCESO AL SUELO POR CENTRO URBANO

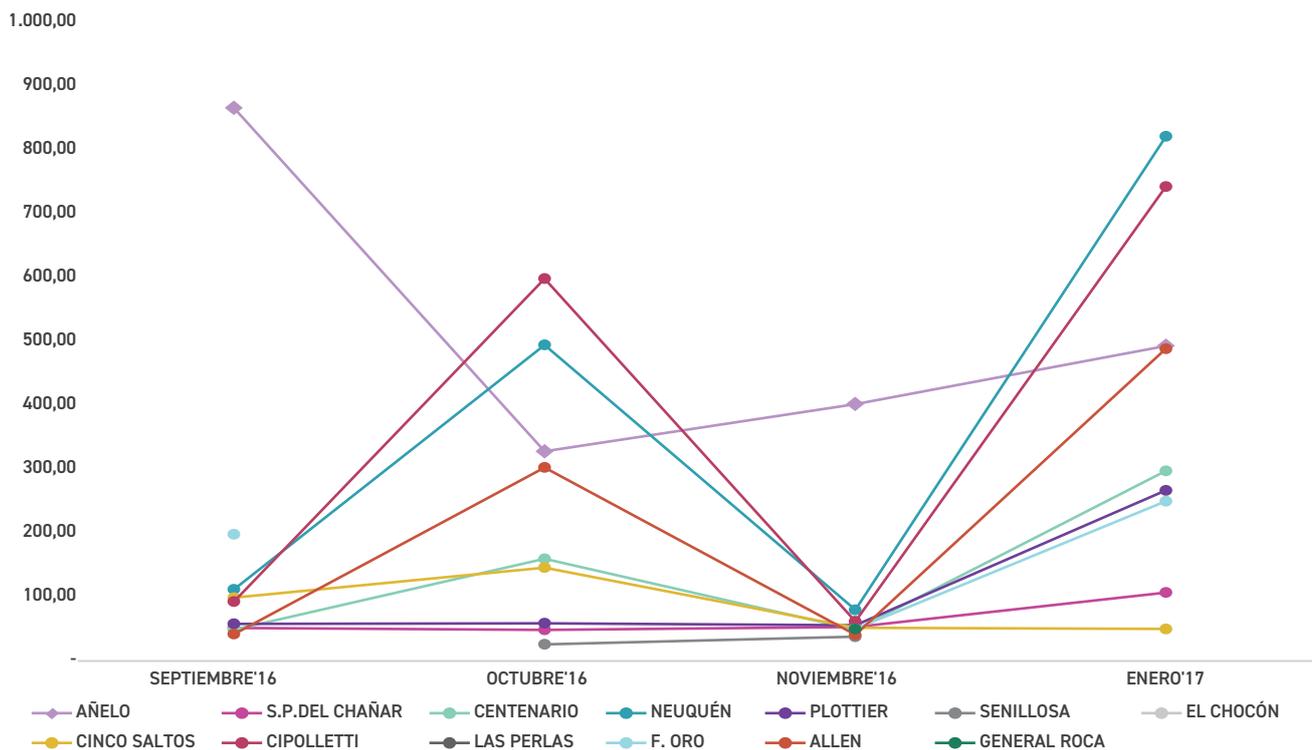


Gráfico12. Evolución de valores mínimos de acceso al suelo por centro urbano del Alto Valle entre septiembre de 2016 y enero de 2017. Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de publicaciones inmobiliarias impresas y digitales en dicho período.

EVOLUCIÓN DE MÁXIMOS DEL VALOR DE ACCESO AL SUELO POR CENTRO URBANO

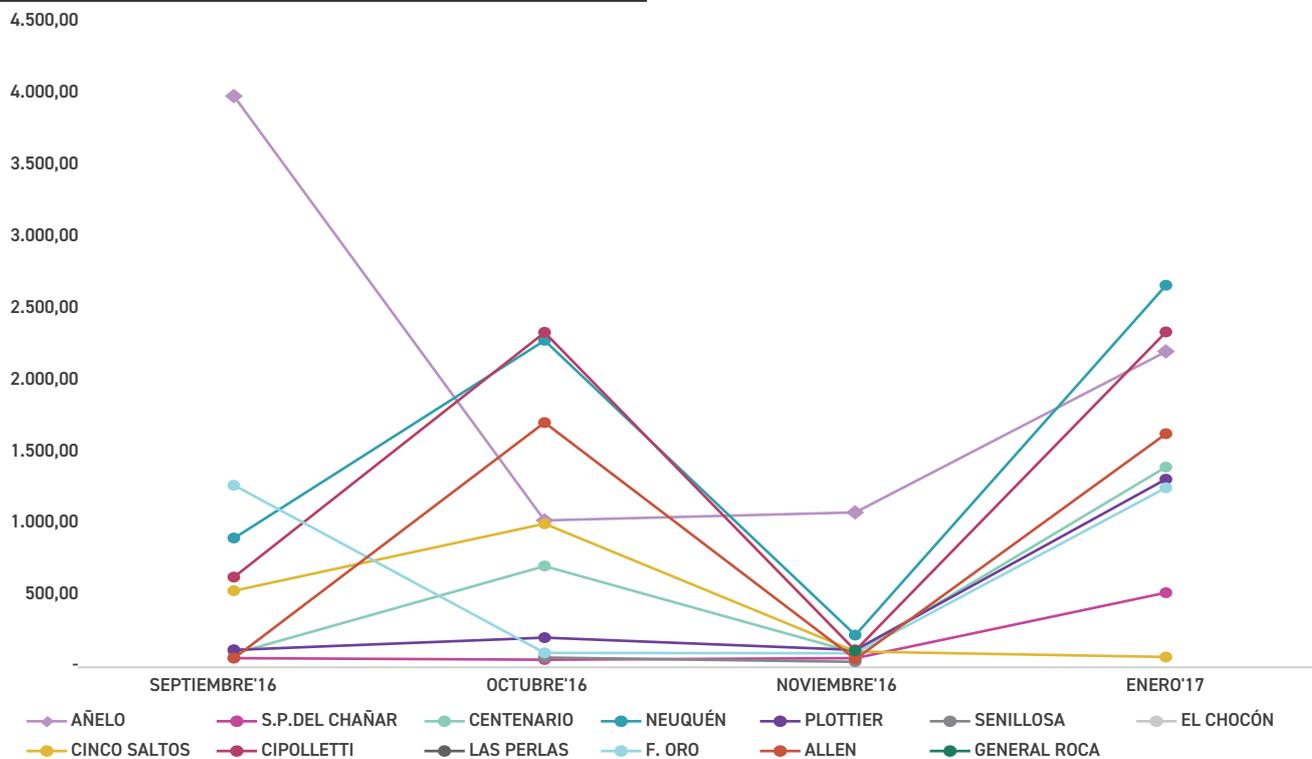


Gráfico13. Evolución de la mediana de valores de acceso al suelo por centro urbano del Alto Valle entre septiembre de 2016 y enero de 2017. Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de publicaciones inmobiliarias impresas y digitales en dicho período.

Ahora bien, fuera de los extremos máximos y mínimos, la mediana de los valores relevados debe ser una cuantía que define mejor el posicionamiento de cada centro poblado dentro del sistema urbano desde la perspectiva de acceso al suelo. Como puede apreciarse en la siguiente figura, en primer lugar, son los dos centros primados –Neuquén y Cipolletti– junto con Añelo –y su dispar comportamiento debido a la gravitación del proyecto Vaca Muerta–, los tres más dinámicos, mientras que el resto presenta un comportamiento más estable y por debajo de los USD 100/m<sup>2</sup>, que, incluso, Neuquén parece acompañar hasta enero de este año.

En segundo lugar, resulta llamativo la pendiente negativa de la evolución de la mediana de valores en Añelo, lo cual parecería estar relacionado con la inercia de decaimiento en el interés hacia el proyecto de Vaca Muerta y el desfinanciamiento de YPF y sus proyectos de prospección y explotación. Sin embargo, aunque esta apreciación se contradice con el rebote visto en la figura de evolución de los valores máximos, es, en realidad, una evidencia más de los vaivenes del mercado del suelo en dicha localidad.

En este punto, el análisis de la evolución de los promedios permite entender algunos de los comportamientos de las medianas obtenidas e, incluso, tomarlos como valores de tendencias que anticipan los futuros indicadores de acceso al suelo para cada centro urbano. De esta forma, la siguiente figura muestra cómo el valor promedio de los centros primados de Neuquén y Cipolletti comparten un fuerte rebote de los valores promedios, doblando los del resto de las localidades. Esta tendencia es compartida por Añelo, cuya tendencia positiva es menos abrupta y más sostenida luego de una fuerte caída de septiembre a octubre de 2016. La única tendencia negativa en los promedios, aunque de muy escasa pendiente, está dada por los valores de Cinco Saltos.

En este punto valga señalar las diferencias que se aprecian, cual si fueran lentes o filtros, entre el análisis de la evolución de las medianas, por un lado, del de los promedios, por otro. La estabilidad de las medianas obedece a que representan el valor de la variable de posición central en un conjunto de datos ordenados; en tanto que el valor promedio está sujeto a la aparición de valores extremos (máximos o mínimos) que empujan su cuantía fuera de la mediana del conjunto de datos. Un desplazamiento positivo del promedio con respecto a la mediana durante un lapso prolongado indica, por un lado, la existencia de un

mercado del suelo, en este caso, destinado a sectores de gran poder adquisitivo, por ejemplo, el ligado al sector hidrocarburífero, en forma directa o indirecta; por otro lado, el potencial deslizamiento (al alza o a la baja) de los valores del mercado con esa tendencia, si existiera un proceso de escasez o inmovilización de productos inmobiliarios.

EVOLUCIÓN DE MÍNIMOS DEL VALOR DE ACCESO AL SUELO POR CENTRO URBANO

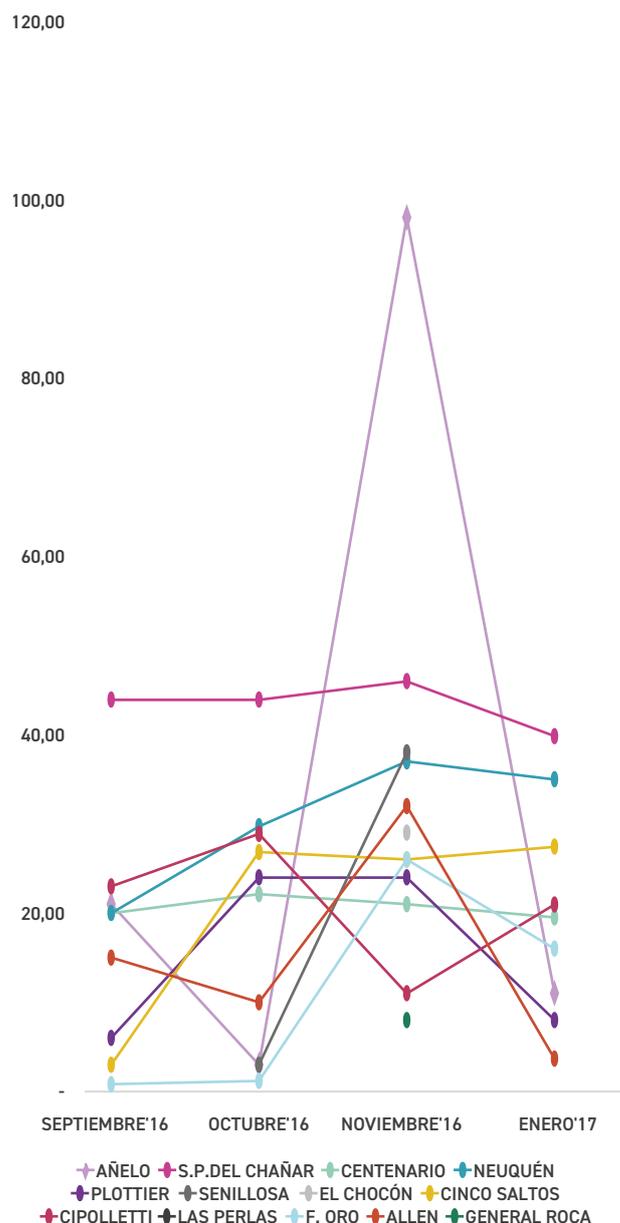


Gráfico 14. Evolución de promedios de valores de acceso al suelo por centro urbano del Alto Valle entre septiembre de 2016 y enero de 2017.

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de publicaciones inmobiliarias impresas y digitales en dicho período.

Consecuentemente, para dar cuenta de ello, el Gráfico14 exponen las medianas, promedios, máximos y mínimos de los valores de acceso al suelo para cada relevamiento efectuado y discriminados por centro urbano.

El Gráfico15 corresponde al análisis de dichos valores para septiembre de 2016. El caso de Añelo se destaca por su elevado valor máximo (USD 3.979/m<sup>2</sup>) con respecto al resto de las ciudades, en tanto su valor mínimo guarda una mayor relación. No obstante, si se enfoca sobre la mediana y el promedio de dicha localidad, los valores son superiores a los del concierto de las ciudades, lo cual, una vez más, pone a la luz el peso de la expectativa depositada en las inversiones de la actividad hidrocarbúfera en la determinación de los valores de acceso al suelo allí.

Para el resto de las localidades, el análisis de los valores del gráfico expone un cuadro esperable para un sistema urbano tradicional, en el que los principales centros urbanos se destacan por sus valores máximos, ya que se orientan a sectores poblacionales de mayores recursos, con capacidad para acceder a áreas de centralidad densificadas y con acceso a servicios de jerarquía, o bien, por el contrario, con solvencia suficiente para invertir en urbanizaciones cerradas segregadas para sectores de altos recursos [cf. (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014)].

El Gráfico16, que muestra los datos de relevamiento del mes de octubre siguiente, ofrece un escenario más dinámico en el que los valores máximos están dados por los principales centros urbanos y reflejan un cuadro congruente con su jerarquía relativa dentro del sistema urbano altovallense. Nuevamente, se puede apreciar, en dichas ciudades, el desplazamiento de los promedios por encima de las medianas empujado por los elevados valores máximos alcanzados.

Ahora bien, el Gráfico17 correspondiente al mes de noviembre presenta un escenario mucho más homogéneo, con tímidos destakes de los valores máximos, remitidos a los principales centros urbanos. No obstante, Añelo vuelve a destacarse ostensiblemente y quintuplica el valor máximo de la ciudad de Neuquén. Incluso, su valor mínimo se destaca sensiblemente del contexto

y empuja a la mediana de valores más próxima al promedio.

Finalmente, el Gráfico18 vuelve a reflejar una situación más activa, con destaque de los valores máximos de los centros urbanos principales reflejando su jerarquía y donde, al mismo tiempo, Añelo se proyecta por la incidencia de la industria petrolífera en la generación de suelo urbano.

Sin embargo, a diferencia de los meses anteriores, se advierte la proyección de los valores máximos de los centros de segundo y tercer orden, como Plottier, Allen, Fernández Oro y Cinco Saltos. En este sentido, cabe señalar, en este punto, el papel que tienen la expansión y conurbación de las ciudades de mayor jerarquía con respecto de las de menor orden en la dinámica de los mercados del suelo de cada ciudad, situación que ya había sido señalada por Tella y Muñoz en su estudio de 2014 [Cf. (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014)]. En efecto, el incremento de los valores del suelo en las áreas centrales estimula la urbanización de suelo rural próximo, cuyo valor se estima en un quinto del valor del urbanizado, con lo que, para los desarrolladores inmobiliarios, supone una tasa de ganancia mucho mayor que la inversión en la densificación en los núcleos urbanizados. No obstante, para las ciudades implica una carga de mayores costos en la extensión de las redes de infraestructura y de transporte y la dotación de equipamiento comunitario acorde; para los nuevos pobladores, conlleva mayores costos de movilidad y transporte, aparte de una limitación en accesibilidad y conectividad con servicios de centralidad cada vez más lejanos.

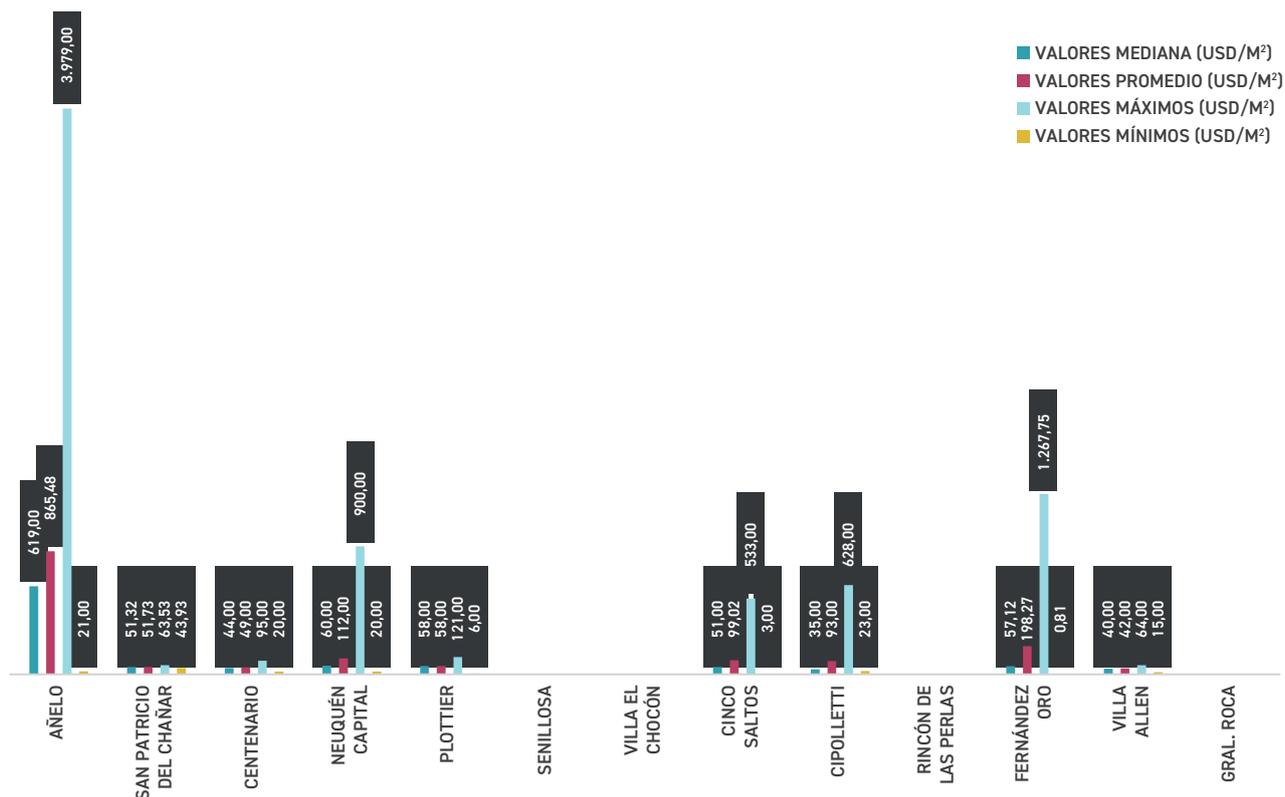


Gráfico 15. Mediana, promedio, máximo y mínimo de valores de acceso al suelo en USD/m<sup>2</sup> para los centros urbanos del Alto Valle en septiembre de 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de publicaciones inmobiliarias impresas y digitales en dicho período.

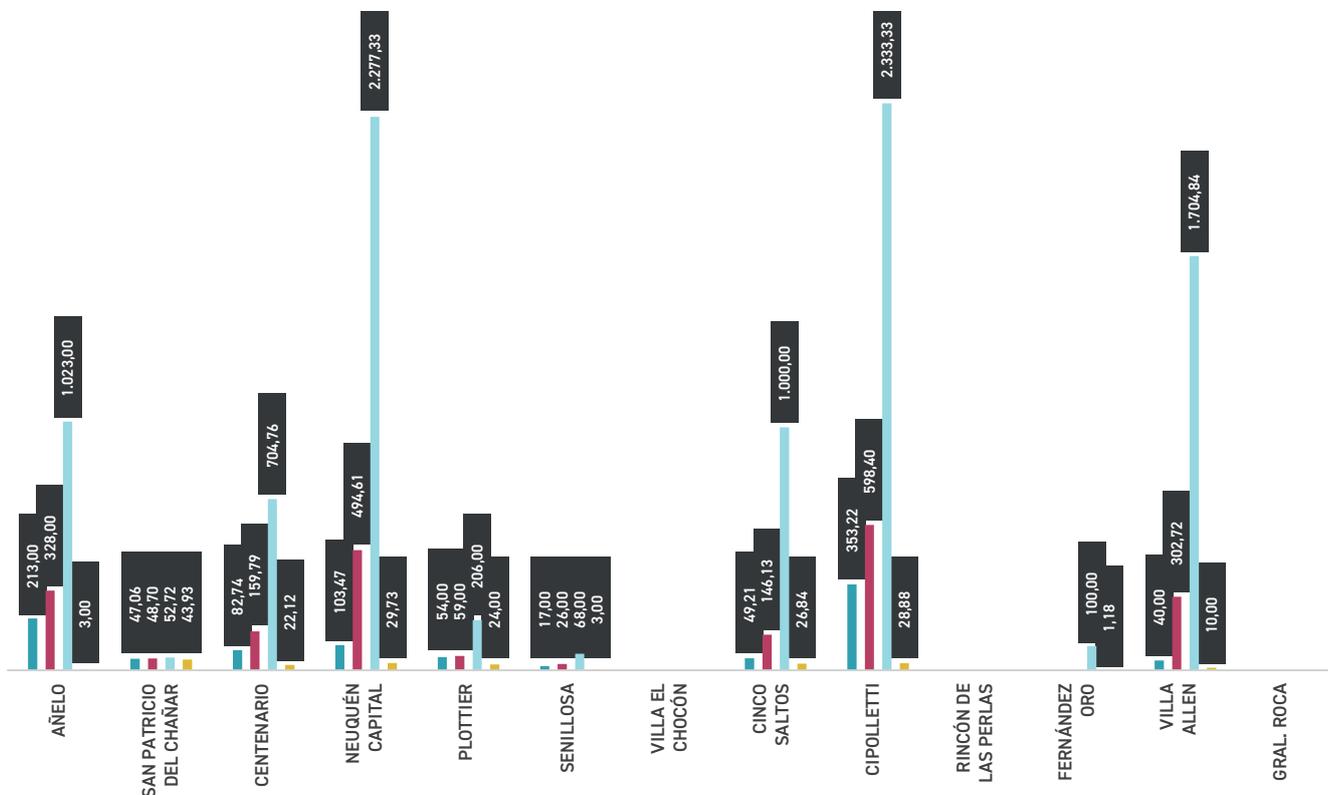


Gráfico 16. Mediana, promedio, máximo y mínimo de valores de acceso al suelo en USD/m<sup>2</sup> para los centros urbanos del Alto Valle en octubre de 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de publicaciones inmobiliarias impresas y digitales en dicho período.

## REGIÓN VACA MUERTA

ÁREA DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

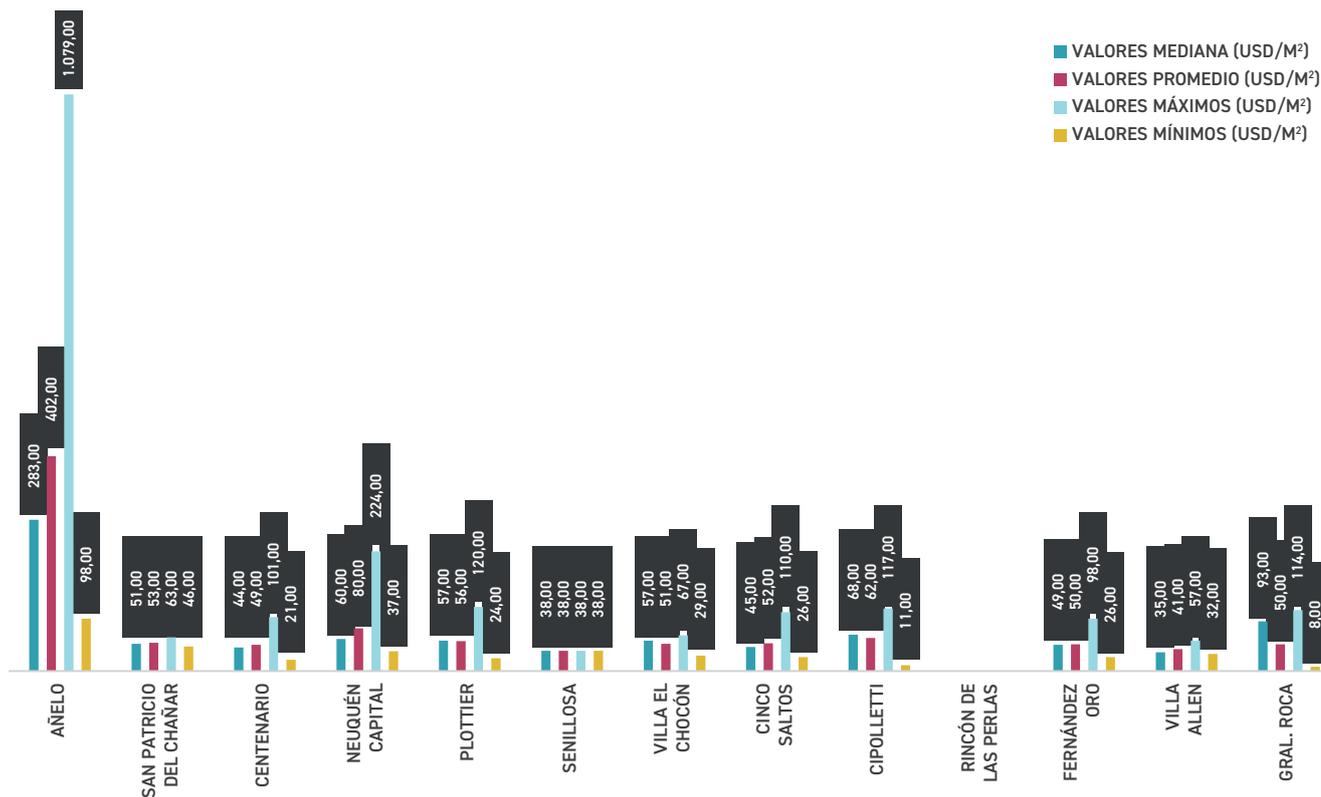


Gráfico 17. Mediana, promedio, máximo y mínimo de valores de acceso al suelo en USD/m2 para los centros urbanos del Alto Valle en noviembre de 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de publicaciones inmobiliarias impresas y digitales en dicho período.

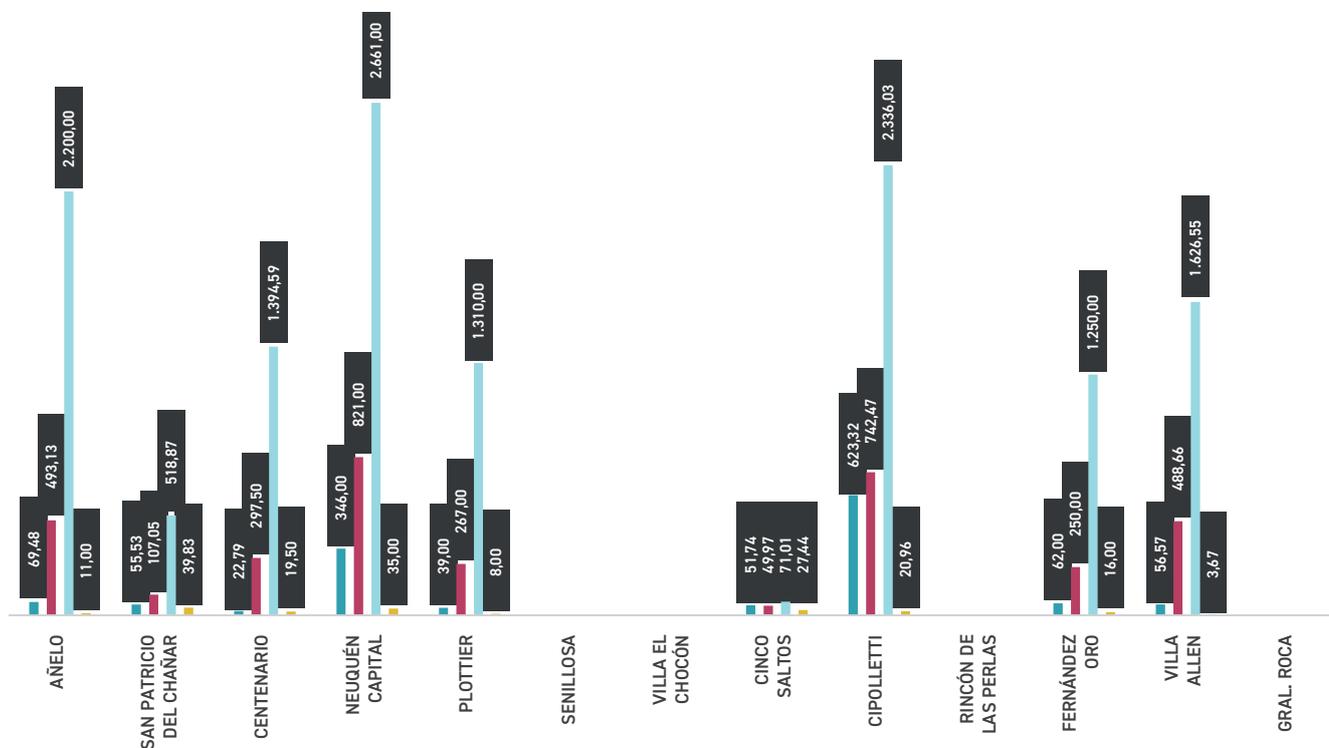
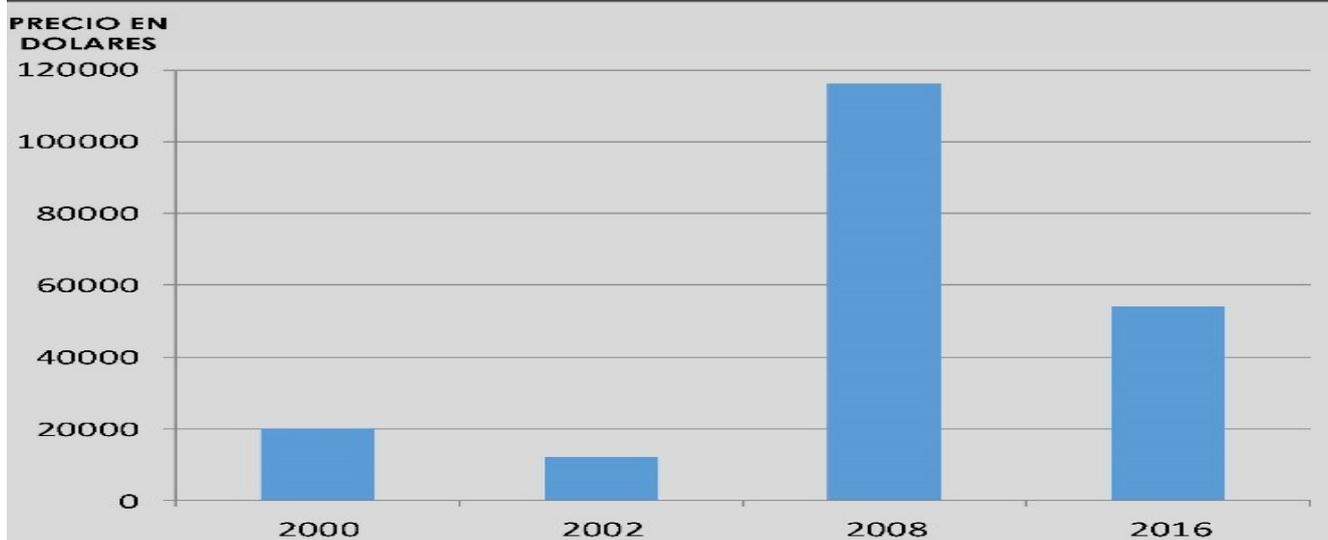


Gráfico 18. Mediana, promedio, máximo y mínimo de valores de acceso al suelo en USD/m2 para los centros urbanos del Alto Valle en enero de 2017.

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de publicaciones inmobiliarias impresas y digitales en dicho período.

LOCALIDAD	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO	PROMEDIO	MEDIANA
Cipolletti	21 USD/m <sup>2</sup>	1012 USD/m <sup>2</sup>	97 USD/m <sup>2</sup>	34,5 USD/m <sup>2</sup>
Allen	15 USD/m <sup>2</sup>	64 USD/m <sup>2</sup>	42 USD/m <sup>2</sup>	40 USD/m <sup>2</sup>
Centenario	22 USD/m <sup>2</sup>	91 USD/m <sup>2</sup>	51 USD/m <sup>2</sup>	44 USD/m <sup>2</sup>
Cinco Saltos	23 USD/m <sup>2</sup>	534 USD/m <sup>2</sup>	96 USD/m <sup>2</sup>	51 USD/m <sup>2</sup>
S.P. del Chañar	868 USD/m <sup>2</sup>	1172 USD/m <sup>2</sup>	55 USD/m <sup>2</sup>	51 USD/m <sup>2</sup>
Plottier	26 USD/m <sup>2</sup>	63 USD/m <sup>2</sup>	59 USD/m <sup>2</sup>	57 USD/m <sup>2</sup>
F. Oro	27 USD/m <sup>2</sup>	1838 USD/m <sup>2</sup>	60 USD/m <sup>2</sup>	54 USD/m <sup>2</sup>
Añelo	21 USD/m <sup>2</sup>	1012 USD/m <sup>2</sup>	59 USD/m <sup>2</sup>	57 USD/m <sup>2</sup>
Neuquén	20 USD/m <sup>2</sup>	900 USD/m <sup>2</sup>	115 USD/m <sup>2</sup>	60 USD/m <sup>2</sup>

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE UN LOTE DE 500M2 EN CIPOLLETTI



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL M2 EN LA REGIÓN | EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE UN DEPTO. DE 75,60M2 EN NEUQUÉN



Tabla2. Cuadro síntesis de los relevamientos del mercado del suelo a fines de 2016 y enero de 2017.

Fuente: (Tella, Oirhuela, Muñoz, Sonzogni, & Rodríguez, 2017)

Gráfico19. Evolución de los precios de un lote de 500m2 en Cipolletti entre 2000 y 2016. Fuente: (Tella, Oirhuela, Muñoz, Sonzogni, & Rodríguez, 2017)

Gráfico20. Evolución del precio del m2 en la región entre 1990 y 2016.

Fuente: (Tella, Oirhuela, Muñoz, Sonzogni, & Rodríguez, 2017)

Gráfico21. Evolución de los precios de un departamento de 75,60m2 en la ciudad de Neuquén entre 2012 y 2016.

Fuente: (Tella, Oirhuela, Muñoz, Sonzogni, & Rodríguez, 2017).

## RELEVAMIENTO DEL MERCADO DE SUELO EN ABRIL Y MAYO DE 2019

En el marco del presente estudio, entre abril y mayo de 2019 se efectúa un nuevo relevamiento del estado del mercado de suelos en las localidades más relevantes del Altos Valle del río Negro con el fin de medir, a partir de 68 casos detectados a partir de ofertas inmobiliarias de terrenos nuevos con y sin edificaciones, con el fin de determinar valores mínimos y máximos en cada una de ellas, para, a partir de esos datos, ponderar promedios y la media de dichos valores de mercado.

Como puede apreciarse en el Gráfico22, los valores máximos de la región continúan localizándose en los centros primados del Área Metropolitana del Altos Valle y Confluencia (Neuquén y Cipolletti), en tanto las poblaciones más próximas (Plottier y Centenario) presentan valores intermedios con respecto al resto de los núcleos urbanos, que pueden llegar a desde triplicarlos o superarlos diez veces más; esto mismo se puede apreciar en los valores mínimos. En este mismo sentido, la localidad de Añelo observa un patrón de comportamiento similar a este segundo grupo: el valor máximo relevado se ubicó en USD 364, en tanto el mínimo en USD 21, muy

similar a Centenario, la localidad ubicada sobre el límite norte del ejido urbano de la ciudad de Neuquén y sobre la Ruta Provincial N.º 7 que comunica la capital provincial con la localidad epicentro de Vaca Muerta.

En cuanto a los valores promedios y medios, se aprecia un patrón de comportamiento similar, por cuanto Neuquén y Cipolletti encabezan los mayores guarismos y, en una segunda instancia, el grupo de Plottier, Centenario y Añelo muestran las cifras intermedias dentro del grupo de centros urbanos relevados para este estudio.

Entendemos que este comportamiento obedece a una primera instancia de estabilización del mercado inmobiliario, en el cual comienzan a primar cuestiones de localización de los bienes, pero, además, empiezan a terciar otras variables de comportamiento de la demanda, como la implantación en centros urbanos más consolidados, con mayor cantidad y densidad de actividades especializadas, amplia cobertura de las redes de servicios de infraestructura y saneamiento y

MUESTREO DE PRECIOS DEL SUELO EN EL ALTO VALLE: MÁXIMOS, MÍNIMOS, PROMEDIOS Y MEDIA (ABRIL 2019)

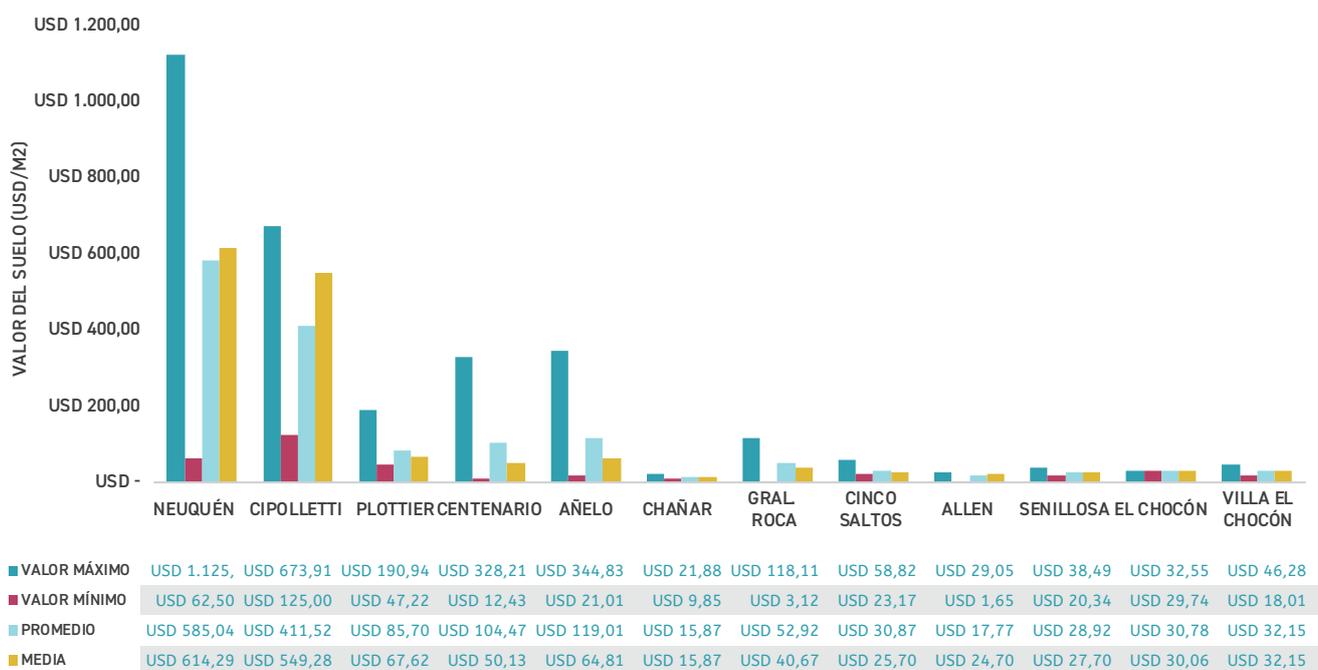


Gráfico22. Síntesis del muestreo de precios del suelo en el Alto Valle: máximos, mínimos, promedios y medias (abril 2019). Fuente: elaboración propia.

de equipamientos comunitarios de salud, educación y seguridad (policía, bomberos, defensa civil) (ver (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, págs. 128-129). Sin dudas, una población joven, dinámica e inmigrante, privilegia obtener una buena localización y contar con la mayor cantidad posible de servicios comunitarios y de infraestructura, que brinden confort urbano, no sólo para sí, sino también para su progenie.

En este último tópico, contar con caudal y calidad de acceso al agua potable para consumo y uso doméstico se torna en un elemento clave a la hora de buscar el lugar de residencia en el entorno desértico de la meseta patagónica. Al respecto, si bien los grados de cobertura se ubican entre el 70 y el 100%, el acceso al agua subterránea es limitada y costosa, por lo que el agua proviene en su casi totalidad de los canales y embalses resultantes de las obras de irrigación del Valle. Más allá de la bucólica demanda habitacional vinculada al valle frutihortícola como paisaje de consumo, la presión inmobiliaria sobre los viejos fundos agrícolas del valle de regadío, entre la barda y el río, plantea uno de los desafíos más inmediatos para la

planificación y ordenamiento territorial de los pueblos y ciudades del Alto Valle.

En cuanto a los equipamientos comunitarios, los centros de salud de mayor complejidad se concentran en la capital neuquina y hacia las ciudades de Cipolletti, Allen y Gral. Roca, ya en la provincia de Río Negro (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 125). Por su parte, los establecimientos educativos son en un 80% públicos y contaban con un grado de cobertura total de la demanda, siendo su único condicionante las distancias a cubrir por docentes en situación de traslado o reubicación, debido a las dificultades para el acceso a la vivienda “adecuada a sus necesidades y posibilidades económicas” (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 124).

Fuera de estas variables, el comportamiento de los precios del suelo en la localidad de Añelo se vincula claramente con la localización estratégica de dicha localidad en el epicentro del convenio YPF - Chevron.

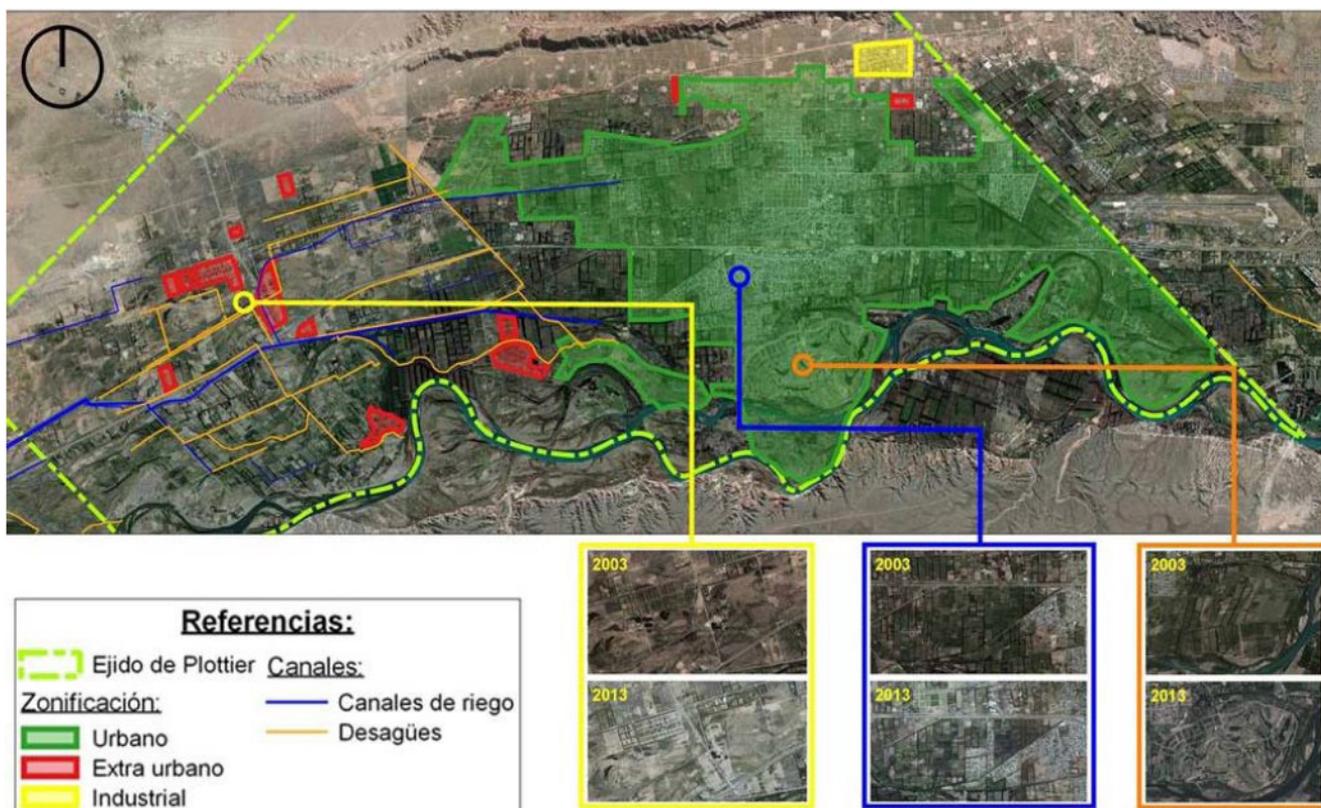


Gráfico23. Avance urbano sobre zonas de riego en Plottier. Fuente: (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 115).

PROVINCIA	LOCALIDAD	POBLACION ESTIMADA 2015	PROVEEDOR DEL SERVICIO	COBERTURA (%)	CALIDAD DE LA PRESTACIÓN	FUENTE DE CAPTACIÓN
NEUQUÉN	AÑELO	6.000	Municipio	70 a 100	4.000	R.Neuquén
	SAN P. DEL CHAÑAR	9.500	Municipio	70 a 100	2.925	R.Neuquén
	VISTA ALEGRE N. y S.	3.000	Municipio	25 a 70	843	R.Neuquén / Perforación
	CENTENARIO	40.000	Municipio	70 a 100	s/d	R.Neuquén
	NEUQUEN	260.000	Provincia	70 a 100	72.725	R.Neuquén
	PLOTTIER	45.000	Cooperativa	70 a 100	9.800	s/d
	SENILLOSA	9.000	Municipio	70 a 100	2.483	Perforaciones
	PLAZA HUINCUL	13.840	Municipio	70 a 100	s/d	Acued. R.Neuquén
	CUTRAL CO	36.474	Municipio	70 a 100	18.680	Acued. R.Neuquén
	ZAPALA	32.588	Ente Autárq.	70 a 100	12.695	Perforaciones
	LAS LAJAS	4.694	Municipio	70 a 100	1.803	Perforaciones
	CHOS MALAL	14.165	Municipio	70 a 100	4.079	Superficial
	BUTA RANQUIL	3.068	Municipio	70 a 100	1.414	Superficial
	BARRANCAS	1.016	Municipio	70 a 100	530	Perforaciones
	RINCON DE LOS S.	26.353	Municipio	70 a 100	s/d	Perfor./ Superficial
RIO NEGRO	GENERAL ROCA	95.000	ARSA	95	REGULAR (1)	s/d
	ALLEN	28.000	ARSA	80	s/d	s/d
	FERNANDEZ ORO	9.000	ARSA	100	BUENA	s/d
	CIPOLLETTI	94.500	ARSA	100	BUENA	s/d
	CINCO SALTOS	30.000	ARSA	80	MUY MALA (2)	Toma R.Neuquén
	CTE. CORDERO	3.400	ARSA	100	REGULAR (2)	s/d
	CAMPO GRANDE	5.400	Cooperativa	100	MALA(3)	Toma R.Neuquén
	CATRIEL	20.000	ARSA	80	MALA (2)	s/d
LA PAMPA	25 DE MAYO	9.385	Municipio	92	s/d	R.Colorado y Lago Casa de Piedra
MENDOZA	MALARGUE	23.879	AYSAM	s/d	s/d	s/d
<b>Notas</b>	(1) Falta de inversión. Escaso mantenimiento. (2) Presión insuficiente, falta de reservas, cortes constantes del servicio (3) Problemas de calidad del agua por deficiente potabilización					

Tabla3. Servicios de abastecimiento de agua potable en localidades de la Región de Vaca Muerta. 2013. Elaborado a partir de información de la Dirección Provincial de Estadística y Censos de la provincia de Neuquén. Información Municipal básica, Año 2013, Relevamiento urbano expeditivo. Localidades del Alto Valle del Río Negro –CFI – Secretaría de Planificación de la Provincia de Río Negro. Año 2013 e información de los Municipios y de los entes prestatarios (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF – Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 130).

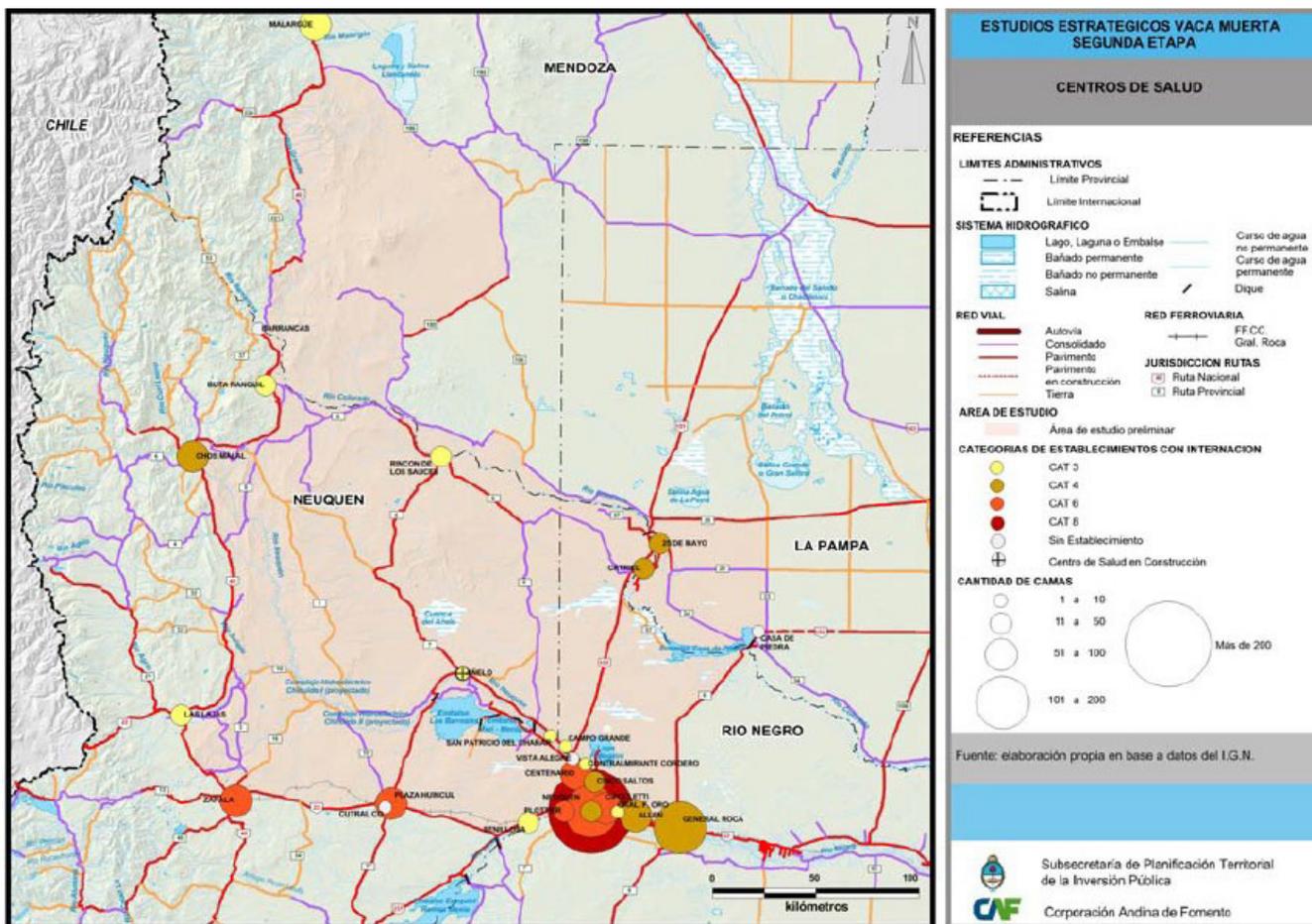


Gráfico24. Distribución de los centros de salud según categoría o nivel de complejidad y cantidad de camas de internación.

Fuente: (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 127).

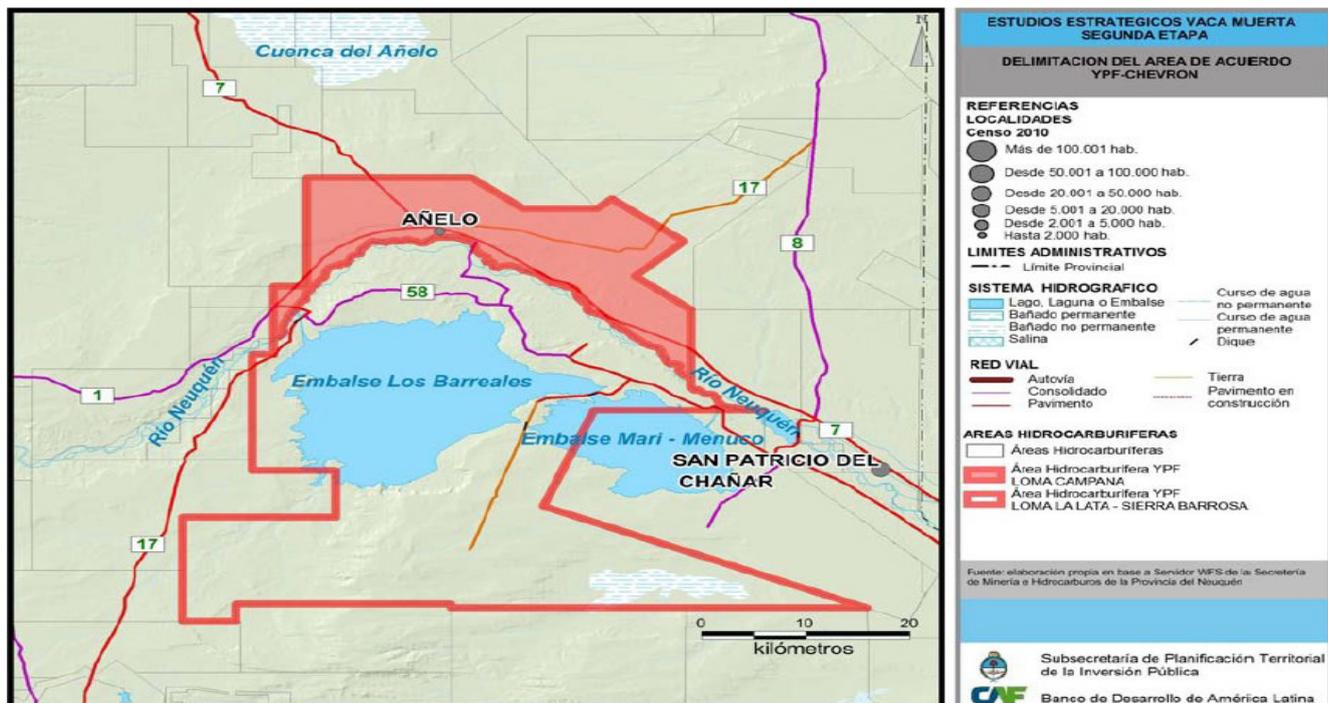


Gráfico25. Delimitación del área del acuerdo YPF - Chevron.

Fuente: (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 29).

## PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES EN LA FORMACIÓN DE PRECIOS DEL MERCADO DE SUELOS

A partir de los análisis efectuados de los datos relevados en 2014, 2016 y 2019, se evidenció, entre los dos primeros años, un incremento en los valores máximos nominales en Añelo y los principales centros urbanos del sistema metropolitano altovallense. Sin embargo, en cuanto a los valores mínimos se observaba, incluso, un descenso. Por ello, a continuación, tomamos las medianas y los promedio como cifras de referencia a los fines comparativos entre uno y otro de esos dos primeros relevamientos.

Como puede observarse, en Añelo y los centros urbanos primados (Neuquén – Cipolletti), mostraban incrementos sustanciales en sus valores del suelo, sobre todo evidenciado en sus promedios, que, como ya expusimos, develaba el empuje de los valores máximos por oferta diferenciales orientadas, por un lado, a la industria petrolífera, y, por otro lado, a los sectores poblacionales de mayores recursos. Vistas las variaciones de las medianas, se observaba un mayor porcentual de variación en Añelo y Cipolletti, en tanto Neuquén, si bien también muestra un

incremento importante, no alcanzaba la proporción de sus aumentos.

El resto de los centros urbanos presentaban escenarios en los que las medianas caracterizaban un mercado estable (Plottier, Senillosa, Cinco Saltos y Fernández Oro) o en contracción, cuyas simas más bajas aparecían en las ciudades de Centenario (-40,5%) y Allen (-25,9%), seguidos por Gral. Roca (-15,7%), San Patricio del Chañar (-16,1%) y El Chocón (-9,5%). No obstante, desde el punto de vista de los promedios, las comparaciones porcentuales permitían indicar a las localidades de Gral. Roca, El Chocón y San Patricio del Chañar como aquellas con una tendencia confirmada hacia la retracción de sus valores de acceso al suelo, en tanto el resto de las localidades mostraban variaciones de aumento significativas. Sin dudas, esto apuntaba a una fuerte segmentación del mercado y una diferenciación de los productos inmobiliarios que apuntan a sectores sociales y productivos con mayor disponibilidad de recursos.

### LOCALIDADES RELEVADAS 2014 - 2016 (EN USD/M2)

RELEVAMIENTOS	AÑELO	S.P.DEL CHAÑAR	CENTENARIO	NEUQUÉN	PLOTTIER	SENILLOSA	EL CHOCÓN
2014	mediana	147	61	74	67	55	28
	promedio	144	69	79	105	70	28
2016	mediana	248	51	44	82	56	28
	promedio	522	65	139	377	110	32
	mediana	68,7%	-16,1%	-40,5%	22%	0,9%	-1,8%
	promedio	262,6%	-5,6%	75,7%	259%	57,1%	14,3%

RELEVAMIENTOS	CINCO SALTOS	CIPOLLETTI	LAS PERLAS	F. ORO	ALLEN	ROCA
2014	mediana	50	127	21	57	54
	promedio	64	144	21	138	41
2016	mediana	50	211	-	-57	40
	promedio	87	374	-	-166	216
	mediana	0,2%	65,8%	-	-0,2%	-25,9%
	promedio	35,6%	159,7%	-	-20,4%	433,2%

Tabla4. Cuadro comparativo de medianas y promedios de valores de acceso al suelo entre los relevamientos realizados en 2014 y 2016, en USD/m2. Incrementos en verde; estables en amarillo y descensos en rojo.

Fuentes: relevamiento de 2014, según (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014) y relevamiento de 2016 de elaboración propia en base a datos obrantes en publicaciones escritas y digitales de ofertas inmobiliarias.

## RELACIÓN U\$D / M2

RELEVAMIENTOS	AÑO	S.P.DEL CHAÑAR	CENTENARIO	NEUQUÉN	PLOTTIER	SENILLOSA	EL CHOCÓN	
2014	mediana	147	61	74	67	55	28	63
	promedio	144	69	79	105	70	28	61
2016	mediana	248	51,16	44	81,735	55,5	27,5	57
	promedio	522,15	65,12	138,82	376,90	110,00	32,00	51,00
2019	mediana	64,81	15,87	50,13	614,29	67,62	27,70	32,15
	promedio	119,01	15,87	104,47	585,04	85,70	28,92	32,15
Variación	mediana	-73,87%	-68,98%	13,93%	651,56%	21,84%	0,73%	-43,60%
2016-2019	promedio	-77,21%	-75,63%	-24,75%	55,22%	-22,09%	-9,62%	-36,96%

RELEVAMIENTOS	CINCO SALTOS	CIPOLLETTI	LAS PERLAS	F. ORO	ALLEN	ROCA	
2014	mediana	50	127	21	57	54	51
	promedio	64	144	21	138	41	69
2016	mediana	50,11	210,61	0	57,12	40	93
	promedio	86,78	373,97	0,00	166,09	218,60	50,00
2019	mediana	25,70	549,28	0,00	0,00	24,70	40,67
	promedio	30,87	411,52	0,00	0,00	17,77	52,92
Variación	mediana	-48,71%	160,80%			-38,25%	-56,27%
2016-2019	promedio	-64,43%	10,04%			-91,87%	5,84%

Tabla5. Tabla comparativa de la evolución de precios del mercado de suelos según los datos relevamos en los cortes de 2014 – 2016 y 2019. Fuente: elaboración propia en base a (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014), (Tella, Oirhuela, Muñoz, Sonzogni, & Rodríguez, 2017) y relevamientos propios en abril de 2019.

Con respecto a los datos relevados en 2019, como se puede apreciar en la tabla4, se aprecia un sostenimiento de la tendencia al alza de los centros urbanos primados (Neuquén – Cipolletti), acompañados en menor medida por las poblaciones periféricas inmediatas a ambos y sujetas al proceso de conurbación del Área Metropolitana del Alto Valle (Plottier – Centenario), como se puede apreciar su ubicación en el grafico 26.

De todas formas, entendemos que estas interpretaciones, a partir del abordaje cuantitativo de los datos relevados en el mercado inmobiliario, deben ser corroboradas mediante tareas de entrevistas a actores claves, tanto desde la oferta como la demanda, que permitan conocer y comprender motivaciones y percepciones subjetivas de ellos a la hora de la toma de decisiones de inversión y fijación de precios de oferta y demanda.

De aquí que, consecuentemente, nos permitamos sintetizar en los siguientes puntos las cuestiones que atraviesan el mercado del suelo en sistema urbano altovallense.

- *DOLARIZACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO*

Al igual que acontece en otras regiones urbanas argentinas, el avance de sectores de grandes recursos y/o acceso al sistema financiero fomenta la dolarización del mercado como forma de fijar un precio de referencia no afectado por una frecuente depreciación del peso como valor de intercambio, siendo reemplazado por la unidad monetaria extranjera de amplia aceptación interna, fuertemente ligada, en el caso que nos ocupa, a los sectores económicos de la industria petrolífera y a la actividad primaria con capacidad de exportación.

- *IMPACTO DE LA COYUNTURA MACROECONÓMICA*

Es insoslayable el impacto de la reconfiguración de la matriz económica a raíz de los cambios introducidos, desde el cambio de gobierno, en las políticas macroeconómicas. En este sentido, los vaivenes, incertidumbres y medidas de inversión o desinversión y/o privatización de las explotaciones hidrocarburíferas, son datos para el mercado inmobiliario que puja por capitalizar dichas expectativas en los incrementos de los valores del suelo ofertados, o bien, caso contrario, deshacerse rápidamente de dichos bienes antes de que pierdan aún más su valor. En este sentido, se aprecia cómo caso ejemplificativo el cambio de destino de uso de las parcelas agropecuarias en el valle de regadío, muchos de los cuales se convierten en emprendimientos residenciales para sectores de altos ingresos, como son los barrios cerrados o clubes de campo (country clubs) o similares.

Consecuentemente, los precios de acceso al suelo se ven afectados no sólo por la propia estructura de la matriz productiva del territorio (principalmente petrolífera y rurhórticola), sino también por la performance de una u otra, en razón de sus capacidades de expansión o, al contrario, por su contracción en el territorio, sean éstas en forma directa o indirecta, a través, por ejemplo, del pago al resto de los factores de la producción intervinientes, tales como sus asalariados y las otras industrias ligadas a su estructura productiva.

- *TRANSPORTE, INFRAESTRUCTURA DE REDES DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS*

La movilidad y el transporte reflejan las distancias espaciales, pero también la incidencia del factor tiempo destinado en cada traslado de personas, bienes y mercaderías. El desarrollo de los valores de acceso al suelo se encuentra ligados indisolublemente a través de la localización de cada bien inmobiliario (único e irreplicable) a esta variable, pero también a la cualificación del suelo, derivado de la inversión pública, privada o mixta en materia de infraestructura y equipamientos. La evidencia de una mayor amplitud entre los valores máximos y mínimos en los centros urbanos principales del sistema altovallense apunta a un doble movimiento de expansión (valores mínimos) y de densificación (valores máximos). Sin embargo, como ya apuntáramos en el primer punto de esta enumeración, los efectos de segregación del mercado hacia los sectores más pudientes también permiten fortalecer, en el movimiento de expansión,

la tendencia a una mayor brecha hacia el alza de los valores máximos. Este hecho se ve favorecido, en su caso, por su vinculación, vía automotor individual, a la red de rutas y autopistas que reducen sustancialmente los tiempos de traslado, situación no compartida por toda la periferia en igual grado. Contrariamente, el resto de la periferia aporta los valores más bajos, por los incrementos sustanciales de las distancias y tiempos a recorrer para satisfacer necesidades de acceder a bienes y servicios de centralidad, sean comerciales, laborales, sanitarios, educativos o sociales, públicos o privados.

- *INICIO DE LA SEGREGACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LA FRAGMENTACIÓN TERRITORIAL*

Como ya señaláramos en el estudio de 2014 (Tella, Muñoz, & Arduino, Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión, 2014), y retomáramos en los puntos anteriores, tanto la fuerte gravitación de la actividad hidrocarburífera y las expectativas suscitadas una y otra vez sobre la “esperanza negra” del yacimiento de Vaca Muerta, promueven inversiones públicas y privadas que cualifican el territorio en forma diferencial. Esto genera, desde ese entonces, una valorización del suelo que lo jerarquiza frente al resto y se traduce en un incremento del precio del suelo, aún más cuando las expectativas son mayores, generando un agigantamiento del precio más allá de sus reales posibilidades de retribución a lo largo del tiempo, con o sin inversiones reales, con el riesgo de volatilidad del mercado que ello significa. Esa cualificación y consecuente valoración diferencial supone, por un lado, la segregación de una parte de la demanda, dentro del mercado del suelo, que ya no podrá satisfacer allí su necesidad habitacional. Asimismo, estas dinámicas convergen a potenciar a los núcleos primados de la Región (Neuquén y Cipolletti) como “centros de comando” de las grandes inversiones hidrocarburíferas a desplegarse allí, que conllevarán, igualmente, el despliegue de enormes sumas de dinero en la construcción del equipamiento, la infraestructura y la red de transporte individual y masivo que le de sustento, siguiendo las pautas de territorialización de las grandes ciudades globales.

Empero, otro sector verá allí otro motivo de valorización al poder satisfacer, además, sus aspiraciones de ascenso social diferencial, valga la redundancia. La oferta inmobiliaria, concedora de estas aspiraciones y las tipologías residencia-

les demandadas por estos sectores con capacidad de acceso a dicho suelo, incrementará aún más su valor como signo de estatus traduciéndolo en productos inmobiliarios que mejor lo simbolizen: urbanizaciones cerradas, barrios cerrados, complejos inmobiliarios, clubes de campo, y otras variables semejantes, en un entorno natural privilegiado y con accesibilidad y movilidad de alcance regional por medio de autopistas y rutas. Esto, finalmente, se traduce espacialmente en segregación social y fragmentación territorial, fenómeno que aqueja a todas las grandes urbes argentinas, pero que conlleva, en caso del sistema urbano altovallense, en un punto de controversia ambiental por el avance sobre las bardas y el valle productivo.

En este sentido, valga concluir, como ya se expusiera anteriormente, que los relevamientos de 2019 evidencian una consolidación de cierre de una etapa, que evidencia un ordenamiento de las dinámicas del mercado inmobiliario, en el cual se refuerzan las variables de valorización de las propiedades en base a los siguientes criterios:

1. *Expectativas de desarrollo urbano centrado en Añelo como polo productivo y de gestión de los pozos de extracción hidrocarburífera de la Región de Vaca Muerta.*

2. *Áreas urbanas centrales como centros de comando de las inversiones en la Región, privilegiando aquellas con redes de servicios urbanos esenciales (saneamiento, energía, transporte y comunicaciones) completos, equipamientos de salud y educativos de mayor jerarquía, y alta densidad de actividades comerciales diversas y superpuestas.*
3. *Proximidad a los espacios urbanos de oportunidad (área de consolidación y de expansión) cualificados mediante redes de infraestructura de saneamiento, en líneas de movilidad y transporte que estructuran el Área y la Región Metropolitana del Alto Valle y Confluencia a su interior (con los centros de comando de las inversiones regionales) y con los polos productivos vinculados a la explotación hidrocarburífera.*

En los informes siguientes, se recabarán los principales proyectos de inversión pública, privada y mixta en la Región –los cuales actúan sobre los tres puntos enumerados anteriormente y fijan expectativas de desarrollo para la región e inciden en forma contundente en la formación de precios del mercado de suelo y acceso a la vivienda–, para luego pasar a plantear una serie de propuestas programa de gestión para intervenir en el mercado de suelo de la región de Vaca Muerta.

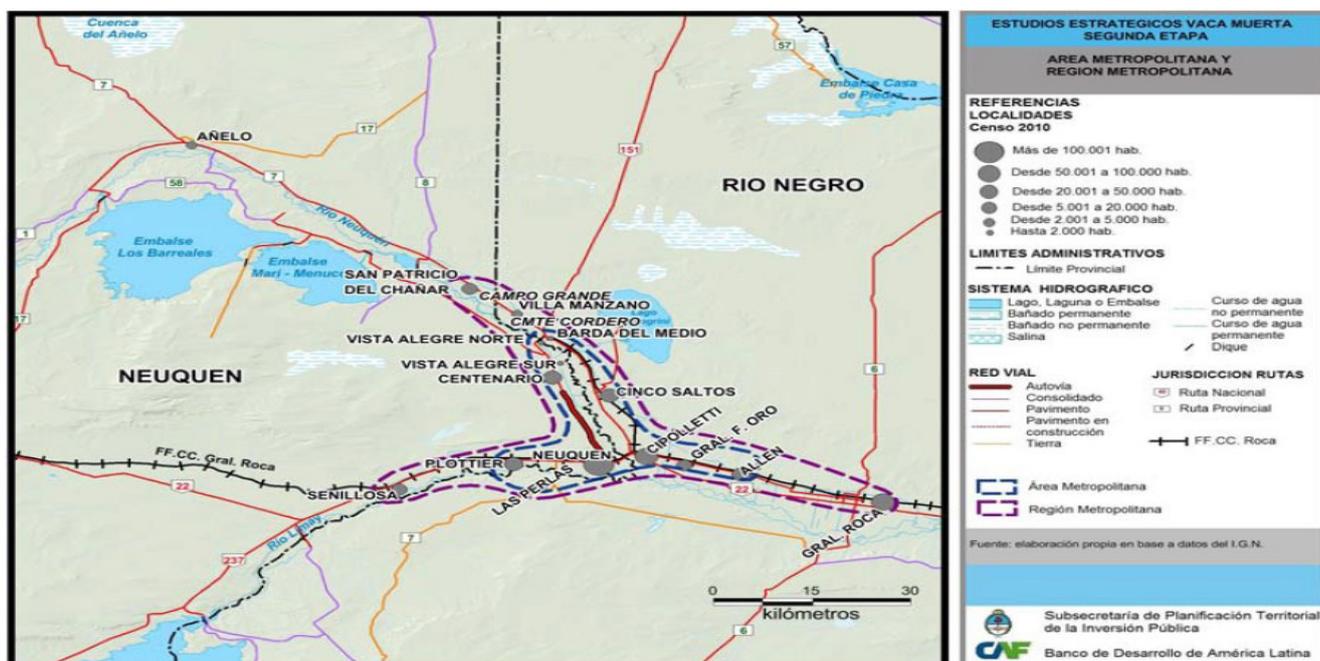


Gráfico26. Área y Región Metropolitana del Alto Valle y Confluencia, con identificación de sus localidades según rango de población (Censo 2010). Fuente: (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina, 2015, pág. 53).



03

**PLANES, PROGRAMAS  
Y PROYECTOS DE  
OBRAS EN LA REGIÓN  
DE VACA MUERTA**



En este apartado, nos detendremos a indagar en aquellos planes, programas y/o proyectos de obras pensados para la Región de Vaca Muerta. Con dicho objetivo, nos planteamos acotar la mirada sobre las dos principales provincias que abarca la Región (Neuquén y Río Negro). Es preciso, primeramente, tener en cuenta que los programas y proyectos para el desarrollo de la Región se plantean sobre una zona extensa, árida y donde la población se concentra primordialmente en torno a la confluencia de los ríos Neuquén y Limay, con lo que el resto de la región se encuentra escasamente poblada y sometida a un clima riguroso. De aquí que las propuestas adquieran escalas y dimensiones que deben tener objetivos y transformar esas condicionantes con un impacto regional. Sin perjuicio de la cincuentenaria tradición de la Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE) de la provincia de Neuquén o de los organismos de Planificación Territorial de la provincia de Río Negro, optamos por tomar como punto de partida la síntesis volcada en el Libro de avance 2008 del Plan Estratégico Territorial (PET), en el cual se resumían los siguientes proyectos en listado y mo-

delo territorial pretendido, conforme se reproducen a continuación por cada una de las citadas provincias.

Desde su integración a dicha publicación (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2008), dichos proyectos han tenido una dispar concreción. El caso más resonado ha sido sin dudas, por su complejidad, integralidad, impacto final y financiación extranjera, la construcción de los complejos hidroeléctricos Chihuido I y Chihuido II que permitirían, no sólo incrementar la capacidad de generación de energía hidroeléctrica de la Argentina en 637MW (1.750GWh/año) y 228MW (1.052GWh/año), correspondientemente, sino que, además, mediante la utilización del agua del embalse, la provincia proyecta su canalización a cielo abierto hasta las localidades de Cutral-Co y Plaza Huincul, para incorporar, así, miles de hectáreas de regadío y generar un proyecto agroindustrial que genere una multiplicación de las actividades económicas en la región. Por tal motivo, se define a estos complejos como Aprovechamientos Multipropósitos.

PROVINCIA DE NEUQUÉN | MODELO ACTUAL DEL TERRITORIO

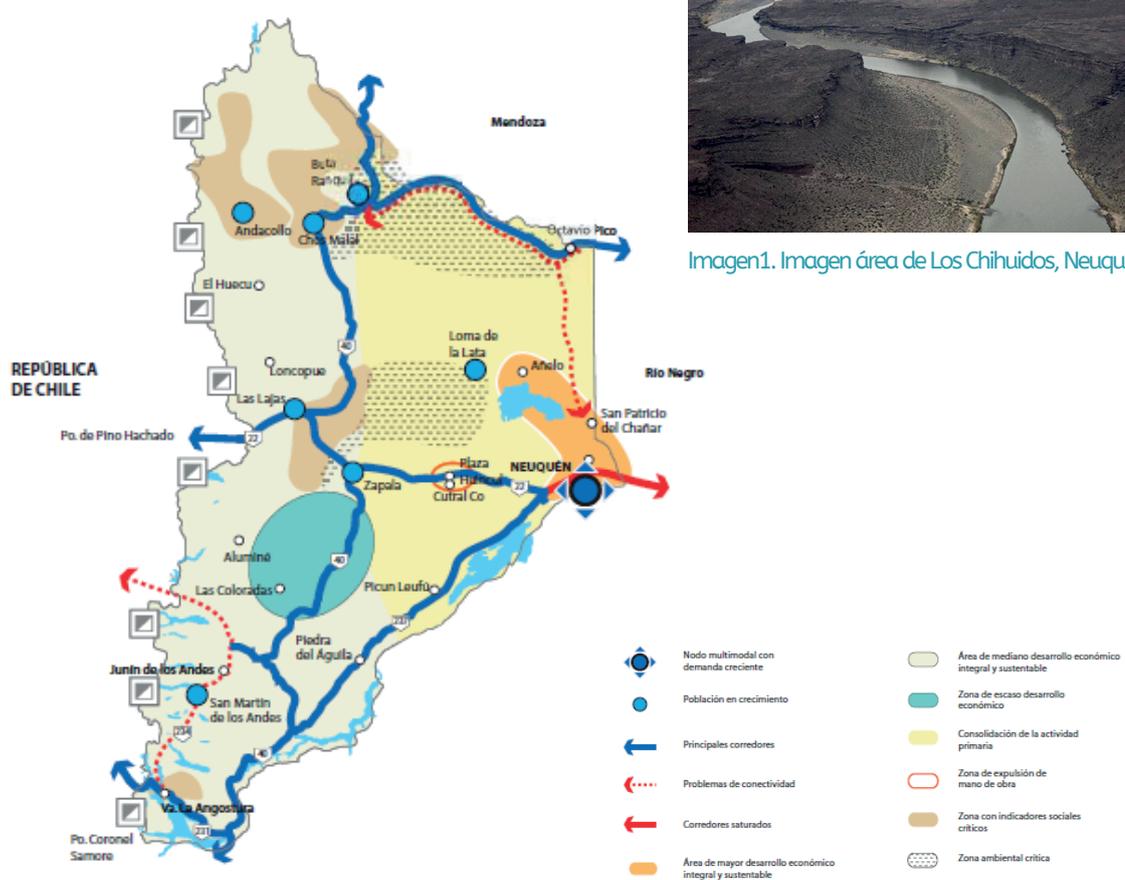


Gráfico27. Mapa de la provincia de Neuquén con su modelo territorial actual, según PET Nación en su avance 2008. (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2008)



Gráfico28. Mapa de la provincia de Neuquén con su modelo territorial deseado, según PET Nación en su avance 2008. (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2008)

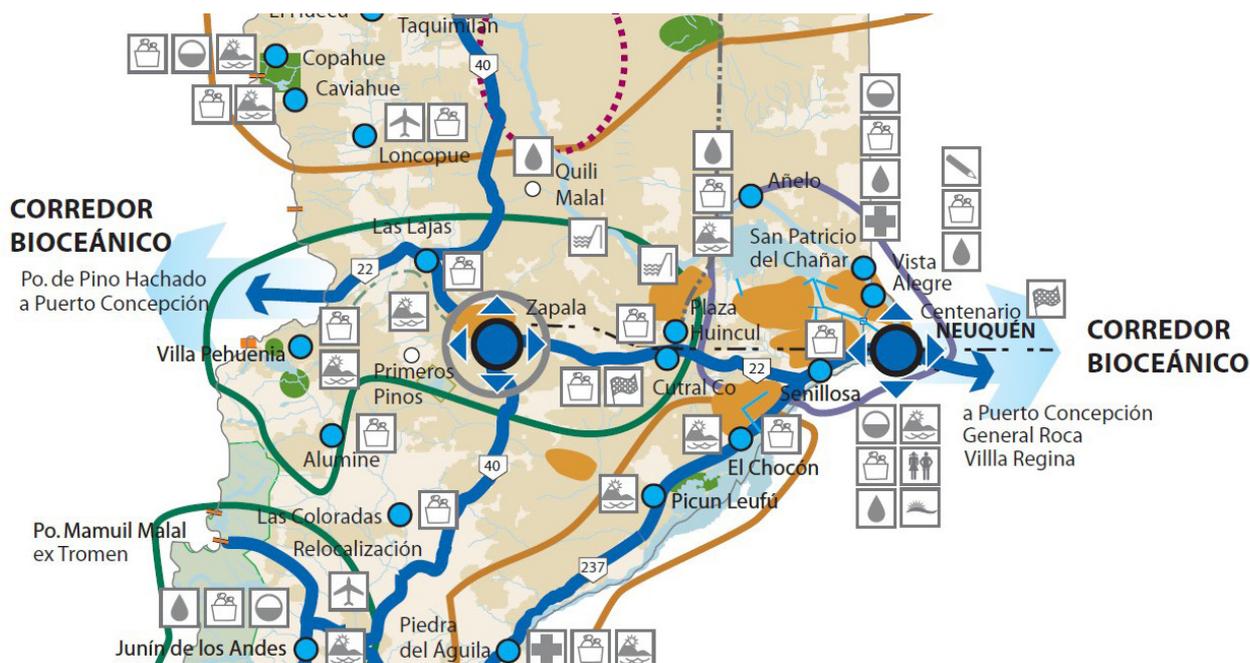


Gráfico29. Acercamiento sobre el área central de Neuquén que destaca la concentración de proyectos de desarrollo y potenciación del Departamento de Confluencia y la extensión de su zona de influencia hacia la Región de Vaca Muerta, cuando aún no se había hecho público la confirmación del descubrimiento de los yacimientos de shale gas. (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2008).

REF.	PROGRAMA/PROYECTO	ESTADO	PLAZO	MONTO ESTIMADO (MILLONES DE \$)	FUENTE FINANCIAMIENTO
1	Ferrocarril Trasandino del Sur	En licitación	Largo	180	144 TIDEPRO
2	Proyecto Aprovechamiento Hidroeléctrico y Agroindustrial Chiuído II: Central hidroeléctrica (228MW), sistema de riego sobre 7,000 ha, desarrollo agroindustrial.	En licitación	25 años	1.416	S/D
	Proyecto Multipropósito Marimenuco-Confluencia: Infraestructura hídrica	En ejecución	5 años	270	195 TIDEPRO
3	Proyecto Canal de Riego Plaza Huincul-Paraje Challacó	En licitación	Corto	130	TIDEPRO
4	Proyecto de Desarrollo Integral Agroproductivo Challacó-Villa El Chocón-Arroyito	Idea	S/D	S/D	S/D
5	Pavimentación RP 43 Huaraco-Andacollo-Las Ovejas	En licitación	Corto	71	TIDEPRO
6	Pavimentación RP 45 Las Ovejas-Las Lagunas de Epulafquen	En licitación	Corto	20	TIDEPRO
	Pavimentación RP 39 Andacollo-Huinganco	En licitación	Corto	7	TIDEPRO
7	Reubicación del Puente sobre el Río Nahueve-RP 43	En licitación	Corto	12	TIDEPRO
8	Pavimentación RN 234-Tramo IV	En licitación	Corto	20	TIDEPRO

## REGIÓN VACA MUERTA

ÁREA DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

REF.	PROGRAMA/PROYECTO	ESTADO	PLAZO	MONTO ESTIMADO (MILLONES DE \$)	FUENTE FINANCIAMIENTO
9	Autopista Parque de Circunvalación Neuquén: Nueva RN 22: Concesión por Peaje Corredor 29, Remodelación de la actual RN 22. Multitrocha Neuquén-Centenario: (Concesión por Peaje Provincia), Acceso Norte: Continuación de la Multitrocha Neuquén-Centenario en el punto de unión con la nueva RN 22, Autovía Circunvalación Neuquén-Plottier, Autovía Circunvalación Plottier-Senillosa, Cuarto Puente sobre Río Neuquén y Accesos, Camino vinculación Neuquén-Loma de La Lata-Añelo	S/D	S/D	S/D	S/D
10	Circunvalación de Acceso a Villa La Angostura	En licitación	Corto	9	TIDEPRO
11	Pavimentación RN 242 entre Pino Hachado y el límite con Chile	S/D	Corto	8	Vialidad Nacional y Provincial
12	Refuncionalización del complejo vial fronterizo en el Paso Cardenal Samoré	En ejecución	Corto	S/D	S/D
13	Relocalización del Aeropuerto Chapelco	En estudio	S/D	S/D	S/D
	Conexión de la localidad de Villa La Angostura al Sistema Interconectado Nacional	Preparación Pliegos	S/D	45	S/D
14	Construcción de la represa Chiuido I	En estudio	S/D	2640	S/D

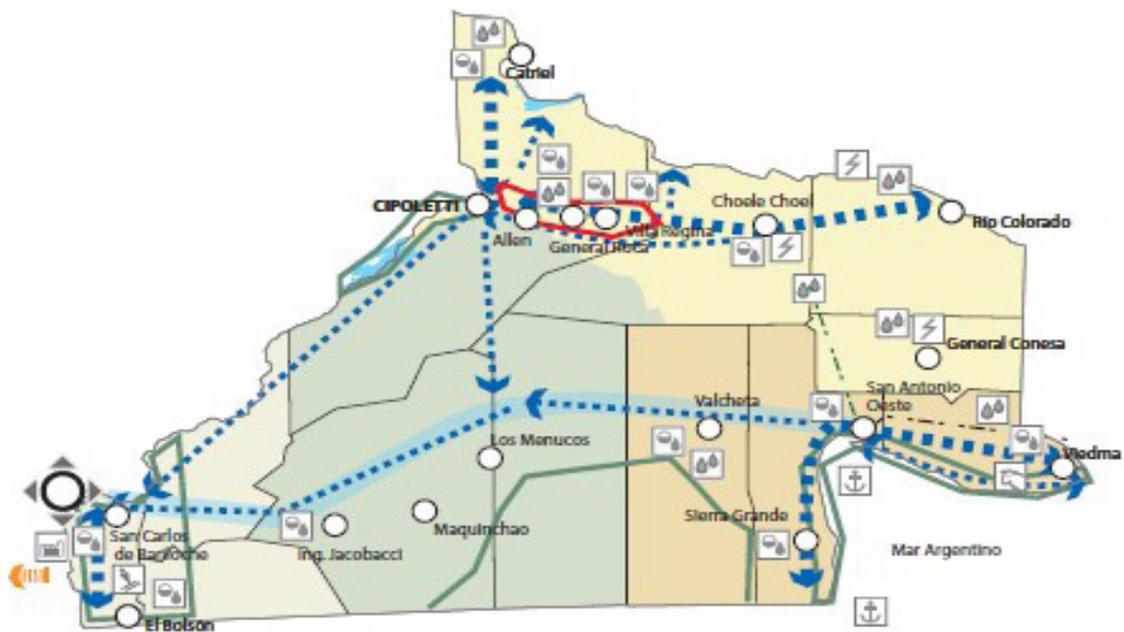
Tabla6. Programas y proyectos listados en el libro Plan Estratégico Territorial -Avance 2008- para la provincia de Neuquén. Fuente: (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2008).



Gráfico30. Mapa de la provincia de Río Negro con su modelo territorial actual, según PET Nación en su avance 2008.

Fuente: (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2008).

PROVINCIA DE RÍO NEGRO | MODELO DESEADO DEL TERRITORIO



	Nodo multinacional a construir		Ampliación del área bajo riego		Región Andina
	Corredores regionales a mejorar capacidad		Obras de infraestructura energética		Región Meseta Centro-Sur
	Infraestructura vial a mejorar		Agua potable y cloaca		Región Atlántica
	Vía férrea		Desarrollo portuario		Región de los Valles Interfluviales
	Vía férrea a construir		Infraestructura deportes invernales		Proyecto Integral del Río Negro
	Apertura de paso internacional Chile por Río Negro		Complejo tecnológico industrial		Perfil turístico recreativo Protección ambiental
	Corredor bioceánico Atlántico-Pacífico		Acueducto ganadero turístico		

Gráfico31. Mapa de la provincia de Río Negro con su modelo territorial deseado, según PET Nación en su avance 2008.

Fuente: (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2008).

## REGIÓN VACA MUERTA

ÁREA DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

REF.	PROGRAMA / PROYECTO	ESCALA DE IMPACTO	ESTADO	PLAZO	MONTO ESTIMADO (EN MILLONES DE \$)
1	Puesta en marcha del proyecto Corredor Biocénico Atlántico-Pacífico (Puerto San Antonio Este-Puerto Montt-Valdivia)	Regional	S/D	S/D	S/D
2	Proyecto Integral del río Negro de Cipolletti a Chichinales: protección de 20 mil has bajo riego, generación de energía y línea de contención de crecidas.	Regional	Con estudio de factibilidad	Medio	S/D
3	Presa de Salto Andersen en el río Colorado	Local	Con estudio de factibilidad	Corto	S/D
4	Proyecto de riego de colonia Josefa (67.000 ha)	Regional	Prefactibilidad	Medio	60
5	Empalme ramal Viedma-San Antonio-Puerto de San Antonio Este (26 Km)	Regional	Nuevo	Medio	S/D
6	Construcción de la playa de transferencia de cargas en San Carlos de Bariloche	Internacional	Con estudio de factibilidad	Medio	S/D
7	Obras de electrificación rural en la margen norte del Río Negro	S/D	S/D	S/D	S/D
8	Ampliación de la estación transformadora de San Carlos de Bariloche	S/D	S/D	S/D	S/D
9	Mejoramiento y obras de riego para la localidad de Catriel (5.000 ha) Construcción del canal terciario de riego en Valle Verde	Local	S/D	Corto	S/D
10	Puente sobre el canal principal de riego en Allen	S/D	S/D	S/D	S/D
11	Finalización de las obras de pavimentación de la RN 23	Internacional	Con estudio de factibilidad	Corto	S/D
12	Construcción de muelle de cargas generales, mineralero y pesquero en San Antonio Este	Internacional	Con estudio de factibilidad	Corto	S/D
13	Proyecto Complejo Tecnológico Industrial de San Carlos de Bariloche	Internacional	Nuevo	Largo	S/D
14	Proyecto de máxima de ampliación de la zona de riego en altiplanicies de la meseta al sur del río Negro	Local	Nuevo	Largo	S/D
15	Represa de Chipauquil en el arroyo Valcheta para aprovechamiento de riego (2.500 ha), turístico y de agua Potable	Local	Con estudio de factibilidad	Corto	S/D
16	Ampliación RN 22 desde Chichinales a Cipolletti (98 Km)	Regional	S/D	S/D	S/D

REF.	PROGRAMA / PROYECTO	ESCALA DE IMPACTO	ESTADO	PLAZO	MONTO ESTIMADO (EN MILLONES DE \$)
17	Apertura del paso terrestre internacional de Río Negro a la República de Chile por El Manso	Regional	S/D	S/D	S/D
18	Acueducto ganadero - turístico desde Río Negro hasta La Lobería (35 Km y 250 mil ha)	Local	Ejecución	Medio	37
19	Pavimentación de la RP 8 Los Menucos-La Esperanza (56 Km)	S/D	S/D	S/D	S/D
20	Mejoramiento de la ruta provincial 6 General Roca - Casa de Piedra (94 Km)	Local	S/D	Corto	S/D
21	Pavimentación RP 1 La Lobería-Puerto de San Antonio Este (150 Km)	Regional	Con estudio de factibilidad	Medio	S/D
22	Ampliación de la red eléctrica del Valle Medio	Local	S/D	Corto	S/D
23	Ampliación de la red de electrificación rural Trapalcó - General Conesa	Local	S/D	Corto	S/D

Tabla7. Programas y proyectos listados en el libro Plan Estratégico Territorial -Avance 2008- para la provincia de Río Negro. Fuente: (Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, 2008)

## PLAN QUINQUENAL 2019-2023/ VISIÓN NEUQUÉN 2030

Con la visión de un modelo territorial deseado proyectado a 2030, la Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE) de Neuquén presentó su Plan Quinquenal 2019-2023 sobre la interrelación de 22 ejes estratégicos:

1. Industria y producción.
2. Integración binacional.
3. Desarrollo turístico.
4. Desarrollo energético y minero.
5. Ambiente y recursos naturales.
6. Banco de la Provincia de Neuquén S.A.
7. Ciudades planificadas.
8. Ciencia y tecnología.
9. Servicio eléctrico.
10. Provisión de gas
11. Agua y saneamiento
12. Conectividad vial.

13. Conectividad digital

14. Vivienda y soluciones habitacionales.

15. Salud.

16. Educación.

17. Acceso a la justicia.

18. Seguridad ciudadana.

19. Cultura.

20. Deporte y actividad física.

21. Ciudadanía.

22. Agenda de futuro 2030.

Estos se plantean como ejes de políticas públicas con impacto sectorial y territorial. Al respecto, se señala para cada eje:

1. Industria y producción:

“La diversificación económica neuquina sigue progresando de la mano del desarrollo agropecuario centrado en el objetivo de obtener productos premium, de alta calidad, para nichos de mercado de alto valor, tanto en el país como en el extranjero” (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADEF), 2019). Para ello, propone el desarrollo de un Plan de Desarrollo Productivo e Industrial 2023, en el cual se enmarcan los siguientes programas estratégicos:

a. Desarrollo Rural y Agricultura Periurbana.

b. Desarrollo Agroindustrial.

c. Desarrollo Industrial y de Empresas.

d. Desarrollo de Nuevos Proyectos Productivos Públicos y Privados.

2. Integración binacional:

“La política de vinculación exterior de la Provincia del Neuquén apunta a una inserción inteligente de los neuquinos en el contexto internacional, a fin de aprovechar las oportunidades que éste ofrece.” (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADEF), 2019). Se propone trabajar sobre las siguientes estrategias:

a. Pasos fronterizos.

b. Corredor bioceánico sur.

c. Zona franca de Zapala.

d. Ferrocarril Trasandino del Sur.

e. Ampliación y modernización del aeropuerto internacional de Neuquén.

- Nodo logístico de carga aérea de este aeropuerto de la capital.

3. Desarrollo turístico

“El Turismo representa hoy un 8% del Producto Bruto Geográfico de la provincia, y es la segunda actividad económica de Neuquén, detrás de la explotación energética y minera. Por ello, la política provincial de desarrollo turístico se ha planteado aumentar la participación del turismo en el PBG desplegando una serie de políticas activas que permitan apuntalar el excelente desempeño de los indicadores turísticos provinciales.” (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADEF), 2019)

Se plantea en el marco de este eje un Plan de Desarrollo del Turismo 2023 que aspira a consolidar e impulsar la gestión del turismo provincial. Para ello, se valdrá de los siguientes programas y proyectos:

- a. Consejo Provincial de Turismo. alcanzar los USD 10.300 millones.
  - b. Planificación del Desarrollo Turístico.
  - c. Conectividad e Infraestructura.
  - d. Desarrollo de Equipamiento e Instalaciones Turísticas.
  - e. Calidad interna y externa.
  - f. Capacitación y formación de recursos humanos.
  - g. Marketing y promoción.
  - h. Turismo social.
  - i. Entre provincial de termas.
  - j. Inversiones en obras para la modernización del Complejo Turístico Copahue – Caviahue.
4. Desarrollo energético y minero:

“Neuquén, potencia energética para el país y la región. La actividad energética es una locomotora que tracciona al conjunto de las actividades de la economía provincial, y en forma creciente, de la economía argentina.” (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019). Dentro de este eje, se plantean los siguientes objetivos para 2023:

- a. Producción: llevar la producción de gas a 105,8 MMm<sup>3</sup>/d y de petróleo a 33.500m<sup>3</sup>/d.
  - b. Perforación: Pasar de 320 a 650 pozos perforados, con un incremento anual de 15% en el ritmo de perforación, y un stock de 8.000 pozos activos para ese año.
  - c. Inversiones anuales: Incrementarlas hasta
- d. Regalías: Llegar a los USD 1.283 millones ese año, partiendo de los USD 800 millones de este año.
  - e. Concesiones no convencionales y superficie concesionada: “En la actualidad contamos con 34 concesiones hidrocarburíferas no convencionales de shale y tight, que sumadas abarcan una superficie de 8.222 km<sup>2</sup>, equivalente al 27% de la superficie de Vaca Muerta. Los planes piloto confirmados ascienden a 8.260 millones de dólares (para completar 559 pozos) y los desarrollos masivos a 165.873 millones de dólares (para completar un total de 11.905 pozos). Para 2023, esperamos duplicar el stock actual de concesiones no convencionales, hasta alcanzar una superficie cercana al 50% de Vaca Muerta, en un rango entre 14.000 y 16.000 km<sup>2</sup>, de los cuales más de 10.000 km<sup>2</sup> estarían en desarrollo masivo. Las inversiones piloto se estiman en 14.000 millones de dólares y los desarrollos masivos alcanzarán los 300.000 millones de dólares.” (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019).
  - f. Energías renovables: a partir de la diversificación de la matriz de producción energética por medio de proyectos de explotación de energía geotérmica, hidroeléctrico (proyectos de aprovechamiento multipropósito) (ver (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019) y (Balmaceda, 2017) y eólico.
  - g. Modernización de la autoridad de aplicación provincial en materia energética y minera.
5. Ambiente y recursos naturales: a través del desarrollo forestal de Neuquén y el incremento de la superficie destinadas a bosques implantados, como así también de proyectos de desarrollo agroindustrial. Asimismo, se plantean programas de ambiente y desarrollo sustentable, entre los que se enmarcan los siguientes:
- a. Ley de Educación ambiental.

- b. *Mejora de los procesos de tratamiento de los efluentes cloacales.*
- c. *Implementación de nuevos programas y asistencia a municipios para la mejora de los procesos de tratamiento de los residuos sólidos urbanos y peligrosos.*
- d. *Control de la industria hidrocarburífera.*
- e. *Protección de los recursos naturales:*
  - *Áreas naturales protegidas.*
  - *Cuerpo de guardafaunas.*
  - *Sistema provincial de manejo del fuego.*
  - *Centro de ecología aplicada en Neuquén.*
- f. *Cuidado y aprovechamiento del agua. Metas 2023:*
  - *Adecuación de la gestión pública para el desarrollo.*
  - *Generar un sistema de transporte de decisión para las principales cuencas hidrográficas de la provincia (oferta hídrica vs. Demanda hídrica).*
  - *Definición de objetivos de la calidad de las aguas de los principales tributarios de las cuencas/subcuencas hidrográficas de la provincia.*
  - *Control del uso y aprovechamiento de los recursos hídricos.*
  - *Reducir la cantidad de efluentes cloacales/industriales que se generan en la provincia de Neuquén.*
  - *Generación de instrumentos para el desarrollo del territorio.*
- *Infraestructura y gestión del riego.*
- *Difusión y concientización.*
- 6. *Banco de la Provincia de Neuquén S.A.: el plan propone una serie de lineamientos estratégicos para el período 2018-2022 para su modernización y la bancarización e inclusión financiera de la población.*
- 7. *Ciudades planificadas: “La ciudad como espacio de construcción y progreso social. La ciudad es un espacio de construcción social derivado del esfuerzo colectivo, en el cual el Estado juega un rol indelegable en la distribución equitativa de los costos y beneficios del proceso de urbanización entre los diversos actores públicos y privados. Allí donde no hay un Estado activo capaz de planificar, este proceso puede traer aparejado un desarrollo desigual e inequitativo con marginación socio espacial, discriminación y pésimas condiciones de vida.” (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019). Bajo este eje, se desarrollan las siguientes estrategias y acciones:*
  - a. *Nueva agenda urbana, derecho a la ciudad y empoderamiento urbano.*
  - b. *Hacia una sólida región metropolitana: “Como neuquinos, siempre comprometidos con el desarrollo norpatagónico, vamos a apoyar la construcción de la Región Metropolitana Confluencia. Seguiremos trabajando junto a la vecina provincia de Río Negro y los doce municipios involucrados para conformar este gran espacio de desarrollo metropolitano, y dotarlo de instituciones, políticas y prácticas de gestión regional acordes al desafío que plantea el crecimiento demográfico, la dinámica económica y las oportunidades de progreso que caracterizan a nuestra región.” (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019).*
  - c. *Proyectos estratégicos de desarrollo urbano:*
    - *Relocalización de Emprendimientos del istmo de los lagos Mari Menuco – Los Barreales a Villa El Chocón.*

- *Desarrollo Urbanístico e Industrial “El Umbral”.*
- *Campus energético y desarrollo urbanístico Valentina Sur.*
- *Excomplejo penitenciario federal “U9” y nuevo pulmón verde.*
- d. *Apoyo a la planificación de ciudades ordenadas y sustentables.*
- e. *Plan de ejecución metropolitano (PEM).*
- f. *Gestión integral de residuos sólidos urbanos (GIRSU).*
- 8. *Ciencia y Tecnología: “La Ciencia, la Tecnología y la Innovación (CTel) son una herramienta indispensable para alcanzar el desarrollo territorial sostenible, permitiendo transformar las estructuras productivas y mejorar la cali-*

*dad de vida de los habitantes. Consciente de ello, el gobierno provincial impulsa la planificación público-privada de estrategias, programas e instrumentos de ciencia, tecnología e innovación, a partir de la identificación precisa de ofertas, demandas y necesidades de los diferentes sectores de la actividad socioeconómica.” (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019). En este eje se plantean los siguientes programas y acciones:*

- a. *Agenda provincial estratégica de C+T+I, con un enfoque planteado en los complejos productivos priorizados para un primera etapa para el hidrocarburífero, el frutihortícola, el de energías renovables, el turístico y ganadero.*
- b. *Centro de diseño, creatividad, e innovación del Neuquén.*
- c. *Promoción de la cultura científica, tecnológica y de la innovación.*

## APOYO A LA PLANIFICACIÓN DE CIUDADES ORDENADAS Y SUSTENTABLES



Gráfico32. Apoyo desde el COPADE, a través del financiamiento del Consejo Federal de Inversiones (CFI) para la elaboración de diversos planes de desarrollo local solicitados por las autoridades municipales. (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019).

## REGIÓN VACA MUERTA

### ÁREA DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

9. Servicio eléctrico: se plantea un Plan Provincial de Energía Eléctrica 2023 a través del Entre Provincial de Energía de Neuquén (EPEN) que presenta los siguientes programas:
  - a. Desarrollo de infraestructura de transporte de energía eléctrica, con una cartera de proyectos por \$ 5.729 millones.
  - b. Desarrollo de infraestructura de distribución, con una cartera de proyectos por \$ 250 millones.
  - c. Desarrollo de generación propia.
  - d. Modernización de la red de distribución, por \$ 487,88 millones.
  - e. Recambio de luminarias de alumbrado público por LED.
10. Provisión de gas.
11. Agua y saneamiento
12. Conectividad vial.
13. Conectividad digital
14. Vivienda y soluciones habitacionales.
15. Salud.
16. Educación.
17. Acceso a la justicia.
18. Seguridad ciudadana.
19. Cultura.
20. Deporte y actividad física.
21. Ciudadanía.
22. Agenda de futuro 2030.



Gráfico33. Propuesta de vinculación ferroviaria y vial del corredor biocénico Sur entre Talcahuano (Chile) y Bahía Blanca (Argentina), atravesando la Zona Franca de Zapala y la Región Metropolitana de Confluencia. Fuente: (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019).

**MODELO TERRITORIAL DESEADO 2030**  
**Provincia del Neuquén**

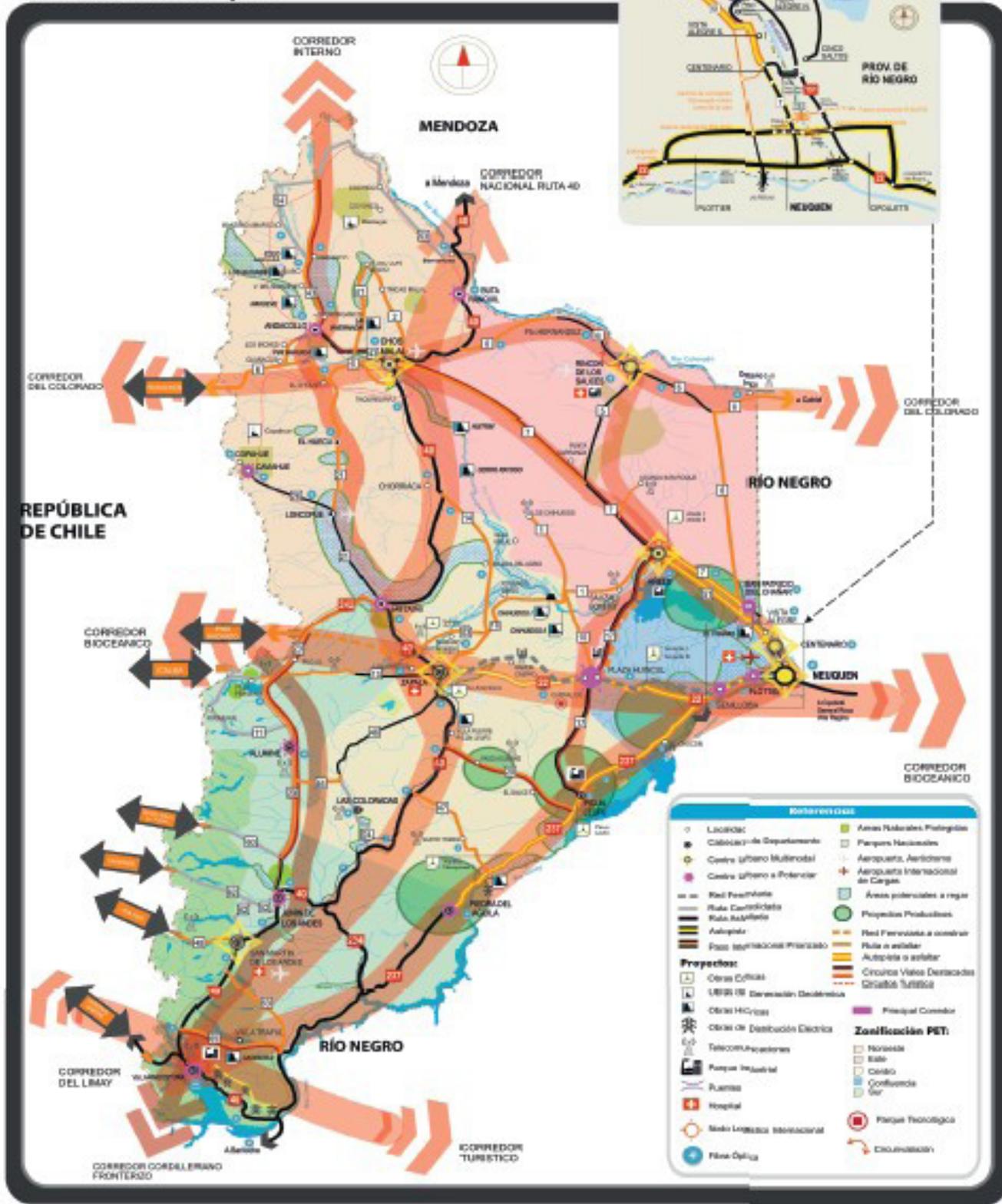


Gráfico34. Modelo territorial deseado 2030 – Provincia de Neuquén. Fuente: (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPAPE), 2019) y (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPAPE), 2019).

## REGIÓN VACA MUERTA

ÁREA DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

A partir de los ejes estratégicos y los programas y proyectos enmarcados en los mismos para el modelo territorial deseado para Neuquén para 2030, se plantean tanto en el documento Visión Neuquén 2030 como en el Plan Quinquenal 2019-2023, una serie de proyectos por cada una de las microrregiones en las que se ha dividido la provincia para su estudio y planificación, conforme a las características topográficas y socioeconómicas de cada una. A los efectos de este trabajo vinculado a las propuestas relacionadas con la Región de Vaca Muerta, se extraerán los listados de proyectos planteados para las microrregiones Este (que abarca los departamentos de Añelo y Pehuenches, en pleno corazón de

la Región de Vaca Muerta, y se extiende dentro del de Confluencia para abrazar a Plaza Huincul y Cutral Co) y de Confluencia (en la cual se ubica la capital de la provincia de Neuquén y principal centro urbano de la región metropolitana del Alto Valle).

### MICRORREGIÓN ESTE (AÑELO, PEHUENCHES, PLAZA HUINCUL - CUTRAL CO)

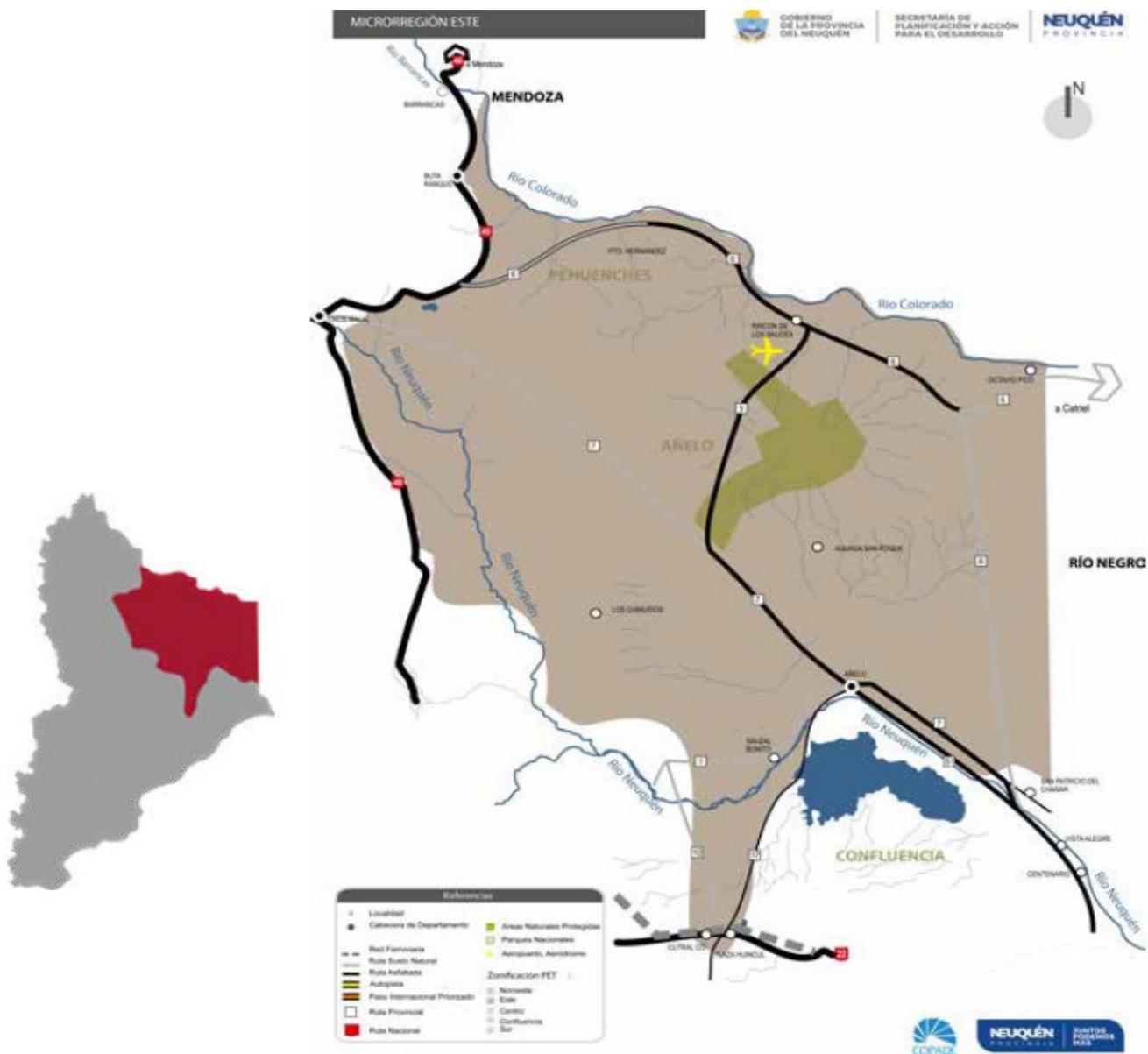


Gráfico35. Modelo actual territorial de la Microrregión Este de la Provincia de Neuquén (Región de Vaca Muerta). Fuente: (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019).



## PROYECTOS ESTRATÉGICOS PARA LA MICRORREGIÓN ESTE- VISIÓN NEUQUÉN 2030

1. *Gasoductos troncales y ramales desde Vaca Muerta a Rosario, Bahía Blanca y AMBA (a licitar)*
2. *Gasoducto Vaca Muerta Norte (privado-TGS). 115 kilómetros-37 Mm<sup>3</sup>/día de gas (en ejecución)*
3. *Gasoducto Vaca Muerta Sur (privado - TGS). 32 kilómetros-19 Mm<sup>3</sup>/día de gas (en ejecución)*
4. *Planta de Tratamiento de Gas en Tratayén (privado-TGS)-capacidad 5 Mm<sup>3</sup>/día (hasta 60 Mm<sup>3</sup>/día)*
5. *Oleoducto Loma Campana-Lago Pellegrini (privado-Oldelval)*
6. *Tren Norpatagónico Bahía Blanca-Añelo (a licitar)*
7. *Aprovechamiento Hidroeléctrico Cerro Rayoso.*
8. *Parques Eólicos "Añelo I", "Añelo II" y "Loma Jarillosa."*
9. *Parque Eólico "Los Meandros" (adjudicado)*
10. *Duplicación de calzada en Ruta Provincial 51-Vista Alegre hasta Empalme Ruta Provincial (en ejecución)*
11. *Pavimentación y repavimentación periódica de tramos de las Rutas Provinciales 17, 6, 1, 8 y 10.*
12. *Repavimentación de la Ruta Provincial 6 en tramo Rincón de los Sauces-Crucero Catriel*
13. *Repavimentación de la Ruta Provincial 5 en tramo Punta Carranza-Rincón de los Sauces*
14. *Pavimentación de Ruta Provincial 7 hasta Ruta Nacional 40: tramos Punta Carranza-Las Cortaderas-Auquincó*
15. *Puesta en marcha del Parque Industrial Provincial de Añelo, con 700 ha. de suelo industrial.*
16. *Electrificación de Parques Industriales en la zona de Añelo (en ejecución dentro del Plan Quinquenal)*
17. *Ampliación del hospital de Rincón de los Sauces (en ejecución dentro del Plan Quinquenal)*
18. *Proyecto de desarrollo social y urbano en Añelo del Sindicato de Petroleros Privados (Master Trust Vaca Muerta): 1.850 viviendas, clínica, jardín de infantes, escuela primaria y secundaria, polideportivo, áreas comerciales y helipuerto.*
19. *Drenajes pluviales de Plaza Huincul y Cutral Có (previstos dentro del Plan Quinquenal)*
20. *Instalación y operación de una Red de Sísmógrafos (Convenio INPRES-CONICET-IA-PG-Provincia)*
21. *Construcción de canales de riego primarios desde el Río Colorado para explotaciones agropecuarias*
22. *Planta de Almacenamiento y Vaporización de GLP para Octavio Pico (previsto dentro del Plan Quinquenal)*
23. *Proyectos privados de abastecimiento para fractura hidráulica a través de acueductos (Empresas Ingeniería SIMA, y JMAC).*
24. *Desarrollo de la Chacra Agrícola de Cutral Co y Plaza Huincul, con 626 hectáreas en producción.*

MICRORREGIÓN CONFLUENCIA

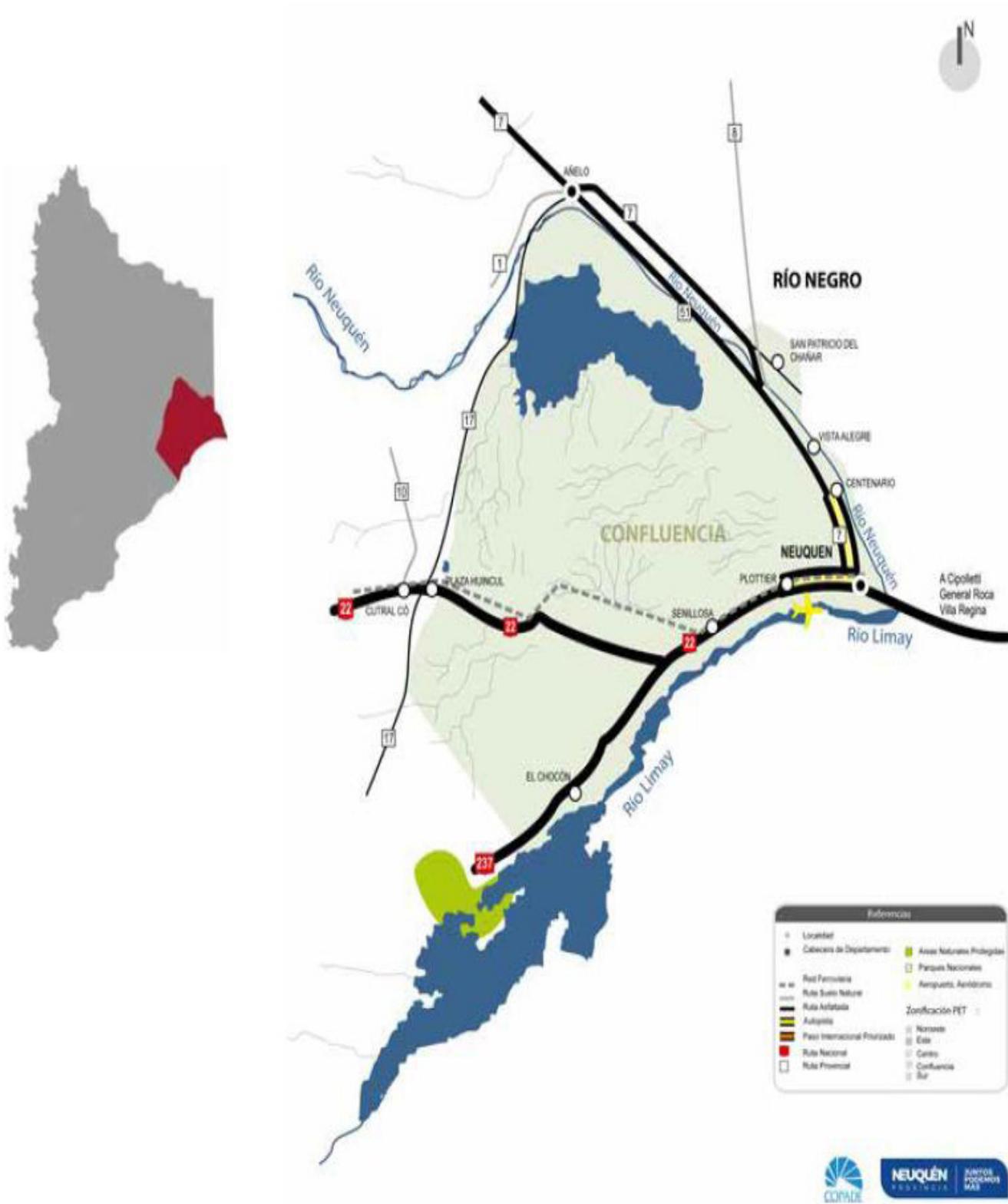


Gráfico37. Modelo Territorial actual de La Microrregión de Confluencia. Fuente: (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPAIDE), 2019).

MODELO TERRITORIAL DESEADO 2030  
Provincia del Neuquén  
Microrregión Confluencia

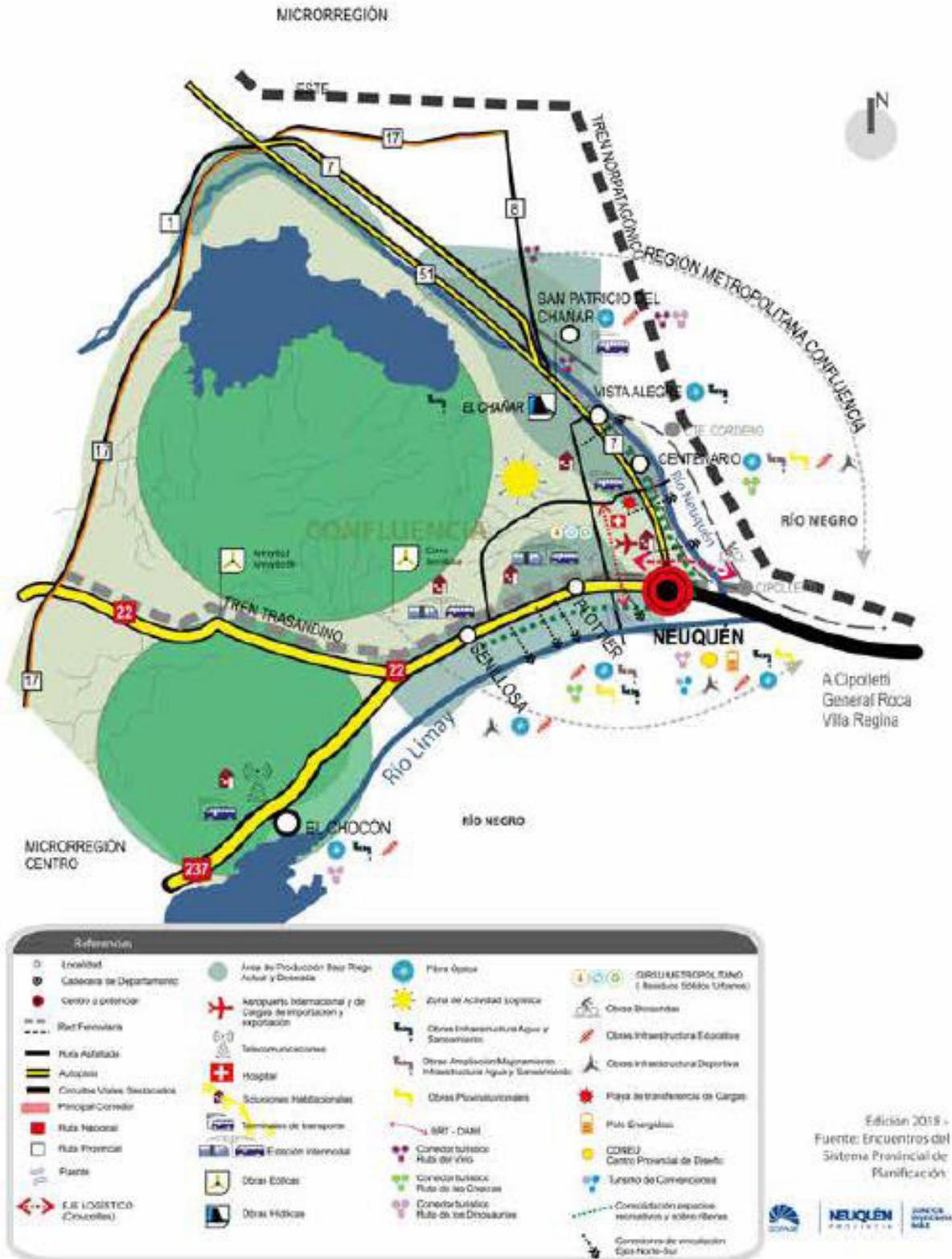


Gráfico38. Modelo territorial deseado para la Microrregión Confluencia. Fuente: (Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE), 2019).

## PROYECTOS ESTRATÉGICOS PARA LA MICRORREGIÓN CONFLUENCIA-VISIÓN NEUQUÉN 2030

1. Consolidación de un sistema metropolitano de transporte interurbano (Bicisendas, Tren, Nuevo Puente Neuquén-Cipolletti para BRT).
2. Creación de una Agencia de Movilidad Metropolitana (Gestión metropolitana interjurisdiccional de la movilidad interurbana y del transporte público de pasajeros)
3. Avenida interurbana Neuquén hasta Plottier sobre actual Ruta Nacional 22.
4. Ampliación a cuatro carriles de la Ruta Nacional 22, tramo Plottier-Senillosa-Arroyito (en ejecución).
5. Ampliación a cuatro carriles de la Ruta Nacional 22, tramo Arroyito-Cutral Có.
6. Ampliación a cuatro carriles de la Ruta Nacional 237, tramo Arroyito-Villa El Chocón.
7. Pavimentación de la Ruta Provincia 67: conexión entre autovía Norte y Ruta Provincial 51 (en Plan Quinquenal Provincial)
8. Autovía sobre Ruta Provincial 7 de Centenario hasta empalme con Ruta Provincial 51 (En ejecución)
9. Zona de Actividad Logística en Lote Z1 de la ciudad de Neuquén (en Plan Quinquenal Provincial)
10. Central de Ruptura y Transferencia de Carga en el Lote Z1 Neuquén (en Plan Quinquenal Provincial)
11. Ampliación del Mercado Concentrador del Neuquén: Playa de Productores y Operadores (en Plan Quinquenal Provincial)
12. Polo Agroindustrial de la Patagonia contiguo Mercado Concentrador (en Plan Quinquenal Provincial)
13. Nuevas áreas irrigadas en el área de Mari Menuco-Bajos El Salitral y Los Barreales (15.000 hectáreas) y en el área de Arroyito (8.500 hectáreas)
14. Nodo intermodal regional de transporte de pasajeros (que concentre junto a la actual estación terminal de ómnibus de la ciudad de Neuquén una terminal de tren de pasajeros y ágil conexión con el aeropuerto).
15. Tren del Valle Metropolitano (Senillosa-Neuquén-Cipolletti-General Roca)
16. Ampliación y modernización del Aeropuerto Internacional Presidente Perón
17. Nodo Logístico de Carga Aérea de exportación e importación
18. Estaciones terminales de ómnibus en Villa El Chocón y Centenario.
19. Avenida interurbana sobre costas de ríos Senillosa-Plottier-Neuquén-Centenario, con áreas recreativas y condiciones de preservación de corredores ecológicos.
20. Centro de Convenciones y Exposiciones de la Isla 132 en el Paseo de La Costa (CECCON)
21. Centro Cultural Provincial “La Usina del Arte” en Neuquén capital. (En Ejecución)
22. Complejo Multipropósito “Pulmón Verde” Ex-U9 (En Plan Quinquenal Provincial)

23. *Gestión integrada de residuos sólidos urbanos en escala metropolitana (Proyecto GIRSU Metropolitano)*
24. *Construcción del Centro de Operaciones de Emergencia de la Provincia (En Plan Quinquenal Provincial)*
25. *Planes Directores de Agua y Saneamiento de las ciudades del área, con obras nuevas y de ampliación en Neuquén Capital, Plottier, San Patricio del Chañar, Centenario, Senillosa, Villa el Chocón y vista Alegre.*
26. *Reactivación y Saneamiento del Arroyo Durán (4 etapas) (En ejecución)*
27. *Nueva Estación Transformadora Neuquén Norte 132/33/13,2 KV (en Plan Quinquenal Provincial)*
28. *Nueva Estación Transformadora Colonia Valentina-Zona Oeste de la Ciudad*
29. *Ampliación de la Estación Transformadora Gran Neuquén (en Plan Quinquenal Provincial)*
30. *Soterramiento de líneas eléctricas de 132 KV en Neuquén Capital (en Plan Quinquenal Provincial)*
31. *Nuevo Hospital Norpatagónico (a ejecutar en Plan Quinquenal Provincial)*
32. *Centro de Innovación tecnológica socio sanitaria de la Patagonia (CITSS) (en Plan Quinquenal Provincial)*
33. *Ciudad Sanitaria en Neuquén Capital (Sindicato de Petroleros Privados – Master Trust Vaca Muerta)*
34. *Distrito Energético con urbanización en las 99 hectáreas en Valentina Sur (En Proyecto)*
35. *Polo Biotecnológico de Laboratorios para el sector agropecuario e industrial.*
36. *Centro de Desarrollo Tecnológico de Oil & Gas*
37. *Laboratorio de Arenas Para Reservorios No Convencionales (en Plan Quinquenal Provincial)*
38. *Centro de Diseño, Creatividad e Innovación del Neuquén (CDNEU) (en Plan Quinquenal Provincial)*
39. *Desarrollo de un Polo Petroquímico unido a la actual Planta Industrial de Agua Pesada (PIAP), integrado por una planta de urea para producción de fertilizantes, una planta de Gas Natural Licuado (GNL) y una planta de conversión de gas a hidrocarburos líquidos diversos (GLT). Involucra la construcción de unos 8 km de vías férreas desde Arroyito hasta la PIAP.*

04

**PROPUESTA DE UN  
PROGRAMA DE  
GESTIÓN PARA  
INTERVENIR EN EL  
MERCADO DEL SUELO**



Como hemos apreciado, el desarrollo de la Región de Vaca Muerta es central para poder explotar el máximo de potencial el recurso energético que posee, no sólo bajo su superficie, ya sea por sus hidrocarburos y geotermia, sino también sobre él, en el aprovechamiento de los vientos, la capacidad de generación hidroeléctrica, sino también en el riego y producción agroindustrial.

Dicho esto, es claro que dichas obras necesarias poseen una escala que trascienden, en muchos casos, la escala provincial incluso. Sin embargo, la capacidad financiera de la provincia pareciera estar asegurada por la posibilidad de emplear las regalías obtenidas de la explotación de los hidrocarburos convencionales y no convencionales por varios años, lo cual le permite al gobierno provincial endeudarse para la ejecución de obra de envergadura y escala provincial y regional. No obstante, es importante reconocer el esfuerzo puesto por la Provincia, a través de la planificación del COPADE, en la diversificación de la matriz productiva y económica, previendo el agotamiento potencial de los recursos no renovables, asegurando las inversiones de infraestructura dura y blanda en esta etapa de auge productivo y de disponibilidad pródiga de recursos.

No obstante, es importante no dejar de reconocer que otros proyectos de menor escala y ligado a lo lo-

cal, por su especificidad, bien podrían ser financiados por los gobiernos locales a través de la incorporación de instrumentos de gestión, en sus planes y normas locales de ordenamiento territorial y urbano, que les permita capturar las plusvalías generadas por las intervenciones administrativas y/o de obras públicas del Estado, permitiendo, con ello, la equi-distribución de las cargas y los beneficios entre el conjunto de las comunidades urbanas.

A continuación, se listan, sintéticamente, aquellas propuestas que se estiman estratégicas para el desarrollo social y productivo de la Región de Vaca Muerta, el Alto Valle y el Valle del Río Negro, tomando como punto de partida lo recapitulado de las fuentes citadas en la segunda parte de los presentes estudio:

### PROPUESTAS A PARTIR DE LAS DINÁMICAS Y TENDENCIAS DE DESARROLLO DE LA REGIÓN DE VACA MUERTA, EL ALTO VALLE Y VALLE DEL RÍO NEGRO

Tabla8. Propuestas a partir de las dinámicas y tendencias de desarrollo de la Región de Vaca Muerta, el Alto Valle y Valle del Río Negro. Elaboración propia y en base a las fuentes consultadas.

REF.	PROGRAMA / PROYECTO	ESCALA DE IMPACTO	ESTADO	PLAZO	MONTO ESTIMADO (EN MILLONES DE \$)
1.	Construcción de ferrocarril de cargas y pasajeros Bahía Blanca-Viedma- Cipolletti- Neuquén-Zapala (ferrocarril del Valle del Río Negro).	Regional	S/D	S/D	S/D
2.	Construcción de ferrocarril de cargas-Bahía Blanca - Añelo	Regional	S/D	S/D	S/D
3.	Nodo de vinculación de pasajeros de ferrocarril Buenos Aires-Bahía Blanca con Bahía Blanca-Viedma, Bahía Blanca-Neuquén, y Bahía Blanca-Añelo.	Regional	S/D	S/D	S/D
4.	Construcción de ferrocarril Trasandino Sur Zapala (Arg.)-Lonquimay (Chile).	Regional	S/D	S/D	S/D
5.	Adaptación de la RN 22 al perfil de autovía entre Bahía Blanca y Neuquén	Regional	S/D	S/D	S/D
6.	Adaptación de la RP 7 al perfil de autovía entre Neuquén y Añelo.	Regional	S/D	S/D	S/D

## REGIÓN VACA MUERTA

ÁREA DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO

REF.	PROGRAMA / PROYECTO	ESCALA DE IMPACTO	ESTADO	PLAZO	MONTO ESTIMADO (EN MILLONES DE \$)
7.	Adaptación de la RN 151 al perfil de autovía entre Cipolletti y Catriel.	Regional	S/D	S/D	S/D
8.	Adaptación de la RP 6 a autovía entre Catriel y Rincón de los Sauces	Provincial	S/D	S/D	S/D
9.	Adaptación de la RN 40 a autovía como columna vertebral Norte – Sur y cierre del anillo en torno a La Región Vaca Muerta	Regional	S/D	S/D	S/D
10.	Plan Maestro de obras de irrigación del Valle del Río Negro	Regional	S/D	S/D	S/D
11.	Plan Maestro de obras de irrigación del Valle del Río Colorado	Regional	S/D	S/D	S/D
12.	Programa de obras de saneamiento (aguas corrientes y cloacas) de las localidades del Valle río Neuquén.	Regional	S/D	S/D	S/D
13.	Programa de obras de saneamiento (aguas corrientes y cloacas) de las localidades del Valle río Negro.	Regional	S/D	S/D	S/D
14.	Programa de obras de saneamiento (aguas corrientes y cloacas) de las localidades del Valle río Colorado.	Regional	S/D	S/D	S/D
15.	Programa de completamiento de equipamientos educativos para localidades de La Región de Vaca Muerta (Neuquén– Río Negro–Mendoza)	Regional	S/D	S/D	S/D
16.	Programa de desarrollo turístico de las localidades del Departamento de Confluencia	Provincial	S/D	S/D	S/D
17.	Programa de desarrollo turístico de las localidades del Alto Valle del Río Negro	Regional	S/D	S/D	S/D
18.	Programa de protección de las tierras rurales de regadío de los valles del Río Neuquén y del río Negro.	Regional	S/D	S/D	S/D
19.	Planes y Códigos de Ordenamiento del Crecimiento Urbano y Desarrollo Territorial de cada localidad de La Región de Vaca Muerta	Regional / Provincial / Local	S/D	S/D	S/D
20.	Programas de capacitación de funcionario y empleados de los gobiernos locales de la Región de Vaca Muerta	Regional / Provincial / Local	S/D	S/D	S/D
21.	Construcción y desarrollo de parques eólicos en el área de mesetas	Regional / provincial	S/D	S/D	S/D
22.	Desarrollo de obras de generación hidroeléctricas de regulación hídrica asociadas a las obras de regadío de los Valles de los ríos Neuquén, Negro y Colorado	Regional	S/D	S/D	S/D
23.	Renovación y potenciación de la capacidad de generación y transporte eléctrico desde las obras hidroeléctricas de regulación hídrica de los Valles de los ríos, Neuquén, Negro y Colorado.	Regional	S/D	S/D	S/D

REF.	PROGRAMA / PROYECTO	ESCALA DE IMPACTO	ESTADO	PLAZO	MONTO ESTIMADO (EN MILLONES DE \$)
24.	Expansión y modernización de Los puertos de Bahía Blanca y San Antonio Oeste	Local	S/D	S/D	S/D
25.	Plan de forestación y desarrollo frutihortícola de los valles de los ríos Neuquén, Negro y Colorado.	Regional/ Provincial/Local	S/D	S/D	S/D
26.	Desarrollo de la capacidad de reservorio de agua para riego y consumo en las cuencas endorreicas de la provincia de Río Negro.	Provincial / Local	S/D	S/D	S/D
27.	Desarrollo aeroportuario de pasajeros y cargas internacional de Neuquén y Viedma.	Provincial / Local	S/D	S/D	S/D
28.	Nodo aeroportuario, de ruptura de cargas y logístico en la localidad de Zapala	Regional /Provincial	S/D	S/D	S/D
29.	Construcción de Parques Industriales y Ambientalmente sustentables sobre los ejes viales y ferroviarios principales	Regional /Provincial /Local	S/D	S/D	S/D
30.	Mejora de caminos rurales y vecinales de interconexión entre localidades y con las RN 22-151- 40 y RP 7.	Provincial / Local	S/D	S/D	S/D
31.	Desarrollo de anillos de conexión digital por fibra óptica de las localidades de la Región de Vaca Muerta.	Regional	S/D	S/D	S/D
32.	Obras de contención de desbordes hídricos (refuerzos costeros, buffers de contención de inundaciones etc.)	Regional	S/D	S/D	S/D
33.	Obras de contención de desbordes hidrocarbúricos en pozos de explotación bajo costo y responsabilidad del extractista.	Regional/ Provincial/Local	S/D	S/D	S/D
34.	Construcción de viviendas asequibles en barrios de usos mixtos, con infraestructura de servicios básicos y equipamientos comunitarios (salud, educación, seguridad, recreativos, contención social, riesgos ambientales, etc.) completos proyectados al potencial de población previsto por los Planes y Códigos de Ordenamiento Urbano y Desarrollo Territorial	Regional / Provincial / Local	S/D	S/D	S/D
35.	Incremento, construcción y parquización de parques, plazas y otros espacios verdes libres y públicos en los pueblos y ciudades, privilegiando la protección y el libre acceso a los bordes costeros y ribereños.	Local	S/D	S/D	S/D
36.	Plan de Gestión Integral de RSUs	Local	S/D	S/D	S/D
37.	Construcción de Plantas y Centros de Reciclaje, compostaje y rellenos sanitarios controlados	Provincial	S/D	S/D	S/D
38.	Fortalecimiento de las instituciones de educación técnica secundaria	Provincial / Local	S/D	S/D	S/D
39.	Fortalecimiento de las Universidades Nacionales y sus sedes	Regional	S/D	S/D	S/D
40.	Fortalecimiento de las instituciones sanitarias en un sistema jerarquizado con mayores niveles de complejidad	Regional	S/D	S/D	S/D

## INSTRUMENTOS PARA UN PROGRAMA DE GESTIÓN PARA INTERVENIR EN EL MERCADO DEL SUELO

A continuación, como se adelantara al comienzo de esta parte, se propondrán un conjunto de herramientas de gestión urbana y territorial para la intervención en el mercado del suelo en los centros urbanos de la Región de Vaca Muerta y sus ejidos municipales, que permitirán, por un lado, contener el proceso especulativo del mercado de suelo, que, dejado en manos de actores económicos exclusivamente, se traduce en un proceso de exclusión y segregación socioeconómica emergente de la restricción en el acceso equitativo al suelo para el desarrollo de una vivienda y hábitat dignos.

Por otro lado, posibilita, a partir de la captura de las plusvalías emergentes de hechos u obras del Estado, la reinversión, financiamiento y distribución de los beneficios en el territorio para su cualificación y desarrollo equitativo.

## INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

### A. TASAS POR SERVICIOS GENERALES Y OTRAS TASAS Y DERECHOS

#### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

Como fuente primordial de financiamiento municipal, las tasas por servicios generales, junto con otras tasas y derechos asignados al erario local, contribuyen directa o indirectamente a todos los programas del Plan.

#### CONCEPTO

Es un tributo que se abona en concepto de la utilización de diversos servicios, aprovechamiento del bien público u otros beneficios o afectaciones.

#### PROPÓSITO

La tasa financia total o parcialmente los costos del servicio prestado.

#### IMPLEMENTACIÓN

La implementación de este instrumento está recogida en las Ordenanzas Fiscales y Tarifarias locales (o sus sucedáneas), las cuales determinan su organismo de aplicación, siendo comúnmente una Secretaría de Economía y Hacienda en base a los datos suministrados por el resto de las áreas del organigrama. En el caso de la tasa por servicios generales, la fuente de información es la base predial administrada por las Direcciones de Catastro Provincial y Municipales.

#### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

La tasa se debe relacionar con la cantidad, capacidad y calidad de los servicios disponibles que utilice en un inmueble específico, guardando el principio constitucional de igualdad frente a los impuestos y las cargas públicas, por lo cual, se estima que la variable superficie total construida –o en su defecto el valor fiscal asignado al bien inmueble en su conjunto– como la que mejor se ajusta a tal precepto en la mayoría de los casos en que se aplica como base imponible a inmuebles.

### B. MULTAS Y CONTRAVENCIONES

#### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

Se hace notar en este caso que, dadas sus características punitivas por transgresiones a las normas o falta de cumplimiento de determinados acuerdos y/o convenios con Administración Pública local, este instrumento de financiamiento es factible de ligarse a cualquiera de los programas en los que se dé cualquiera de esas situaciones, pudiendo quedar dichos fondos asignados unidireccionalmente a cuestiones ligadas al programa en el que se origina el pago de la multa o contravención.

#### CONCEPTO

Es un pago con el que se pretende compensar a una infracción o falta.

**PROPÓSITO**

La multa se aplica en base al incumplimiento de una norma, acuerdo y/o convenio que ha cumplido con los requisitos de publicidad de esta.

**IMPLEMENTACIÓN**

Las multas y contravenciones constituyen una de las fuentes de recursos del Municipio. Las mismas son aplicadas por la autoridad de implementación y control y ratificadas por el Tribunal de Faltas, percibiendo el erario su cobro o el apremio de este si estuviere impaga.

**RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES:**

Se sugiere estudiar la posibilidad de aplicar las mismas en proporción a la infracción o falta cometida y con cargo a fondos específicos tendientes de revertir, prevenir o remediar la comisión de estas, como, por ejemplo, la apertura y el cierre de veredas y calzadas sin autorización, sin los recaudos pertinentes o mal realizados.

**C. CONTRIBUCIÓN PROGRESIVA PARA LOS PREDIOS BALDÍOS O CON EDIFICACIÓN PARALIZADA EN ÁREAS PRIORITARIAS****PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA**

- *Programa de manejo de tierras vacantes y/o de interés social.*
- *Programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico.*
- *Programa de renovación urbana de áreas centrales.*
- *Programa de embellecimiento urbano.*

**CONCEPTO**

El hecho de que existan predios o edificaciones en desuso y/ o abandono influye negativamente en la ciudad. Esta situación de improductividad en zo-

nas urbana o de desarrollo prioritaria provoca que los recursos instalados, tanto de infraestructura y equipamiento sean subutilizados. Debido a estos motivos se hace necesaria la intervención directa para remediar esta situación mediante una contribución progresiva sobre las obligaciones que tiene cada propietario sobre estos bienes.

**PROPÓSITO**

- *Propiciar el crecimiento de una ciudad compacta.*
- *Maximizar el uso de la infraestructura.*
- *Incentivar la renovación y la densificación urbanas.*
- *Frenar la especulación inmobiliaria.*

**IMPLEMENTACIÓN**

Para la implementación de este instrumento es necesario contar con el registro de predios y/o edificaciones actualizado para así conocer el estado de situación y sobre estos bienes. Para su aplicación se podría utilizar una tasa del 0,3 % anual sobre la tasación realizada por el Banco Público o el Colegio de Martilleros Públicos. También se deberían utilizar mecanismos para la comunicación fehaciente a los propietarios y brindarles un tiempo para que puedan regularizar la situación del bien.

**RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES**

Este instrumento pretende ser un estímulo para los propietarios y por otro lado una señal para el mercado. Los organismos que tomarán intervención en este proceso serán por un lado el catastro provincial y/o municipal, un área de Desarrollo Urbano y el área de hacienda municipal. La implementación de este instrumento generará activos que pueden utilizarse para la implementación de otros programas como por ejemplo el Programa de manejo de tierras vacantes y/o de interés social, es decir, contar con el catastro actualizado permite saber el estado de situación de los predios y las edificaciones que permitirá la puesta en marcha de otros programas. Este instrumento es central en políticas de gestión

del suelo provincial que se incorpora a los ejidos urbanos de cada municipio. Ver con relación a este punto, también, el “Registro de tierras municipales y provinciales”.

#### **D. CESIONES OBLIGATORIAS PARA DESTINARSE A ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y A EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE ACUERDO CON LA DENSIDAD POTENCIAL NETA ASIGNADA**

##### **PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA**

- *Programa de movilidad y transporte urbano.*
- *Programa de manejo de tierras vacantes y/o de interés social.*
- *Programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico.*
- *Programa de embellecimiento urbano.*

##### **CONCEPTO**

El crecimiento de la ciudad y la cesión de espacio están ligados estrechamente entre sí, y, por otra parte, es fundamental para el desarrollo de suelo urbano. Para ello, los bienes privados cedidos tienen que pasar al dominio público y formar parte de su inventario, ya que la ciudad necesita de elementos que permitan proveer al normal desarrollo de la vida urbana. Con este propósito se dota de elementos, como las calles –que permiten la accesibilidad a los espacios privados– y se delimitan áreas en donde se implanta la infraestructura y se emplaza el equipamiento necesario.

##### **PROPÓSITO**

- *Ordenar el crecimiento del espacio urbano*
- *Promover el desarrollo de una ciudad compacta*
- *Propiciar el acceso al equipamiento e infraestructura a la población*

##### **IMPLEMENTACIÓN**

Este instrumento es un elemento fundamental para la ciudad que permite la creación, desarrollo y crecimiento de esta. La cesión de suelo viabiliza la implementación de programas de movilidad y transporte urbano porque brinda las vías de circulación por donde transitar. Y, otros equipamientos como por ejemplo las plazas, escuelas, hospitales. En el mismo sentido permite la delimitación de zonas que permitiría la implementación de programas de manejo de tierras vacantes y/o de interés social y los programas de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico aportando el recurso para la población.

##### **RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES**

Para la implementación de este instrumento es necesario contar con una intencionalidad política fuerte. Porque ceder suelo desde la perspectiva inmobiliaria privada, es contar con menos superficie para el mercado. Pero es ahí donde debe ser fuerte la planificación y las reglas de juego para que todos los actores participen de la construcción de la ciudad. Mediante este proceso se aporta a la ciudad de todos los equipamientos e infraestructura necesaria para el desarrollo urbano.

#### **E. REGISTRO DE TIERRAS MUNICIPALES Y PROVINCIALES**

- *Programas y proyectos que viabilizaría*
- *Programa de manejo de tierras vacantes y/o de interés social.*
- *Programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico.*
- *Programa de renovación urbana del Área Central.*
- *Programa de recuperación y preservación del patrimonio histórico, cultural y*
- *Arquitectónico local.*
- *Programa de expansión urbana programada.*

**CONCEPTO**

El registro municipal de tierras es una herramienta fundamental que permite contar con un inventario de las propiedades y su estado de dominio. Por otro lado, es prioritario para la toma de decisiones tanto para el planeamiento como para la implementación de programas y proyectos en el territorio.

**PROPÓSITO**

- *Mantener actualizado el inventario de las tierras de dominio público y privado de la municipalidad con los usos asignados*
- *Contar con la información dominial de las tierras*
- *Tomar las decisiones apropiadas*
- *Intervenir en el territorio con mayor rapidez*

**IMPLEMENTACIÓN**

La oficina de catastro será la encargada de registrar y mantener actualizada una base de datos que refleje un inventario de las tierras, si bien es claro que también es importante la colaboración y la participación de las demás áreas de un municipio.

**RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES**

El registro municipal de tierras es el principal insumo para el manejo de tierras ociosas de interés social y ambiental. La combinación de instrumentos es importante porque aporta una mayor solidez a la gestión del territorio. Este instrumento en conjunto con el banco de tierras municipal aporta el estado de situación, tanto de los bienes de dominio privado como los públicos. En cuanto al manejo de las tierras provinciales, este es un punto nodal y foco de conflictos, ya que existen en las provincias no pocas disputas con comunidades de los pueblos originarios por la titularidad de las tierras (National Geographic, 2013, págs. 72-83), derecho reconocido a éstos en la Constitución Nacional (art. 17º, inc. 17: "Reconocer la preexistencia étnica y cultural de los pueblos indíge-

nas argentinos. Garantizar el respeto a su identidad y el derecho a una educación bilingüe e intercultural; reconocer la personería Jurídica de sus comunidades, y la posesión y propiedad comunitarias de las tierras que tradicionalmente ocupan; y regular la entrega de otras aptas y suficientes para el desarrollo humano; ninguna de ellas será enajenable, transmisible ni susceptible de gravámenes o embargos. Asegurar su participación en la gestión referida a sus recursos naturales y a los demás intereses que los afecten. Las provincias pueden ejercer concurrentemente estas atribuciones.”).

**F. MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO****PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA**

- *Programa de manejo de tierras vacantes y/o de interés social.*
- *Programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico.*
- *Programa de renovación urbana de áreas centrales.*
- *Programa de recuperación y preservación del patrimonio histórico, cultural y*
- *Arquitectónico local.*
- *Programa de expansión urbana programada sobre nuevas áreas urbanizables.*
- *Programa de embellecimiento urbano*

**CONCEPTO**

La movilización de suelo actúa en la ciudad como un elemento que colabora en el ordenamiento del territorio. Es decir, contribuye a la consolidación de áreas, permite acompañar el proceso de ocupación del suelo. Pero a su vez permite que la ciudad crezca en forma armónica y por otra parte permite que el precio del suelo tenga valores que tengan un grado de racionalidad.

#### PROPÓSITO

- *Consolidar áreas o zonas*
- *Permitir la orientación de la ocupación del suelo*
- *Mantener el nivel de precios en niveles aceptables*
- *Permitir una visión de conjunto respecto de la movilización del suelo*

#### IMPLEMENTACIÓN

Este instrumento tiene la característica que le permite aportar un abordaje integral sobre el territorio. Esto se debe a que permite intervenir desde la consolidación de zonas o áreas, puede orientar el proceso de ocupación del suelo y hasta mantener en valores razonables en el precio del suelo.

#### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

Dada la versatilidad del instrumento facilita la implementación por ejemplo de programas de expansión, mantenimiento y mejora de las redes de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico (cloacas), programas de renovación urbana en áreas centrales y programas de manejo de tierras vacantes y/o de interés social. Es decir, la sumatoria de distintos programas potencia este tipo de instrumentos a la hora de la intervención en el territorio.

## G. EDIFICACIÓN OBLIGATORIA

#### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

- *Programa de movilidad y transporte urbano*
- *Programa de manejo de tierras vacantes y/o de interés social.*
- *Programa de expansión urbana programada.*

- *Programa de embellecimiento urbano*

#### CONCEPTO

La intencionalidad de este instrumento es evitar que exista suelo vacante. Y, por otro lado, propiciar que el suelo sea aprovechado y convertido en espacio urbano. Dicho espacio vacante puede ser un terreno baldío, una edificación paralizada como un edificio derruido. Su implementación contribuye a que la ciudad vaya creciendo en forma compacta y ordenada. La instrumentación, o la puesta en marcha de esto, se puede realizar por medio de planes, ordenanzas o programas de intervención directa.

#### PROPÓSITO

- *Impulsar el aprovechamiento del suelo*
- *Maximizar el aprovechamiento de la infraestructura*
- *Ordenar el crecimiento del espacio urbano*
- *Promover el desarrollo de una ciudad compacta*

#### IMPLEMENTACIÓN

Para que este instrumento sea eficaz es necesario que el área de catastro trabaje en coordinación con las áreas de planeamiento y de hacienda y el banco de tierras. Esto se debe a que todas las áreas del municipio tienen que interactuar entre sí para gestionar el desarrollo del territorio.

#### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

Para la puesta en marcha de este instrumento es necesario brindar plazos de tiempo a los propietarios para que regularicen la situación del bien. El primer plazo por abandono de la obra podría cumplirse a los 3 años. En este primer periodo dicho propietario sería notificado sobre su incumplimiento y se le pediría que regularice la situación. Un segundo plazo se cumple a los 5 años, cuando se volvería a notificarle la situación y, de persistir al año siguiente, se le aplicaría una tasa de

contribución progresiva para los predios baldíos o con edificación paralizada.

## H. RENOVACIÓN URBANA

### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

- *Programa de manejo de tierras de interés ambiental.*
- *Programa de recuperación del bosque nativo y espacios verdes.*
- *Programa de renovación urbana de áreas centrales.*
- *Programa de recuperación y preservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del lugar.*
- *Programa municipal de embellecimiento urbano.*
- *Programa de movilidad y transporte urbano.*

### CONCEPTO

A través de acuerdos públicos-privados se busca promover determinadas áreas de la ciudad, logrando una revitalización en las áreas que se intervengan.

El municipio a través de diversos proyectos busca implementar una política de cambio que tenga como resultado una ciudad más equitativa.

### PROPÓSITO

Alcanzar transformaciones estructurales y urbanísticas en el lugar con mayor rapidez y menor gasto, siempre y cuando se preserve la identidad del lugar.

### IMPLEMENTACIÓN

El instrumento mencionado, se implementa a través de las áreas municipales de Obras Públicas o de

Desarrollo Urbano, en aquellos lugares que sean mencionados en los programas que viabilizaría mediante la renovación, como zonas degradadas, abandonadas, zonas con criticidad ambiental, lugares a revitalizar, etc.

### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

Este instrumento de financiamiento en conjunto a una contribución por mejoras podría contribuir fuertemente a la viabilidad de los programas ejemplificados anteriormente.

Por ejemplo, esta herramienta en conjunto con el programa de mejora del área central crearía oportunidades de inversiones tanto públicas como privadas en aquellas zonas relegadas o abandonadas.

Es importante mencionar que este instrumento tiene la obligación de ser implementado en conjunto con otros, sobre todo cuando el sector privado sea uno de los actores principales.

Una óptima implementación de este instrumento sería con la combinación de: convenios urbanísticos, desgravación fiscal a actividades promovidas, captación de plusvalía, etc.

## I. DERECHO PREFERENCIAL DE COMPRA

### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

- *Programa de movilidad y transporte urbano.*
- *Programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico.*
- *Programa de recuperación y preservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico local.*
- *Programa de expansión urbana programada o creación de áreas de centralidad.*
- *Programa de manejo de tierras vacantes o de interés social.*

### CONCEPTO

Este instrumento es el derecho que se reserva al municipio de ser el primero en ofertar para la compra de un bien puesto a la venta en el mercado, aquellos que estén en posesiones de privados o que tengan problemas de dominio, con el propósito de:

- *Regularización dominial.*
- *Construcción de edificios públicos.*
- *Conformación de un banco de tierras.*
- *Ejecución de proyectos asociados a la movilidad.*
- *Mitigar las inundaciones a través de diversas obras*

Así mismo, el municipio es el que transmitirá el precio de este, a través de la tasación por el Banco Público Oficial o el Colegio de Martilleros Públicos.

### PROPÓSITO

Darle al Estado la capacidad de poder ofertar preferentemente ante la posibilidad de incorporar a su dominio un bien estratégico para poder llevar adelante los programas mencionados.

Evitar que se genere situaciones de especulación que afecten a la viabilidad de diversos programas.

### IMPLEMENTACIÓN

Se implementaría a través de la aplicación de diferentes instrumentos: reajustes de parcelas, convenios urbanísticos.

Una vez tomado conocimiento de la puesta en venta de tal inmueble, la posibilidad de compra tendría como prioridad al municipio.

Se frena la venta para poder hacer la venta pública.

### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

Esta herramienta le otorga al municipio el poder de actuar directamente sobre el precio del suelo, facilitando a través de otros instrumentos actuar estratégicamente sobre el territorio.

## J. FONDO DE DESARROLLO URBANO

### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

- *Programa de saneamiento integral.*
- *Programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico.*
- *Programa recuperación ambiental y espacios verdes.*
- *Programa de renovación urbana de áreas centrales.*
- *Programa de recuperación y preservación del patrimonio histórico.*
- *Cultural y arquitectónico del lugar.*
- *Programa de expansión urbana programada o creación de nuevas áreas de centralidad urbana.*
- *Programa de movilidad y transporte urbano.*

### CONCEPTO

Este instrumento tiene como objeto financiar una serie de acciones, como la compra o expropiación de tierras, aquellas que se vean afectadas por algún programa/plan, o la ampliación/acondicionamiento del espacio público y de infraestructura y equipamiento básico.

A través de la captura de plusvalías generadas en el desarrollo de nuevas zonas o por mejora introducidas

en el área central, se puede buscar un incremento del potencial constructivo en otras nuevas zonas a las que no se orienta la inversión privada, reiniciando el proceso.

### PROPÓSITO

- *El objetivo de este fondo de desarrollo urbano es establecer una herramienta presupuestaria que esté a disposición en momentos que los programas lo requieran, o bien proponer a través de este fondo, acciones que tengan como principal objetivo una mejor calidad de vida para los ciudadanos.*
- *Tiene como finalidad el desarrollo urbano de todo el municipio, financiando, a través de una cuenta específica de la autoridad tributaria del municipio, inversiones de bienes públicos y el desarrollo de zonas atrasadas o marginales.*
- *Destinado a la intervención territorial con obras específicas.*
- *Reducir los niveles de criticidad ambiental.*
- *Desarrollar en términos urbanísticos al municipio, para lograr una mejor calidad de vida y equitativa al conjunto de los ciudadanos.*
- *En general se busca una mejora del entorno del lugar, en donde toda la sociedad debería percibir cierto impacto positivo; aunque las obras destinadas se lleven a cabo en un solo barrio.*

### IMPLEMENTACIÓN

La partida presupuestaria de este fondo de desarrollo urbano puede estar constituida mayormente por: los presupuestos destinados a cada programa en particular, la adjudicación de subsidios y créditos provenientes de instituciones públicas y privadas, donaciones (tanto públicas como privadas), los montos de las multas y recargos que se puedan recaudar debido a infracciones urbanísticas (aquellas que no cumplan lo establecido en la normativa).

Una vez identificadas las prioridades, estos fondos serán destinados a las obras correspondientes, las cuales estarán especificadas en cada programa.

Por ejemplo, en el programa de provisión de agua potable, ayuda social y saneamiento básico, estos fondos estarían destinados para la instalación y extensión de la red de infraestructura sanitaria prioritaria, generando una posible mitigación de los efectos generados por las inundaciones.

### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

Las obras llevadas a cabo a través de este fondo serían: infraestructura, espacios verdes, equipamiento y todo lo referido al espacio público.

Las prioridades de inversión son establecidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Es una de las principales herramientas con la que el municipio dispondría para realizar ciertas obras en la nueva área de expansión.

### K. PREMIOS URBANÍSTICOS

#### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

- *Programa de renovación urbana de las áreas centrales.*
- *Programa de embellecimiento urbano.*
- *Programa de recuperación y preservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico local.*
- *Programa de expansión urbana programada o creación de nuevas áreas de centralidad urbana.*

### CONCEPTO

Este sistema de premios consiste en buscar una mejor planificación de la ciudad a través de soluciones urbanísticas que tomen un compromiso con el espacio público y respeto por el medio heredado.

El premio urbanístico consiste en un porcentaje adicional sobre la potencialidad de aprovechamiento urbanístico de un predio, es decir, es un incremento porcentual del Factor de Obra Total (FOT) y la Densidad Neta en igual proporción, reconocido por la Administración Municipal, cuando se cumplen con determinadas condiciones de proyecto, de uso del suelo o de cesión no obligatoria del suelo, y que se encuentran preestablecidas en la normativa vigente.

#### PROPÓSITO

- *Fomentar la aplicación de la normativa vigente*
- *Promover un municipio ordenado*
- *Ordenar el espacio construido y a construir*

#### IMPLEMENTACIÓN

La implementación de este premio se realiza en la Dirección de Obras Privadas en base a la información provista en primera instancia por la Dirección de Catastro Municipal, sujeto a las previsiones de los programas y proyectos determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad.

#### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

El premio es obtenido por los titulares de presentación de planos de obras en predios determinados catastralmente, tanto en ampliación de construcciones existentes como futuras de obra nueva, siempre y cuando se comprometan en el plano de tales obras a edificar dando cumplimiento de determinadas condiciones de proyecto, de uso del suelo o como compensación por cesión de parte del dominio público al privado por razones de utilidad pública.

En este último aspecto, se recomienda el uso de este instrumento con el fin de lograr la cesión y liberación del espacio existente entre las márgenes de los arroyos y la línea de ribera que se encuentra en dominio privado pasando así al público, con lo cual se habilitaría la construcción de corredores verdes en torno a dichos cursos de agua.

En igual forma, este instrumento posibilitaría la concreción de ensanches de vías de circulación a los anchos predeterminados en la normativa en la medida que se fuera movilizando el suelo urbano de los predios frentistas afectados por dicho ensanche.

#### L REAJUSTE O ENGLOBAMIENTO PARCELARIO

##### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

- *Programa de renovación de las áreas de centralidad urbana.*
- *Programa de expansión urbana programada o creación de nuevas áreas de centralidad urbana.*

#### CONCEPTO

Este instrumento de promoción tiene como objetivo optimizar la distribución de espacios privados y públicos, a través del rediseño y mejoramiento de la estructura parcelaria, armonizando con ello la demanda potencial de espacios y redes de infraestructura de servicios, equipamientos sociales, áreas verdes libres públicas y espacios circulatorios, de acuerdo con la densidad poblacional potencial asignada a cada Zona en el Plan de Ordenamiento Territorial.

#### PROPÓSITO

Las acciones de unificación, subdivisión o reajuste de parcelas pretenden que cada parcela sea edificable acorde a las normativas vigentes. A través de esto se obtienen parcelas cuya utilidad en comparación a su potencial de desarrollo es mayor que en el estado original.

En cuanto al englobamiento, la unificación de parcelas ubicadas en un polígono determinado está pensado para la subdivisión o construcción acorde a las nuevas normativas vigentes.

#### IMPLEMENTACIÓN

Para el programa de expansión urbana programada, los pasos correspondientes deberían ser los siguientes:

1º- Se tasan las parcelas con “valores iniciales” y se define el “volumen parcelario total”

2º- Del volumen total se ceden superficies para espacio público,

3º -Se definen los “volúmenes parcelarios distribuibiles”; que son las superficies resultantes, donde se encuentran los lotes edificables.

Cada propietario recibe el mismo valor acorde al valor proporcional aportado.

#### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

La acción del reajuste o englobamiento puede llevarse a cabo a través de la voluntad del propietario o bien obligatoriamente (impulsado desde el municipio).

Porciones de parcelas podrán ser destinadas y/o cedidas si están ubicadas en lugares destinados a la movilidad, a equipamiento o a infraestructura.

El valor total de los lotes generados no tiene que ser menor al valor de los lotes aportados; en caso de que el valor total de los lotes generados supere en un 20% (puede generarse a través del cambio de ciertos indicadores urbanísticos) al valor de los lotes aportados, se pueden acordar diversas formas de aportes a beneficio del municipio, mediante convenios urbanísticos.

#### M. BANCO DE TIERRAS

##### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

- *Programa de manejo de tierras vacantes y/o de interés social.*
- *Programa de manejo de tierras ociosas de interés ambiental.*
- *Programa de manejo hídrico.*

- *Programa de prevención y gestión integral de residuos urbanos.*

- *Programa de provisión de agua potable y saneamiento básico.*

- *Otros que presenten la necesidad de contar con predios del dominio público para la realización de obras de arquitectura o instalaciones de infraestructuras destinadas a los fines de utilidad pública.*

#### CONCEPTO

La constitución de un Banco de Tierras implica poner en valor el conjunto de activos físicos del gobierno local para disponer de suelo para la concreción de las intervenciones priorizadas en el Plan de Ordenamiento Territorial para Villa Allende.

Por otro lado, permite a la autoridad local contar con un stock de parcelas permanente a fin de anular la especulación inmobiliaria frente a la demanda de suelo público destinado a la cobertura de equipamientos sociales.

#### PROPÓSITO

Entre los propósitos esperados por este instrumento se encuentran:

- *Promoción de la vivienda propia de los sectores pobres a través de la regularización dominial de ocupaciones, loteo social, operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua, operatorias de vivienda por cooperativas u otras figuras de economía social, operatorias de vivienda oficiales.*
- *Provisión de espacios verdes públicos de recreación y/o deportivos.*
- *Reservas de suelo para usos sociales (educación, salud, desarrollo social, etc.).*

- *Reservas de interés patrimonial ecológico, natural y/o ambiental.*
- *Reservas para ensanche y/o apertura de vías públicas.*

En general el patrimonio de tierras está formado por:

- *Las parcelas de propiedad del municipio y/o las que se encuentren en proceso de escrituración.*
- *La compra y/o expropiación de parcelas con dinero proveniente del Fondo de Desarrollo Urbano.*
- *Las parcelas provenientes de expropiaciones.*
- *Las donaciones públicas o privadas.*
- *Las cesiones que prevén las normativas urbanas en los casos de parcelamientos de suelo.*

#### IMPLEMENTACIÓN

Su implementación está relacionada con la de otros instrumentos de gestión de suelo tales como el impuesto inmobiliario progresivo, la adquisición fiduciaria de inmuebles y la expropiación, pues significa otra de forma de constituir el Banco de Tierras.

#### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

Este instrumento perseguirá fortalecer el rol del Estado como garante de un ordenamiento territorial- ambiental y urbano sustentable y contribuir a la reducción del nivel de criticidad ambiental. Las reglamentaciones de las parcelas afectadas por este instrumento incluyen el derecho de preferencia para la adquisición de predios a favor de esos bancos de tierras lo que propicia el desarrollo del bien común.

## N. CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS

### PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE VIABILIZARÍA

- *Programa de provisión de agua potable y saneamiento básico.*
- *Programa de renovación urbana de las áreas centrales.*
- *Programa municipal de embellecimiento urbano.*
- *Programa de movilidad y transporte urbano.*
- *Programa de expansión urbana programada o generación de nuevas áreas de centralidad urbana.*

#### CONCEPTO

La Contribución por Mejoras, viene a solventar una carencia en la regulación existente con miras a redistribuir los bienes invertidos por el estado en elementos urbanos de soporte durante el proceso de producción inicial de diversos barrios. Se utiliza para solventar fallencias de la gestión de la planificación en el pasado y que produjeron ciudades de baja performance funcional, dadas, sobre todo, por el déficit en la cobertura o el mantenimiento de la infraestructura de servicios esenciales urbanos.

#### PROPÓSITO

El propósito de este instrumento es la recuperación parcial o total de las inversiones públicas, captando la diferencia generada en el aumento del valor del suelo con el fin de redistribuir estos fondos en barrios de menor desarrollo o con inequidades en el desarrollo de sus infraestructuras.

#### IMPLEMENTACIÓN

En este caso, la contribución del beneficiario puede consistir en la transferencia de dinero o la cesión de suelo (adicional a la cesión de suelo en concepto de accesos, equipamiento urbano, espacios públicos y verdes).

La implementación de este instrumento requiere de una estructura administrativa que determine un circuito económico que permita administrar la contri-

bución de los habitantes y un sistema de evaluación que permita identificar quienes son los propietarios o usuarios de los inmuebles beneficiados por las obras que se consideran inversiones públicas ya que no son fácilmente identificables.

Se pretende identificar a los beneficiarios de una mejora específica, que según el caso podrán ser: frentistas, propietarios a determinada distancia (radio a definir) del elemento mejorado o beneficiarios directos por conexión a servicio, entre otros.

Existen diversos tipos de beneficiarios, de uso y de valorización, entre otros. Los propietarios posiblemente trasladen la contribución a los inquilinos (si hay), apropiándose de esta manera del total de los beneficios sin haber invertido y aportado.

La contribución por mejoras por sí misma no toma en cuenta diferencias sociales entre vecinos/propietarios/instituciones/empresas y su diferente capacidad de pago, siendo que además las posibilidades de capitalización de los beneficios por parte de los diversos grupos tampoco son iguales.

La aplicación del instrumento también es factible en casos de mejora de la base normativa (usos de suelo e indicadores). Especialmente el primer otorgamiento o el aumento de FOT resultan en un aumento del valor del suelo, cuyo efecto se puede captar parcialmente con la aplicación del instrumento, independientemente si el beneficiario realmente realiza la mayor renta potencial que le permite la mayor capacidad constructiva o no. El caso especial descrito se denomina comúnmente Contribución por Valorización.

#### RECOMENDACIONES / OBSERVACIONES

Todas las intervenciones de mejoras en la infraestructura: redes de agua, cloaca, gas, conductos pluviales, cordón cuneta, pavimento y repavimentación, alumbrado público, y las mejoras en el espacio público y equipamiento urbano: recuperación de bordes costeros urbanos, calles peatonales, recuperación y mejora de aceras, etc.; que propicia este instrumento están directamente vinculadas al desarrollo de los programas de Saneamiento integral, Manejo de tierras vacantes y/o de interés social, Expansión urbana programada o generación de nuevas áreas de centralidad urbana, Provisión de

agua potable, ayuda social y saneamiento básico y el Programa municipal de embellecimiento urbano.

También las mejoras en el sistema de transporte público como prolongación de líneas de transporte, nuevas paradas, bicisenda, etc.; diseñadas en el Programa de movilidad y transporte urbano están sujetas a ser trabajadas por este instrumento.

Algunas de las inversiones mencionadas tienen impacto directo en el valor del suelo, sobre todo las mejoras en la infraestructura, y justifican traspasar la mayor parte del costo generado o su total a los propietarios beneficiados. Por el contrario, en el caso de las inversiones para las cuales es menos evidente el impacto directo al valor de las propiedades, se aplica la misma contribución con rigor reducido.

#### N. OTROS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN SUGERIDOS

##### ALIANZAS O CONSORCIOS PÚBLICO—PRIVADOS

Las alianzas o consorcios público—privados propician la ejecución de acciones colectivas entre actores de instituciones públicas, la iniciativa privada, la sociedad civil, la academia y, en algunos casos, organismos internacionales o agentes de la cooperación internacional. Su finalidad es lograr, conjuntamente, mejores resultados que aquellos que podrían obtenerse al trabajar de manera independiente. Por lo tanto, este tipo de asociaciones se basan en recursos, riesgos y beneficios compartidos, además de intereses y objetivos comunes.

##### FONDOS CATALÍTICOS

Este tipo de fondo se constituye como un mecanismo para otorgar nanciación a proyectos a corto plazo y bajo costo ya sea por canales bilaterales o multilaterales. Involucra a distintos donadores y a una institución administradora, la cual convoca a organizaciones, bancos, personas u otros actores a contribuir con recursos para la integración de dicho fondo. Los proyectos deben seguir una línea temática previamente definida, vinculada al objeto de la creación del fondo catalítico. Una vez constituido, se lanza una convocatoria para la presentación de proyectos y aquellos que cumplan con los criterios de selección reciben una subvención. En la mayoría

de los casos, se solicita una co-nanciación por parte de la entidad solicitante. Como indica el nombre, es un catalizador para acelerar procesos ya en marcha. Esta herramienta intenta que la movilización de recursos sea sostenible.

#### CÍRCULOS MUNICIPALES DE AHORRO PREVIO

Es un sistema de ahorro que permite la adquisición de un bien determinado, que tiene como base los principios de cooperación y solidaridad, sobre la base del aporte mancomunado y el ahorro recíproco. Es un mecanismo que reúne a un grupo cerrado de personas que pagan una cuota actualizable, que permite comprar bienes que son entregados ya sea por sorteo o por licitación. En el caso de los círculos de ahorro previo en los que participan los gobiernos locales, se integran por fondos privados que son gestionados por la administración municipal con el objetivo de generar una fuente alternativa de ingresos para, en la mayoría de los casos, atender las necesidades de vivienda de una comunidad. Además de responder a esta demanda, los círculos de ahorro favorecen el desarrollo local con la utilización de mano de obra y compra de materiales locales, minimizando los recursos aportados por el gobierno municipal.

#### BANCO SOCIAL DE MICROCRÉDITO Y BANCO DE MATERIALES

El Banco Social de Microcrédito es un sistema de aportes reintegrables a las familias de menores recursos a través de instancias locales de organización. Es concebido como una estrategia diseñada para permitir el acceso a recursos financieros a personas de bajos ingresos o excluidas del acceso a la banca formal, con el objetivo de promover mejores condiciones tanto para la producción y generación de empleo como para el mejoramiento del hábitat.

En general los programas de micro-finanzas se estructuran en base al concurso de organizaciones locales de derecho privado sin fines de lucro bajo la forma jurí-

dica de consorcios públicos privados, asociaciones civiles u otras afines.

El crédito se otorga a familias que se encuentren incluidas en programas de regularización dominial, en grupos de 3 a 4 familias, con garantía solidaria, mancomunada e indivisible. Las familias pueden ir recibiendo renovaciones de los préstamos, en la medida que tengan un correcto cumplimiento en la devolución de las cuotas pactadas.

Por otro lado, el Banco de materiales es un instrumento cuya misión es la de contribuir en la solución del problema de la edificación y mejoramiento de la vivienda básica, financiándola a través del abastecimiento de materiales necesarios. El crédito concedido se utiliza en el pago de los materiales y servicios de mano de obra de la ejecución de la vivienda.

Los préstamos son individuales, pudiendo gestionar su aprobación a través de grupos interesados en la construcción conjunta de viviendas. El monto del préstamo se fija según el tipo de obra a ejecutar y de acuerdo con la calificación socio económica realizada.

#### CONTRATOS DE CONCESIÓN A LARGO PLAZO

En estos contratos se estipula las obligaciones del sector privado en la provisión de infraestructura urbana y de espacio público en contraprestación por el derecho a la explotación comercial del predio o recurso (como puede ser una explotación turística en particular). La concesión, que es una forma de colaboración del empresario particular, es un acto de derecho público de la administración que transfiere poderes jurídicos al particular, para que dentro de este régimen el concesionario en relación a la prestación del servicio se convierta en un agente público que le corresponde armonizar su interés empresarial o particular con el poder de la administración que entra a privilegiar sus intereses generales y públicos frente a los de los particulares de la empresa concesionaria.

05

## BIBLIOGRAFÍA



- Balmaceda, P. (24 de noviembre de 2017). *Proyectos Multipropósito: una estrategia sostenible para el desarrollo regional de Argentina*. Obtenido de Medium.com: <https://medium.com/@pberecia/proyectos-multi-propósito-una-estrategia-sostenible-para-el-desarrollo-regional-en-argentina-53b5607bcead>
- Basile, A. (20 de junio de 2019). *Vaca Muerta: provincias apuran proyectos para atraer inversión*. Obtenido de Diario Ámbito.com: <https://www.ambito.com/vaca-muerta-provincias-apuran-proyectos-atraer-inversion-n5038148>
- Bercovich, A., & Rebossio, A. (26 de abril de 2015). *Investigación sobre Vaca Muerta*. Obtenido de Revista Noticias: <https://noticias.perfil.com/2015/04/26/investigacion-sobre-vaca-muerta/>
- Bidegaray, M. (09 de marzo de 2019). *Inversiones para el yacimiento. Proyectos para Vaca Muerta: interesa más el gasoducto que el tren*. Obtenido de Diario Clarín: [https://www.clarin.com/economia/proyectos-vaca-muerta-interesa-gasoducto-tren\\_0\\_uAQzw9Q4X.html](https://www.clarin.com/economia/proyectos-vaca-muerta-interesa-gasoducto-tren_0_uAQzw9Q4X.html)
- Burton, G. (20 de julio de 2018). *La saga de Chihuido*. Obtenido de Va con firma: [https://vaconfirma.com.ar/?articulos\\_seccion\\_714/id\\_7068/la-saga-de-chihuido](https://vaconfirma.com.ar/?articulos_seccion_714/id_7068/la-saga-de-chihuido)
- Calalesina, A. (26 de julio de 2019). *Neuquén tiene dos ríos, pero quiere su propio lago*. Obtenido de LMNeuquén: <https://www.lmneuquen.com/neuquen-tiene-dos-rios-pero-quiere-su-propio-lago-n502934#-fotogaleria-id-424908>
- Coordinación Provincial de Planificación Territorial - COPADE - Pcia. de Neuquén / Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública. (2016). *Estudios estratégicos para el desarrollo territorial de la región Vaca Muerta*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública.
- Enríquez Serra, H., Barreto Nieto, C., Correa Caro, C., & Campo Robledo, J. (2013). *Precio del suelo y regalías en Colombia: un análisis espacial para los municipios productores de petróleo*. *Desarrollo y Sociedad*, 193-225.
- inNeuquén. (26 de julio de 2019). *Chevron, YPF y Tecpetrol renovaron su apoyo a la salud materno-infantil en el Hospital de Añelo*. Obtenido de inNeuquén: [inneuquen.info/plus/chevron-ypf-y-tecpetrol-renovaron-su-apoyo-a-la-salud-materno-infantil-en-el-hospital-de-anelo](http://inneuquen.info/plus/chevron-ypf-y-tecpetrol-renovaron-su-apoyo-a-la-salud-materno-infantil-en-el-hospital-de-anelo)
- Instituto de Gestión de Ciudades. (2013). *Agenda de actuación territorial para la provincia de Río Negro*. Consejo Federal de Inversiones.
- Landriscini, G., Domeet, G., & Rivero, I. (s.f.). *Neuquén, ciudad intermedia y nodo regional. Algunas evidencias de la dinámica económica y la centralidad urbana*.
- Marcel, C. (10 de mayo de 2016). *Neuquén todavía paga el Tren*. Obtenido de Va con firma: [https://vaconfirma.com.ar/?articulos\\_seccion\\_719/id\\_158/neuquen-todavia-paga-el-tren-trasandino](https://vaconfirma.com.ar/?articulos_seccion_719/id_158/neuquen-todavia-paga-el-tren-trasandino)
- Muehlenbachs, L., Spiller, E., Steck, A., & Timmins, C. (2015). *The Impact of the Fracking Boom on Rents in Pennsylvania*. Duke University, Department of Economics.
- National Geographic. (2013). *La evolución del combustible: Viaje al centro de Vaca Muerta (Vol. 33)*. (G. Pittelli, & F. Chiappussi, Edits.) Buenos Aires: Televisa Publishing International.
- Neuquén al Instante. (15 de abril de 2014). *Concejales quieren ampliar el territorio de la ciudad*. Obtenido de Neuquén al Instante: [www.neuquenalinstante.com.ar/noticias/2014/04/15/48505-concejales-quieren-ampliar-el-territorio-de-la-ciudad](http://www.neuquenalinstante.com.ar/noticias/2014/04/15/48505-concejales-quieren-ampliar-el-territorio-de-la-ciudad)
- Orihuela, M., & Muñoz, M. M. (noviembre de 2017). *Metropolización, mercado de sue-*

lo y consumo de paisaje: los efectos de la explotación de hidrocarburos no convencionales en Vaca Muerta. *Revista Armar la Ciudad*(17), 14-21.

- PWC. (26 de julio de 2019). Vaca Muerta: el atractivo de invertir en no convencionales. Obtenido de PWC: <https://www.pwc.com.ar/es/publicaciones/vaca-muerta-invertir-en-energia-no-convencional.html>
- Redacción de Diario de Río Negro. (12 de julio de 2018). Gutiérrez se refirió al freno de la construcción de Chihuido. Obtenido de Diario de Río Negro: <https://www.rionegro.com.ar/gutierrez-se-refirio-al-freno-de-la-construccion-de-chihuido-MI5390178/>
- Secretaría de Asuntos Municipales. (2015). *Guía de Instrumentos Urbanísticos*. Buenos Aires: Ministerio del Interior y Transporte de la Nación.
- Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADEV). (2019). *Plan Quinquenal 2019-2023*. Neuquén: Gobierno de la Provincia de Neuquén.
- Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADEV). (2019). *Visión Neuquén 2030*. Neuquén: Gobierno de la Provincia de Neuquén.
- Secretaría de Planificación y Acción para el Desarrollo / COPADEV. (2019). *Catálogo para hacer ciudad. Morfología / Espacios Verdes / Equipamiento / Materiales*. Neuquén: Gobierno de la Provincia de Neuquén.
- Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública / CAF - Banco de Desarrollo de América Latina. (2015). *Estudios estratégicos para el desarrollo territorial de la Región Vaca Muerta - Segunda Etapa - Informe Final. Informe final, Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública*, Buenos Aires.
- Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública. (2008). *Plan Estratégico Territorial. 1816-2016 Argentina del Bicentenario. Avance 2008*. Buenos Aires: Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.
- Teijeiro, M. (17 de marzo de 2019). Añelo, capital de Vaca Muerta: el pueblo de la plata dulce. Obtenido de Revista Noticias: <https://noticias.perfil.com/2019/03/17/anelo-capital-de-vaca-muerta-el-pueblo-de-la-plata-dulce/1/>
- Tella, G., & Muñoz, M. M. (2019). *Aportes para una ciudad más compacta y eficiente. Evaluación de los costos de urbanización en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires.
- Tella, G., & Orihuela, M. (2016). *Hidrocarburos no convencionales y producción de suelo rurbano*. IX Jornadas de Sociología de la UNLP. Ensenada: Universidad Nacional de La Plata.
- Tella, G., Muñoz, M. M., & Peralta, V. (2015). *Cómo abordar el déficit habitacional. Estrategias y acciones para la definición de una política nacional*. Buenos Aires: FODECO.
- Tella, G., Muñoz, M., & Arduino, F. (2014). *Dinámicas territoriales en el Alto Valle: análisis de situación y diseño de estrategias para la gestión*. Buenos Aires: FODECO.
- Tella, G., Muñoz, M., Arduino, F., Peralta, V., & Leguizamón, É. (2016). *Criterios y estrategias de inversión. El papel de los estados nacionales en la planificación de la obra pública*. Buenos Aires: FODECO.
- Tella, G., Orihuela, M., Muñoz, M. M., Sonzogni, J., & Rodríguez, D. (2017). *Metropolización, mercado del suelo y consumo del paisaje*. Cipolletti: UFLO.
- Aguilera, Ma. Eugenia (s.f.) *Migración hacia la zona de producción frutícola del Alto Va-*

OTRA BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- lle del Río Negro. Características de un mercado de trabajo regional durante la década del '90. Tesis de Maestría. Universidad Nacional del Luján.
- Álvarez Palaud, Eduardo Josep (s.f.) La colonización del Alto Valle del Río Negro y Neuquén en Argentina: Ferrocarril, Obras Hidráulicas y Electricidad para consolidar el Poblamiento. Universidad Politécnica de Catalunya, Dpto. ITT, Grupo EXIT.
  - Augé, M. (1992/2000) Los no lugares. Espacios del anonimato. ISBN: 84-7432-459-9, Barcelona: Gedisa.
  - AAVV (2015), Estudios estratégicos para el desarrollo territorial de Vaca Muerta, COFEPLAN.
  - Catoira, Patricia (2014). El uso de la tierra en el Alto Valle de Río Negro. Revista EEA Alto Valle, N. ° 73.
  - CIDU-IPU, 1981. Mercado de tierras Área Metropolitana de Santiago. Informe Final, Vol. IV, Santiago, MINVU.
  - Espasa, Loreana C.; Fittipaldi, Rosa A.; Michalijos, María P. (2010) El mercado de suelo y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso, ISBN 0329-0573, revista Huellas N. ° 14, pp. 163-182.
  - García Canclini, N. (2001). Culturas urbanas de fin de siglo: la mirada antropológica. Jangwa Pana, vol. 1, n. 1, 97-110.
  - García Espil, (2006), Hacer ciudad. ISBN: 987-584-052-1, Buenos Aires: Nobuko.
  - Harvey, David, 1979. Valor del suelo, valor de cambio y teoría de la utilización del suelo urbano. En Urbanismo y desigualdad social. Madrid, Siglo veintiuno de España editores. pp. 159-204.
  - Ipiña García, Orlando Isaac (2013) Crítica conceptual sobre el uso y la definición del término de Imagen Urbana, en "Investigación y Diseño 09", 1a. edición, ISBN: 9786072801042, México DF: UAM-X, CyAD.
  - Jaramillo, S. (2003). Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías. Universidad de los Andes, CEDE; Lincoln Institute of Land Policy: Bogotá, Colombia y Cambridge, EE. UU.
  - Lynch, K. (1960/1998) La imagen de la ciudad (3 ed.). Barcelona: Gustavo Gilli.
  - Magnaghi, Alberto (2011), El proyecto local. Hacia una conciencia del lugar. Edicions UPC, Barcelona.
  - Matarán Ruiz, A. (2013). Propuesta metodológica para el análisis identitario del paisaje. Urban, 05, 46-62.
  - Mochón Morcillo, Francisco y Beker, Víctor, (1993). Economía. Principios y aplicaciones. Madrid, McGraw Hill, 826 pp
  - Moldes, Beatriz y Entraigas, Jorge (2007) La población del territorio nacional del Río Negro. Un aporte al conocimiento de sus principales características demográficas (1884-1955). IX Jornadas Argentinas de Estudios de Población. Asociación de Estudios de Población de la Argentina, Huerta Grande, Córdoba.
  - Pérgolis, J. C. (2005). Ciudad deseada. El deseo de la ciudad y su plaza, Buenos Aires: Nobuko.
  - Sabaté Bel, J. (2007). Paisajes culturales y desarrollo local: ¿Alta costura o prêt a porter? Revista Labor & Engenho, vol. 1, n. 1, 51-76.
  - Sabatini, Francisco, (1982). Alza y caída de los precios del suelo en Santiago, 1980-1981. Santiago, CIDU-IPU, Documento de Trabajo N° 129. 182 h.

- *Silva, A. (2006). Centros imaginados de América Latina. En Lindón, A., Aguilar, M. A. & Hiernaux, D. (coords.), Lugares e imaginarios en la metrópolis (pp. 43-66). México: Anthropos.*
- *Steimbregger, Norma (2004). Características del proceso de urbanización y redistribución de la población en las provincias de Río Negro y del Neuquén en el periodo 1991 – 2001. UNCo, Dpto. de Geografía, Facultad de Humanidades.*
- *Tagliani, Pablo (2009) Los inicios del desarrollo económico de Río Negro. Revista Pilquén, Sección ciencias sociales, año XI, N° 11.*
- *Tapia, A. (2007). Globalización, ciudad y arquitectura. El fragmento y el residuo. La Plata: UNLP.*
- *Tella, Guillermo y Silva, Rodrigo (2010) Cuando la ciudad nos habla, revista Vivienda. Disponible en: <http://www.revistavivienda.com.ar/destacadas/cuando-la-ciudad-nos-habla>, 01/08/2016.*
- *Trivelli, Pablo, (1981). Elementos teóricos para el análisis de una nueva política de desarrollo urbano: Santiago de Chile. Revista Interamericana de Planificación, México, Vol. XV, N.º 60, diciembre. pp. 44-69.*
- *Urriza, Guillermina, (2003). El Mercado de suelo urbano en Bahía Blanca, Argentina. Tesis doctoral, Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.*

Cámara Argentina de la construcción

# REGIÓN VACA MUERTA

## DINÁMICAS RECIENTES DEL MERCADO DE SUELO

**AUTOR** Guillermo Tella  
Martín Muñoz

**DISEÑO** Hey, Baires!