

Temas en Cartera

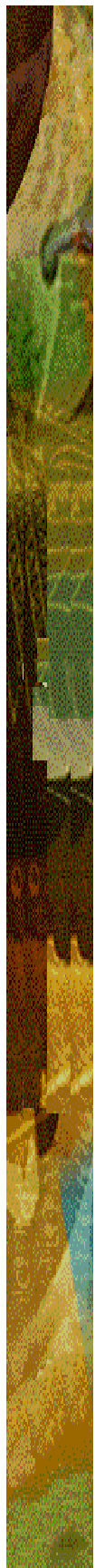
Proyectos Inmobiliarios

Ciudad de Buenos Aires

- Lote de terreno en Las Heras y Rodríguez Peña, en la Ciudad de Buenos Aires apto para construir 3.000 m². El monto de inversión es de u\$s 3.488.000, y se estiman unos u\$s 2.400.000 de gastos en construcción. El valor de venta estaría en unos u\$s 7.500.000, lo que arrojaría una TIR de 21%.
- Lote de terreno en Paraguay y Callao, En la Ciudad de Buenos Aires, apto para construir 1.500 m². El monto de inversión es de u\$s 1.308.000, y se estiman unos u\$s 1.200.000 de gastos en construcción. El valor de venta estaría en unos u\$s 3.000.000, lo que arrojaría una TIR de 16%.
- Lote de terreno ubicado en Av. El Cano y Av. Crámer, en la Ciudad de Buenos Aires, apto para construir 6.000 m². El monto de inversión es de u\$s 3.815.000, y se estiman unos u\$s 4.800.000 de gastos en construcción. El valor de venta estaría en unos u\$s 13.200.000, lo que arrojaría una TIR de 29%.
- Petit Hotel en Ayacucho y Juncal que funcionaba como salón de fiestas y se encuentra sin uso actualmente. Es apto para oficinas, local comercial u hotel boutique. Tiene 1.085 m² y el monto de inversión sería u\$s 1.242.000.

Punta del Este

- Venta del que fuera el Restaurante “El Mejillón”. Se encuentra sobre un terreno de 1.801 m². El Complejo cuenta con tres niveles: En el subsuelo se encuentra lo que era la Discoteca, con aislamiento acústica, baños, barras y lugar para DJ, y se lo puede dividir en dos salones. También cuenta varios depósitos, dos entradas para distribuidores y las salidas de emergencia de la discoteca. En la planta principal está el salón de “El Mejillón” con los baños y la cocina grande, además de otro salón perteneciente a lo que era “Yabrut” con otra cocina completa más chica y baños. La planta alta cuenta con el salón de lo que era “Citrus”, con cocina y baños propios. El monto de Inversión es u\$s 13.282.800.
- Compra y remodelación del Ex – Hotel Meliá en Gorlero y 27. Puede tener distintos destinos, volver a habilitarlo como hotel o hacer departamentos y alquilarlos o venderlos. Se estima un valor de venta de u\$s 19.493.300, pero sobre la base de u\$s 15.000.000 (que es lo que se está pidiendo), más gastos (comisión 3%, escrituración aprox. 7% y construcción) el proyecto no parecería viable. Pero, bajando el precio de compra a un valor entre u\$s 11.000.000 y u\$s 12.000.000 la TIR se ubicaría entre el 22% y el 17% respectivamente.
- Lote de Terreno en la esquina de la calle Roosevelt y Avenida Italia, en la rotonda del shopping, se puede construir un total de 9000 m² y hasta una altura de 23 pisos. El monto de la inversión sería u\$s 4.427.600.



- En José Ignacio, hay a la venta 4 chacras, de las 10 que integran el complejo, mantienen la combinación perfecta entre la naturaleza en estado virgen y un sutil diseño paisajístico. Espacios visuales que mantienen su agreste autenticidad en armonía con un concepto de estilo Premium. Las chacras tiene entre 5 y 6 hectáreas, todas con vista al mar, al campo y las sierras. Cada una de ellas cuenta con un detalle que la hace única: olivos, pesca con mosca, monte autóctono, lagunas. Cuentan con acceso privado y exclusivo, caminos, pasajes y parques internos con ejemplares centenarios, lagunas propias y un paisajismo integrado y potenciado en el monte autóctono y la cercanía al mar. Se encuentran ubicadas cerca de la Ruta 10, a solo 2 Km. del pueblo de José Ignacio y a minutos del futuro golf (en etapa de proyecto) y de algunos de los mejores restaurantes y playas de Punta del Este.

Chacra Las Aguadas (5has.)	u\$ 1.060.000
Chacra La Luna (6 has.)	u\$ 1.272.000
Chacra Las Nubes (5 has.)	u\$ 1.325.000
Chacra Los Olivos (5 has.)	u\$ 1.325.000

Villa La Angostura

- Tres lotes de terreno que se encuentran a unos 2 Km. del centro de la Villa y a igual distancia de Bahía Manzano, a pocos metros está el acceso al Centro de Esquí Cerro Bayo y a 40 minutos del aeropuerto internacional de Bariloche. Todos los lotes se encuentran sobre la Avda. Arrayanes al 2.800 con 50 mts. de acceso al frente, sobre el asfalto, el lote 1 tiene 8.877 m², el lote 2, cuenta con 8.678 m² y el lote 3 con 8.105 m², lo que hace un total de 25.660 m² y con vista al lago Nahuel Huapi. Se puede comprar el lote 1 solamente o los 3 en conjunto. Existe también la posibilidad de comprar el lote 1 (o el conjunto de lotes) con un proyecto para la construcción de una hostería y unas cabañas sobre el lote 1, pero no lo recomendamos. El valor del lote 1 (8.877 m²) sin el proyecto es de u\$ 65 el m², por lo tanto, la inversión total ascendería a u\$ 646.245,60. El valor de los tres lotes sin el proyecto es de u\$ 65 el m², ascendiendo el total de la inversión a u\$ 1.868.048.

Campos

Campos Santiago del Estero

- 450 has. Zona próxima al zanjón a 10 Km de la ciudad de Santiago sobre la ruta 9. Títulos perfectos, desmontado, agua y en actual explotación. El monto de inversión sería u\$ 1.275.300.
- 450 has. Zona de Fernández a 50 km de la Ciudad de Santiago. Con título perfecto, agua, alambrados, actualmente en explotación y sobre la ruta. El monto de inversión sería u\$ 1177200.
- 5.000 has. ubicadas en el Departamento Figueroa de la Provincia de Santiago del Estero, sobre Ruta Provincial N° 2 enripiada, 15 km. al Norte de la localidad de Bandera Bajada y a 25 km. de Ruta Provincial N° 5 pavimentada. Cuenta con un pozo de agua y una vez finalizadas las obras de reparación del Embalse Figueroa, El

Cero y el Canal Ingeniero Gini se podrá garantizar el riego. El monto de inversión sería u\$s 1362500.

Otros campos en Santiago del Estero

- 1.400 has. Zona Garza, sobre ruta 34 canal de por medio , 3 caras de alambre, pica-da central de 40 mts de ancho por 1200 mts de largo, pequeño tinglado, resto de monte, zona agrícola, subsidio de 450.000 pesos aprobado
- 1.800 has. A 2 km de ruta 34, Garza, monte sin mejoras, canal agrícola
- 6.000 has. Zona La Cañada, sobre camino, pozo en desuso, agua de red por el cam-po, monte alto sin mejoras, suelo apto para agricultura.
- 2.500 has. Alambradas a 35 km de santiago del estero por ruta 5, monte sin mejoras, excelente aptitud ganadera, sin salitre, sobre ruta.
- 11.000 has. De monte sin mejoras, entre Recreo y Frías, a 20 km de ruta sobre ca-mino enripiado, zona de desarrollo ganadero.
- 1.100 has. Departamento Figueroa, zona Quimilioj, canal, buen monte, zona de in-fluencia de dique Figueroa, mixto.
- 19.000 has de monte sin mejoras departamento Figueroa buen agua a 20 metros.
- 2.500 has. Departamento Copo, sobre camino enripiado en muy buen estado, mitad monte virgen, mitad establecimiento ganadero desarmado, 2 caras de alambre.
- 1.500 has. Coronel Rico, 3 caras de alambre nuevo, sobre camino, a 10 km de ruta 6, plan de desmonte para 950 has agrícola.
- 1.500 has. Limpias a 25 Km de Jurias hacia Añatuya, sobre ruta en directa
- 1.800 has. Nueva Esperanza, sin mejoras, Río Horcones por el campo, aptitud mix-ta.
- 18.000 has. Matara, instalaciones completas, todo alambre, 2000 limpias, galpones, 2 casas, sobre ruta, aptitud mixta, 11.000 has de monte.

Campos en Uruguay

- Campo de 11.000 has, ubicado en Paysandú, sobre la ruta 26, que es la ruta que va de Paysandú a Tacuarembó. Es un campo de basalto, su uso es netamente para ga-nadería. Se trata de una estancia completa, que cuenta además del casco principal, con otro casco completo, un tercer casco en regular estado y un puesto, además el dueño ha construido recientemente un chalet de madera hecho sobre un lago artifi-cial. El monto de inversión sería u\$s 23.134.210
- Campo de 2.449 has., ubicado al norte de Paysandú, sobre el río Uruguay, su utili-zación es tanto agrícola como ganadera. Es una estancia completa, en producción, con todas las herramientas de trabajo, y con una excelente casa principal ubicada en un lugar privilegiado sobre el río. La oferta incluye algo más de 1.600 cabezas de ganado vacuno, la maquinaria y un vehículo. El monto de inversión sería u\$s 13.282.800
- Campo en Treinta y Tres / Paraje Vergara, con un área total de 8.237 has, para ex-plotación agrícola y ganadera: 1.000 has de arroz por año; más de 2.000 has con potencial para el cultivo de soja; agricultura forrajera y ciclo completo ganadero



(más de 5000 cabezas). Con casco completo frente a Ruta 18 (asfaltada) km 52. Si-
los con capacidad para 1.000 toneladas, secaderos a leña, energía eléctrica en to-
das las poblaciones, represa para riego por gravedad con capacidad para
30.000.000 m³, Son 744 has de espejo de agua con muro de contención de 1.350 m
de extensión. Los estudios realizados indican que levantando el terraplén 2 mts. la
capacidad de almacenaje se incrementa en 17.000.000 m³, cuenta además con dos
canales principales de distribución de agua. El monto de la inversión sería de u\$s
22.138.000

Hotelería

- Hotel de 4 estrellas superior en la ciudad de Salta. Construido y equipado totalmente hace sólo 4 años. 80 habitaciones de lujo de más de 35 m², grandes instalaciones, dos salones de convenciones, Restaurante y Confitería a la calle, muy buen Spa y piscina semi cubierta, funcionando muy bien con personal capacitado, buen porcentaje de rinde económico y mejores perspectivas. Precio aproximado del negocio completo es de u\$s 7.000.000, más el 3% de comisión (u\$s 210.000), lo que daría un total aproximado de inversión de u\$s 7.210.000.
- Hostería atendida por sus dueños en un rincón paradisíaco, las Sierras de Balcarce a solo 6 Km del centro y muy cercano al Autódromo, enclavado en las sierras. Es una superficie de 10 has., que pueden ser 11 has., en un terreno que termina en la base de las sierras boscosas y rocosas, con vistas y ubicación excepcional. Hay una hermosa casona con 6 habitaciones para huéspedes, amplio jardín y piscina, salón de eventos y convenciones en un viejo Galpón Restaurado del siglo XIX, más un conjunto de 4 cabañas completas y equipadas para 4 a 6 personas, caballos, deportes alternativos, etc., Todo el negocio se encuentra trabajando a muy buen ritmo. El turismo en Balcarce se encuentra en pleno desarrollo. El Precio de la propiedad completa (10 ha.) u\$s 1.000.000, más el 3% de comisión (U\$s 30.000), lo que daría un total de u\$s 1.030.000 más los gastos de escrituración.
Si bien se puede comenzar la explotación con la propiedad existente, y trabajar con tiempo en el desarrollo de las ampliaciones y mejoras, como consecuencia de la importancia que ha adquirido Balcarce como polo industrial, este lugar es sumamente apto para el desarrollo de un hotel de alta gama. En este caso, debería tenerse en cuenta que la inversión estimada para el desarrollo de la propiedad sería de unos u\$s 2.500.000, lo que llevaría el total de la inversión requerida a u\$s 3.530.000.

Logística

- En Río Grande, Tierra del Fuego (53° 47' latitud sur, 67° 41' latitud oeste) hay una bahía natural con una cala interior y otra externa, que da al mar, que es ideal para la construcción de un puerto. Este terreno está al lado de una planta de procesamiento de pescado que es nueva. El terreno pertenece a un privado, lo cual haría más fácil cualquier tipo de tramitación. Puede ser un buen lugar para hacer un puerto de pesca y para prestar servicios portuarios, además serviría de puerto como escala a la Antártida y podría sacarle el tráfico de buques a Punta Arenas porque al estar sobre el

Atlántico tendría una ventaja competitiva sobre el Punta Arenas. También hay un proyecto de urbanización que también se puede encarar en espacio colindante, estando los planos del mismo. Habría que analizar la factibilidad para que pueda servir como centro logístico para las empresas instaladas en Río Grande.

Participaciones Accionarias

- La Empresa Petrolera (Oil MS) con áreas de explotación adjudicadas, ofrece el 30% de su paquete accionario en u\$s 150.000.000. Ya se encuentra hecha la prospectiva 2D y faltaría hacer la exploración 3D e iniciar las operaciones de extracción.
- Empresa de aviación ya autorizada para operar líneas no regulares (chárter y carga), ofrece la venta del 25% del paquete accionario a u\$s 500.000.- Para comprar un avión en leasing y empezar a operar. Se estima que el retorno de la inversión se produciría entre los 9 y 12 meses de iniciadas las operaciones.

Vinculadas a la Política

- Cámaras Empresarias.
- La Provincia de Buenos Aires está buscando desarrollar el polo Industrial Zárate – Campana y tiene de 3 proyectos, que si bien son independientes, sería interesante tratarlos como un todo. Los proyectos son:
 - ▶ Remodelar y ampliar el Aeródromo de Zárate para operación de aeronaves, principalmente ejecutivas, privadas y de fumigación. Agregarle capacidad de servicios de mantenimiento. Ellos tienen un proyecto y están buscando un inversor que lo desarrolle y que se quede con la operación del aeropuerto.
 - ▶ Armar un polo logístico para Zárate – Campana sobre la base de un campo de 200 has propiedad de un particular. También están buscando quien lo desarrolle y se quedaría con la gestión.
 - ▶ El tercero es una estancia de 186 ha. (a las que se pueden agregar 212 ha. más) que se encuentra a 20 km. de San Antonio de Areco y que podría servir para turismo de alta gama (sobre todo gente vinculada a las empresas que se establecieron en Zárate – Campana) y/o también para explotación agropecuaria.