



**El megadesarrollo que
transformará la vida en Añelo.**

Un enfoque renovado de desarrollo urbano

Añelo Urbano es un proyecto diseñado para acompañar la expansión de Vaca Muerta, integrando infraestructura moderna y suelo listo para desarrollo.

31

Hectáreas escrituradas



Zonificación aprobada



Lotes aptos para uso inmediato



Urbanización en ejecución



Ubicación privilegiada en el centro de Vaca Muerta



Cercanía al agua y áreas verdes (río Neuquén y canal de riego)



Acceso rápido a la ruta



Continúa el crecimiento del pueblo hacia una zona de alto valor natural

Urbanización integral

La primera etapa del proyecto incluye obras que garantizan operatividad inmediata.



Energía eléctrica y alumbrado público.



Pavimento y calles consolidadas.



Redes de agua y cloacas.



Parquización

Oportunidad para grandes inversores

Se estima que Argentina podría llegar a 810.000 barriles por día en promedio en 2026, con Vaca Muerta como principal motor.

+70%

de la producción de hidrocarburos nacional

+40%

de crecimiento habitacional proyectado a 2030

+50%

de rentabilidad para grandes inversores

12-15%

de rentabilidad anual para pequeños inversores



Crecimiento estimado

De pueblo pastoril a corazón productivo de Vaca Muerta

Censo de 2001 → 1.742 habitantes*

Censo de 2010 → 2.689 habitantes*

Censo de 2022 → 6.477 habitantes*

Proyección 2030 → 30.000 habitantes*

271.8%

Crecimiento total

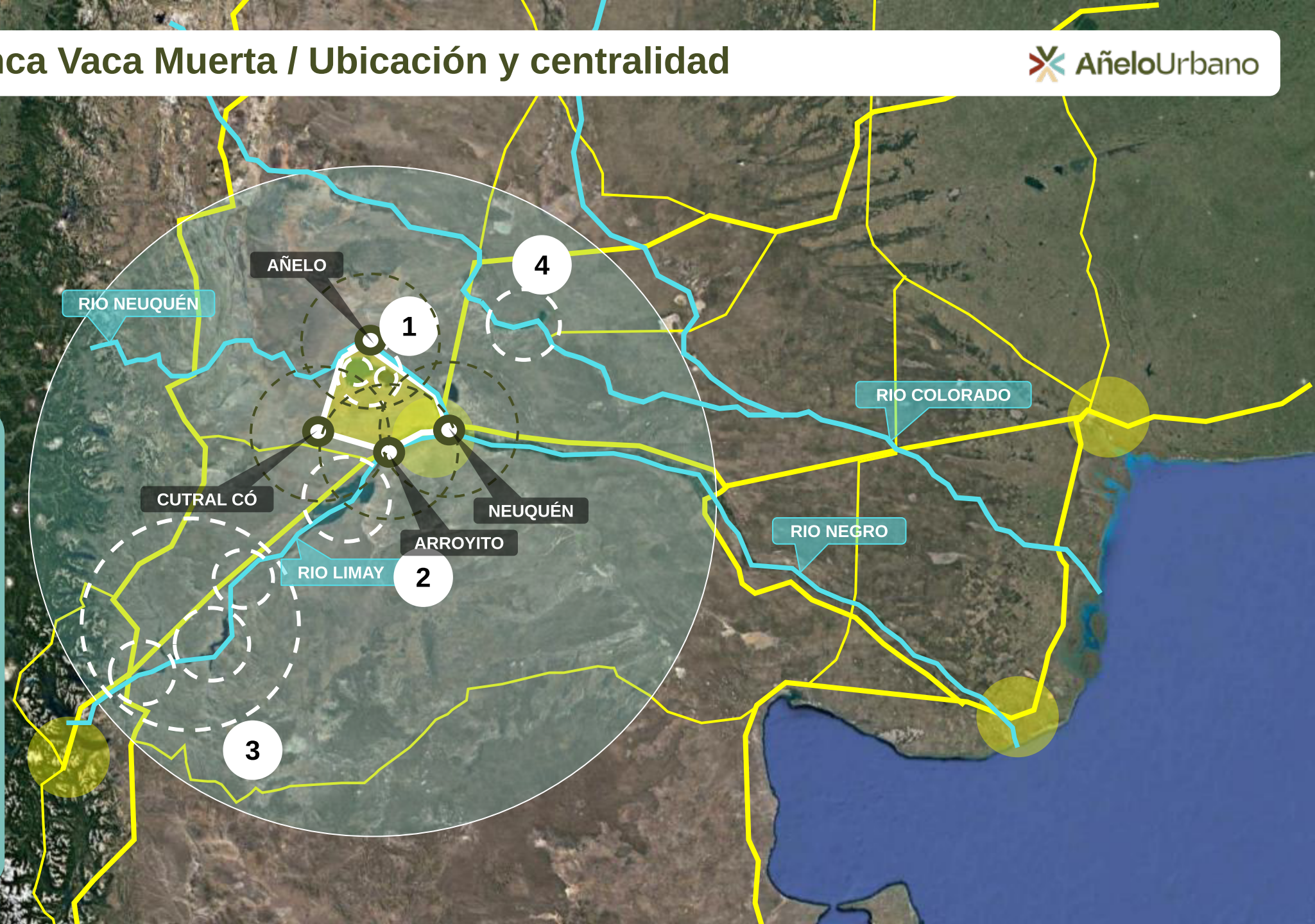
Estimaciones más recientes sugieren una población estable de más de 10.000 habitantes permanentes, más una gran población temporaria de trabajadores, llegando a hablarse de **hasta 40.000 personas operando en la zona.**

Crecimiento estimado

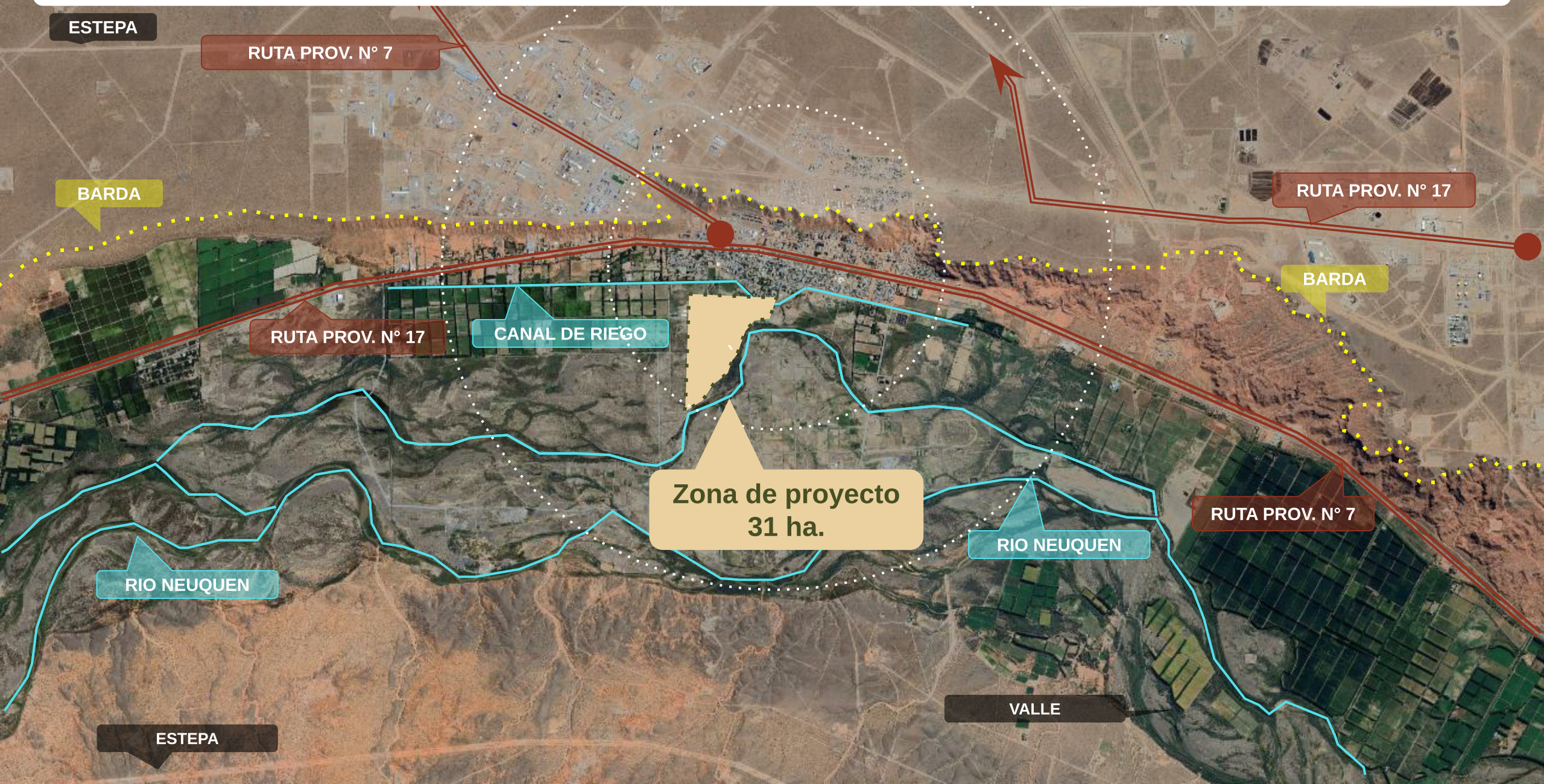
Ranking	Departamento	Crecimiento 2010-2022
1	San Vicente	▲ 45,0%
2	Añelo	▲ 44,7%
3	General Rodríguez	▲ 43,8%
4	La Caldera	▲ 41,7%
5	Cerrillos	▲ 39,9%

Territorio regional de producción de energías

- 1** Sistema Embalse Los Barreales-Mari Menuco
- 2** Sistema Embalse Exequiel Ramos Mejía
- 3** Sistema Embalse Alicurá
- 4** Sistema Embalse Casa De Piedra



Área urbana + influencia



ESTEPA

RUTA PROV. N° 7

BARDA

RUTA PROV. N° 17

BARDA

RUTA PROV. N° 17

CANAL DE RIEGO

Zona de proyecto
31 ha.

RUTA PROV. N° 7

RIO NEUQUEN

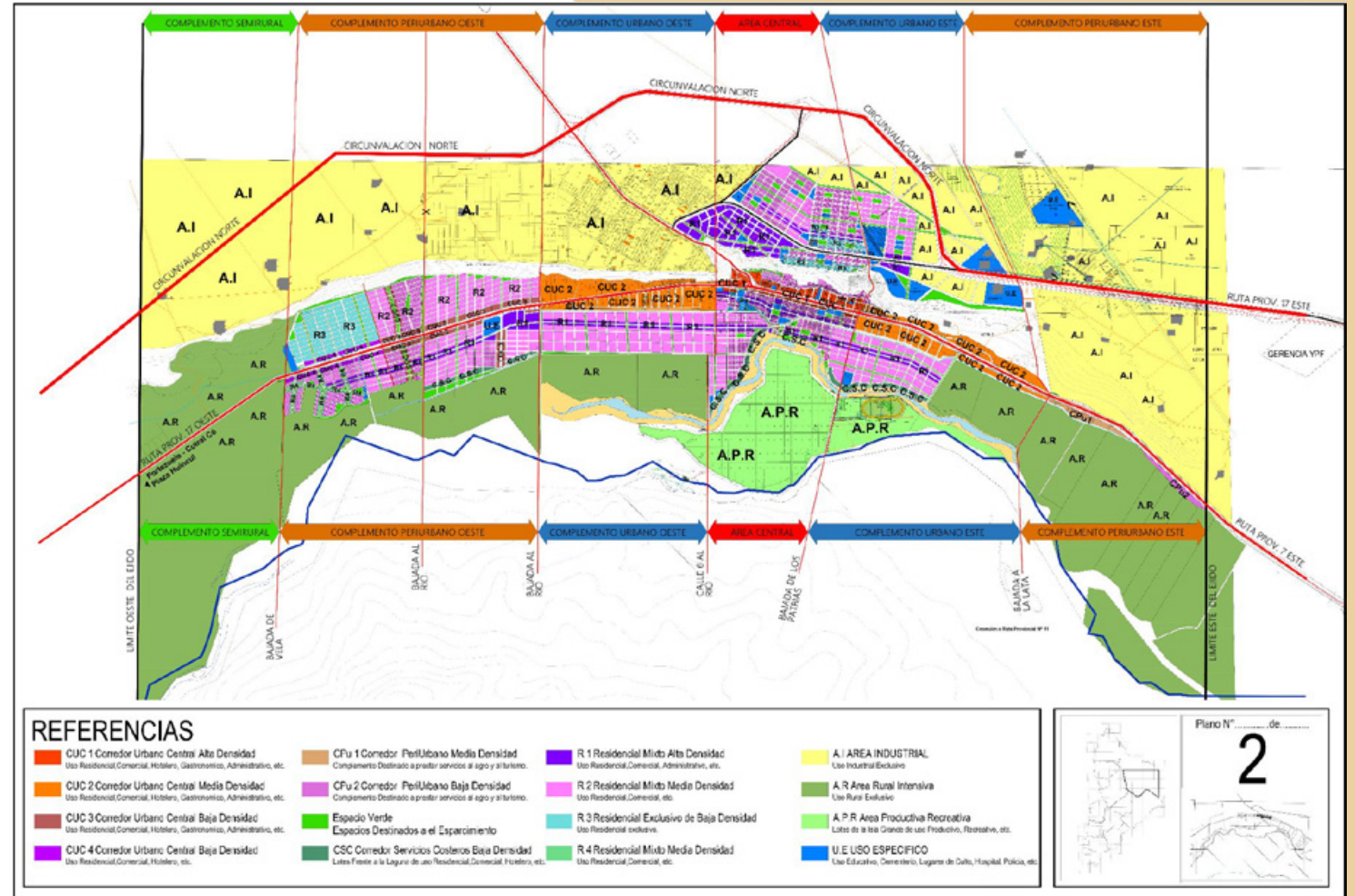
RIO NEUQUEN

ESTEPA

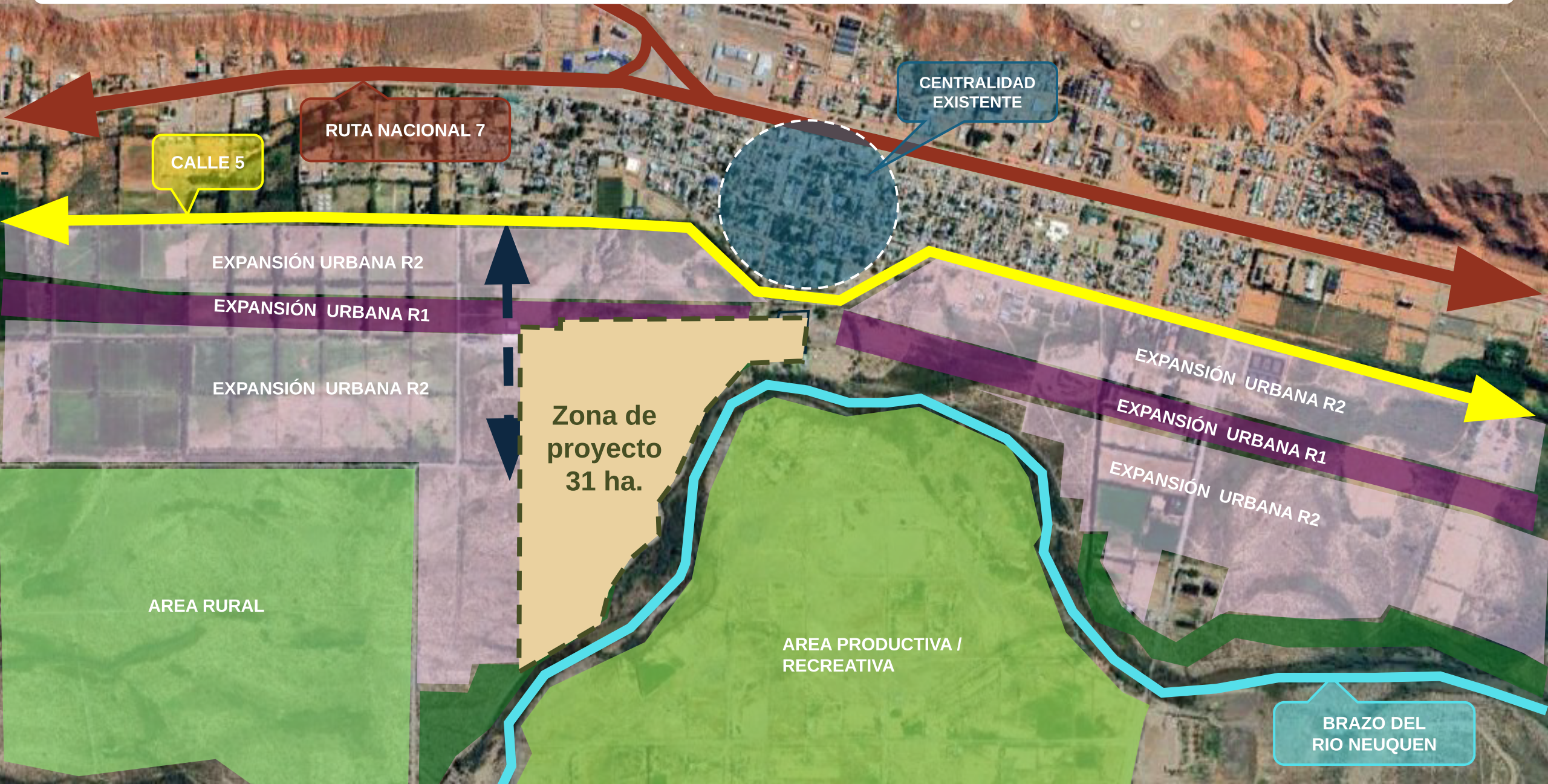
VALLE

Nuevo código de ordenamiento territorial de Añelo

El ordenamiento territorial de Añelo apunta a proteger el ambiente, planificar un desarrollo equilibrado, preservar áreas de valor y promover una gestión urbana justa y participativa.



Conexiones + Hitos + Código urbano



CALLE 5

RUTA NACIONAL 7

CENTRALIDAD
EXISTENTE

EXPANSIÓN URBANA R2

EXPANSIÓN URBANA R1

EXPANSIÓN URBANA R2

Zona de
proyecto
31 ha.

AREA RURAL

AREA PRODUCTIVA /
RECREATIVA

EXPANSIÓN URBANA R2

EXPANSIÓN URBANA R1

EXPANSIÓN URBANA R2

BRAZO DEL
RIO NEUQUEN

En el área con mayor crecimiento y proyección de Vaca Muerta

Añelo Urbano está en una zona estratégica de Vaca Muerta, Neuquén, cerca de la ruta, el canal de riego y el nuevo polo comercial, potenciando su valor, reduciendo traslados y mejorando la eficiencia diaria de los equipos de trabajo



SHALE
RESIDENCE

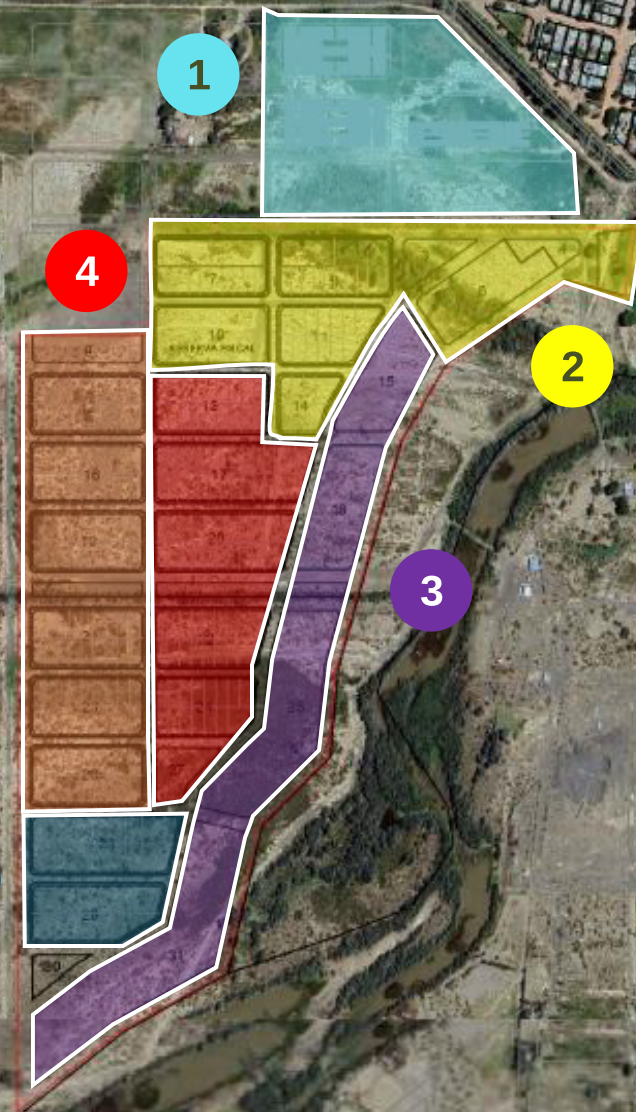
Canal de riego

Río Neuquén

- 1 YPF
- 2 Municipalidad
- 3 Plaza Central Int. Justo Muñóz
- 4 Puente nuevo

Zonas del nuevo territorio

- 1 Residencias en zona central
- 2 Oficinas / Hotel / Comercio / Equipamiento / Zona Pyme
- 3 Vivienda Multifamiliar con Pb Comercial
- 4 Vivienda Multifamiliar 1
- 5 Vivienda Multifamiliar 2
- 6 Vivienda Unifamiliar



Predio total	313.000 m ²	100%
Parcelas	193.120 m ²	62%
Edificabilidad	214.767 m ²	
Espacios comunes	119.880 m ²	38%

- SISTEMA VEHICULAR
- SISTEMA PEATONAL
- ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- PLAZAS

Zonas del nuevo territorio



1 Residencias en zona central



Zonas del nuevo territorio



2 Oficinas / Hotel / Comercio /
Equipamiento / Zona Pyme

FOT 1.8 / 1.2 / 1

PB+ 2 / 3

P. 34.500 m2



Añel Urbano

Zonas del nuevo territorio



3

Vivienda multifamiliar
con PB Comercial

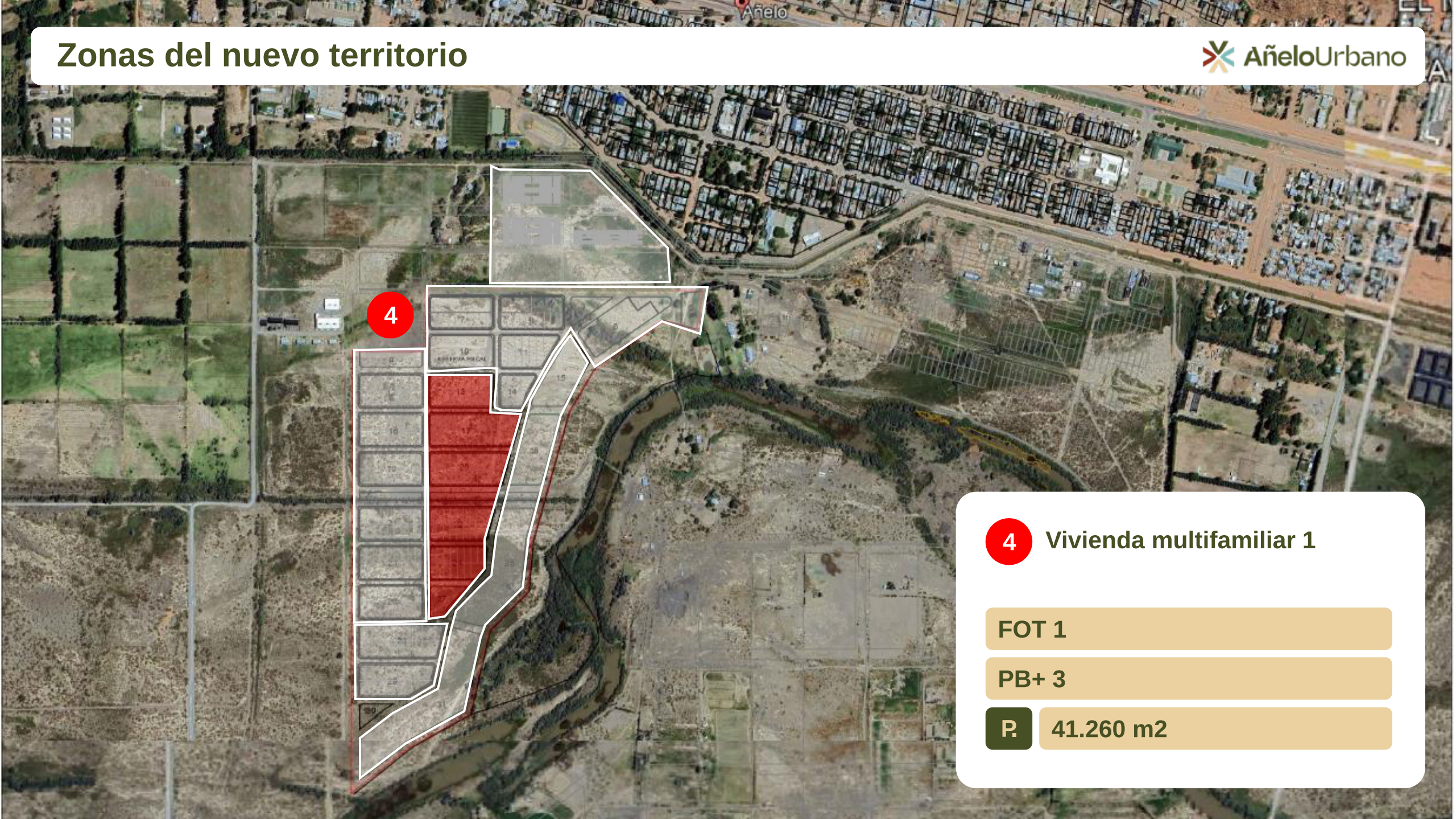
FOT 1.2

PB+ 1 / 2

P. 53.831 m2



Zonas del nuevo territorio



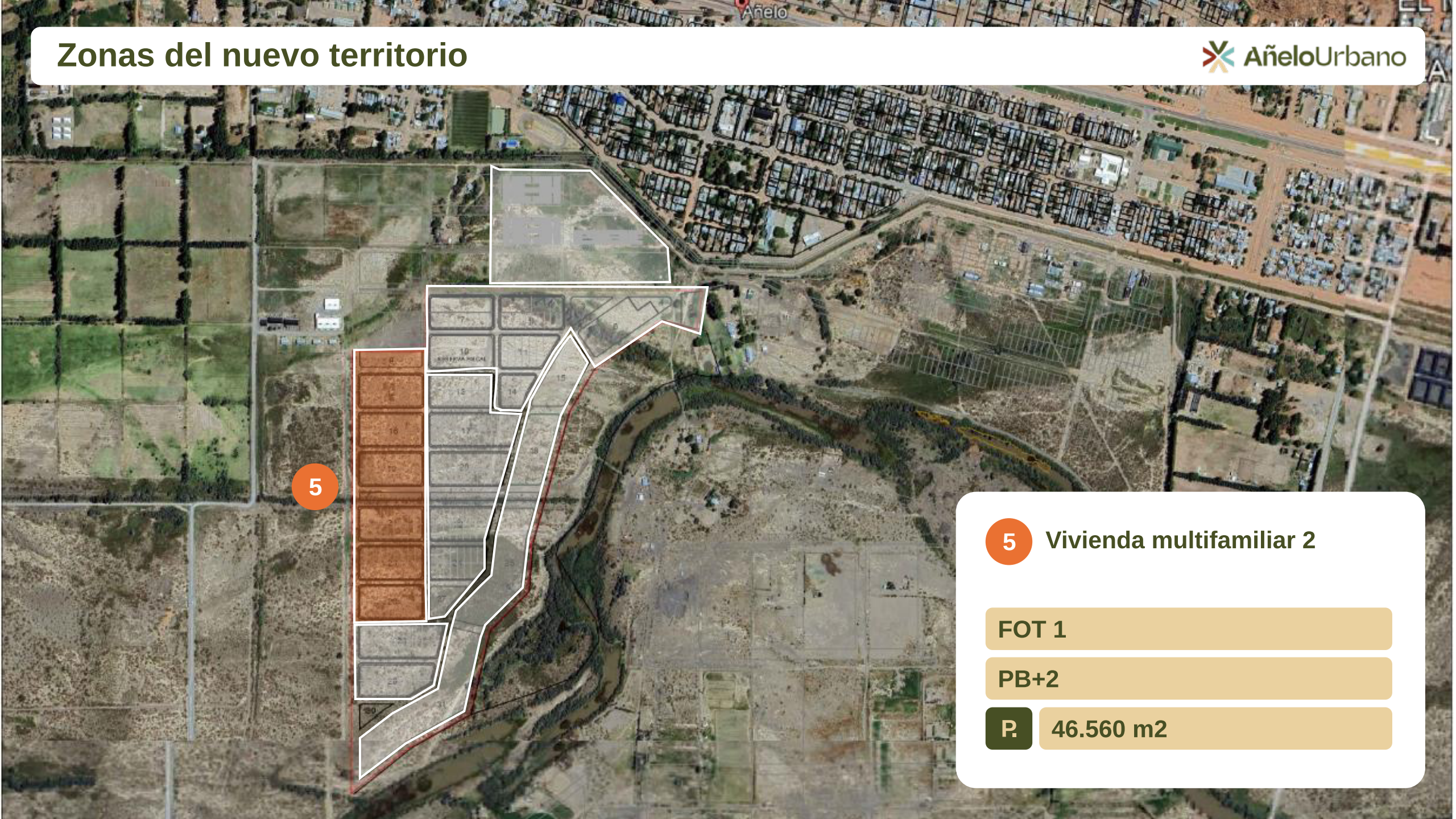
4 Vivienda multifamiliar 1

FOT 1

PB+ 3

P. 41.260 m2

Zonas del nuevo territorio



5 Vivienda multifamiliar 2

FOT 1

PB+2

P. 46.560 m2



6 Vivienda unifamiliar

FOT 1

PB+1 / 2

P 16.870 m2

41 Lotes 400 M2

Viviendas de 150 / 200 M2

SHALE

RESIDENCE

El primer desarrollo de Añelo Urbano

Departamentos con terminaciones y equipamiento de primer nivel, diseñados para brindar confort, rentabilidad y proyección a largo plazo, con rentas promedio superiores al 12% anual en dólares.

Cada unidad está pensada como un activo generador de ingresos inmediatos y sostenibles. Nosotros nos encargamos de toda la gestión.

Unidad rentada → 12% de rentabilidad

Edificio llave en mano, terminado → 14% de rentabilidad

Edificio llave en mano, a construir → 19% de rentabilidad











Añelo Urbano



Para masterplan completo, reuniones o disponibilidad de lotes comunicate vía Whatsapp al +54 9 11 3810-0009



Los Gorriones 15, Añelo, Neuquén Dentro del núcleo urbano de Vaca Muerta.

Desarrolla

ÁLVAREZ SCHNEIDER
DESARROLLOS

Máster Broker

Toribio Achával

Diseñado por

OFICINA URBANA
INTEGRANDO CONCEPTOS - TRABAJANDO EN EQUIPO

Ingeniería e Infraestructura

 **BAUBER**
CONSTRUCTORA