



Provincia de Río Negro
“1976-2026 A 50 años del golpe cívico militar, NUNCA MÁS”

Resolución

Número: RESOL-2026-684-E-GDERNE-SEE

CIPOLLETTI, RIO NEGRO
Martes 13 de Octubre de 2026

Referencia: Aprobacion de prefactibilidad "Distrito Logístico Industrial (DLI) - Cipolletti" - WFS S.R.L

VISTO:

El Expediente N° EX-2026-00878275-GDERNE-SSAIP#SEE, la Ley Provincial N° 5.767, y el Decreto Reglamentario N° 505/2025, y;

CONSIDERANDO:

Que por las presentes actuaciones tramita la solicitud de aprobación de prefactibilidad para la creación del proyecto denominado "Distrito Logístico Industrial (DLI) - Cipolletti", promovido por la firma WFS S.R.L. (CUIT 30-71435601-8), en los términos del artículo 7° de la Ley Provincial N° 5.767 y su Decreto Reglamentario N° 505/2025;

Que el desarrollo se proyecta sobre la parcela de Nomenclatura Catastral 03-1-D-007-02, con una superficie total de 109.491,24 m², emplazada en la margen norte de la Avenida de Circunvalación y calle rural 155 Los Embaladores de la ciudad de Cipolletti, dentro de la Unidad de Gestión N° 4 del Código de Planeamiento Territorial municipal;

Que la iniciativa se tipifica jurídicamente como un Parque Industrial y Logístico de carácter privado, conforme artículo 4° y 5° de la Ley N° 5767; estructurado en treinta y siete (37) lotes industriales y logísticos, cuatro (4) lotes de Servicio de Ruta Urbano (SRU) y superficies destinadas a espacios verdes, calles y cesiones públicas;

Que se ha cumplimentado la instancia de admisibilidad formal y documental, requerida por el artículo 7° de la Ley 5767 y artículo 7° del Decreto Reglamentario N° 505/2025 por parte de WFS S.R.L ante la Secretaría de Áreas Industriales y Zona Franca, conforme se establece en el Informe Técnico N° 01/26 (IF-2026-00880458-GDERNE-SSAIP#SEE);

Que el proyecto cuenta con la aprobación de su anteproyecto por parte de la Municipalidad de Cipolletti mediante Resolución N° 1790/2025 (IF-2026-00846278) y con el Dictamen Técnico favorable del Intendente Municipal de fecha 31 de agosto de 2026 (IF-2026-01125707-GDERNE-SSAIP#SEE);

Que la Secretaría de Ambiente y Cambio Climático aprobó el Estudio de Ambiental mediante la Resolución RESOL-2026-354-E-GDERNE-SAYCC#SGG;

Que ha tomado intervención el Gabinete Técnico de Parques Industriales y Logísticos, emitiendo por unanimidad el Dictamen Técnico Conjunto de Prefactibilidad en sentido favorable (ACTA-2026-01121999-GDERNE-DI#MOSP);

Que el Ministerio de Modernización ha emitido dictamen favorable sobre la conveniencia estratégica y el alineamiento del proyecto con la planificación provincial, formulando diversas recomendaciones de orden estratégico para la etapa de ejecución (IF-2026-01178733-GDERNE-MM);

Que han tomado debida intervención la Subsecretaria de Asuntos Legales de la Secretaría de Estado de Energía y Ambiente;

Que en el presente trámite no corresponde la intervención de Fiscalía de Estado de forma previa (Arts. 12 inc. E) de la Ley A N° 2938 y Arts. 7 y 12 de la Ley K N° 88, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1 inciso Q) de la Resolución N° 119/13 “FE”, modificada por N° RESOL-2025-203-E-GDERNE-FE;

Que la presente se dicta en uso de las facultades conferidas por el artículo 23 inc. b) de la Ley Provincial N.º 5735, modificada por Ley pcial. N.º 5847; el artículo 8º de la Ley “E” N° 5.767 y el artículo 8º del Decreto Reglamentario N° 505/2025;

POR ELLO:
LA SECRETARÍA DE ESTADO DE ENERGÍA Y AMBIENTE
RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Aprobar la prefactibilidad del proyecto de parque industrial y logístico denominado "Distrito Logístico Industrial (DLI) - Cipolletti", promovido por la firma WFS S.R.L. (CUIT 30-71435601-8), sobre la parcela identificada con la Nomenclatura Catastral 03-1-D-007-02 del ejido municipal de Cipolletti, con una superficie total de 109.491,24 m², en los términos y con el carácter provisorio establecidos en los artículos 7º y 8º de la Ley N° 5.767 y su Decreto Reglamentario N° 505/2025.

ARTÍCULO 2º.- Establecer que la presente aprobación de prefactibilidad es de carácter provisorio y habilita al desarrollador WFS S.R.L. a realizar el proyecto ejecutivo, iniciar las obras de infraestructura especificadas en el mismo, así como al fraccionamiento y la posterior adjudicación de parcelas bajo el régimen de Conjuntos Inmobiliarios.

ARTÍCULO 3º.- Determinar que el desarrollo industrial comprende un total de 41 lotes, de los cuales treinta y siete (37) lotes con destino industrial y logístico y cuatro (4) lotes destinados a Servicios de Ruta Urbano, conforme la clasificación urbana de la Municipalidad de Cipolletti. Este desarrollo industrial se considera como una sola unidad industrial, con la subdivisión parcelaria, conforme al régimen de propiedad horizontal especial.

ARTÍCULO 4º.- Incorporar las recomendaciones de orden estratégico emitidas por el Ministerio de Modernización, debiendo el desarrollador y el Consorcio de Propietarios dar cumplimiento a las siguientes pautas durante la etapa de ejecución del proyecto:

1. Abordar la gestión de los efluentes cloacales e industriales con una solución de conjunto coordinada técnicamente con el Departamento Provincial de Aguas (DPA).
2. Impulsar la coordinación necesaria para la habilitación del acceso vial principal por la Variante de la Ruta Nacional N° 22 y la planificación de la capacidad del corredor Avenida de Circunvalación - Tercer Puente.
3. Asegurar que el Reglamento de Copropiedad incorpore criterios estrictos de admisión de actividades coherentes con la tipificación productiva del régimen.
4. Requerir la constitución del domicilio legal del Consorcio de Propietarios del parque en jurisdicción de la Provincia de Río Negro.

ARTÍCULO 5º.- Dejar expresamente establecido que la presente prefactibilidad no exime al desarrollador de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones, condicionantes y plazos exigidos específicamente en el artículo 4º de la Licencia Ambiental (Resolución RESOL-2026-354-E-GDERNE-SAYCC#SGG) y a las revisiones técnicas sectoriales correspondientes para la obtención de la Aprobación Definitiva.

ARTÍCULO 6º.- Establecer que WFS S.R.L. estará obligada a realizar, hasta tanto tenga la aprobación definitiva, un informe semestral de ejecución del proyecto, con un estado de avance de las obras de infraestructuras y servicios, fraccionamiento y adjudicación de parcelas. Estos informes deberán presentarse por el mismo canal digital que se realizó la presentación del proyecto. La autoridad de aplicación verificará e inspeccionará el cumplimiento efectivo de dicho informe, para seguir manteniendo la vigencia de la prefactibilidad, hasta tanto se realice la aprobación definitiva.

ARTÍCULO 7°.- Registrar, notificar al interesado, remitir copia a la Municipalidad de Cipolletti y cumplido, archivar.

Digitally signed by CONFINI Andrea Mariana
Date: 2026.10.13 13:17:02 ART
Location: Provincia de Río Negro

Andrea Mariana Confini
Secretaria de Estado
Secretaría de Estado de Energía y Ambiente

Digitally signed by GDE - MINISTERIO DE MODERNIZACION DE LA
PROVINCIA DE RIO NEGRO
DN: cn=GDE - MINISTERIO DE MODERNIZACION DE LA PROVINCIA
DE RIO NEGRO, c=AR, o=MINISTERIO DE MODERNIZACION DE LA
PROVINCIA DE RIO NEGRO, ou=SECRETARIA DE
MODERNIZACION, serialNumber=CUIT 30718707087
Date: 2026.10.13 13:15:53 -03'00'