



Neuquén  
**VACA MUERTA**  
Tierra de oportunidades

**AÑELO**  
NUEVO  
URBANIZACIÓN

**Oportunidad única  
de inversión**

# UBICACIÓN

La estratégica ubicación respecto a las áreas de explotación de gas y petróleo no convencional, hicieron de Añelo el epicentro industrial de Vaca Muerta y la locación ideal para el surgimiento de la urbanización AÑELO NUEVO.

La oportunidad de inversión radica en la demanda insatisfecha de alquileres de viviendas para Empresas Petroleras, de Servicios Petroleros y de Servicios Generales en Añelo, tanto a nivel operativo como gerencial. Se estima que esta situación irá profundizándose a medida que se incrementen los niveles de explotación tanto de gas como de petróleo.



# VENTAJAS DE INVERTIR EN AÑELO NUEVO

## Contratos de alquiler temporales

Contratos de alquiler temporales, no regidos por ley de alquileres residenciales. Se ajustan periódicamente en pesos tanto por inflación como por oferta (escasa e insuficiente) y demanda (insatisfecha y creciente) de viviendas en la zona.

## Pool de rentas

Posibilidad de participar de un pool de rentas (mitigando riesgos de vacancia individual). Sos dueño de tu unidad (escritura) y recibís tu renta sin ocuparte de nada.

## Alta Rentabilidad

Rentabilidad estimada (alquileres) de más del 10 % anual en USD MEP.

## Construye Acindar

(Grupo Arcelor Mittal). Respaldo y garantía post-venta. Construcción modular de gran calidad y velocidad (los tiempos de construcción se reducen a la mitad en comparación a la construcción tradicional).

## Urbanización

Con su Paseo Comercial de 1.650 m2 destinado a locales comerciales y servicios, Añelo Nuevo aporta un punto de encuentro para el pueblo, inexistente a la fecha, y viviendas a escala de máxima calidad y ahorro energético. Viviendas - Oficinas - Amenities - Parquización - Paseo Comercial y de Servicios con cámaras de acceso - Plan Iluminación Urbana

**Proyecto Apto Blanqueo. Ley 27.743**

# AÑELO NUEVO PASEO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Con su Paseo Comercial de 1.650 m2 destinado a locales comerciales y servicios, Añelo Nuevo aporta un punto de encuentro para el pueblo, inexistente a la fecha, y viviendas a escala de máxima calidad y ahorro energético.

**Viviendas**

**Oficinas**

**Amenities**

**Parquización**

**Paseo Comercial y de Servicios**

**Vigilancia con cámaras de acceso**

**Plan Iluminación Urbana**



# OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN RENTA

Ejemplo unidad 1 dormitorio en Edificio 7, 8 o 9

Precio de compra	USD 112.000
Amoblamiento y equipamiento	USD 4.900
<b><u>Inversión Total</u></b>	<b><u>USD 116.900</u></b>
Renta abril 2024 antes Imp. Gcias.	\$ 1.120.000
Renta abril 2024 antes Imp. Gcias. USD MEP al 23/4/24	USD 1.113
Estimación Renta anual en USD MEP al 23/4/24	USD 13.360
<b><u>Estimación Renta anual</u></b> <b><u>(USD 13.360 / USD 116.900)</u></b>	<b><u>11,92 %</u></b>

Estimación Renta Anual Promedio	Promedio últimos 7 años	promedio últimos 7 años (sin pandemia)
Renta mensual estimada en USD MEP unidad 1 dor	USD 617	USD 714
* Rentabilidad Anual Estimada Añelo	11,71%	13,20%
* Rentabilidad Anual Estimada CABA	2,96%	3,43%
Cuantas veces es mas rentable Añelo que CABA	4,06	3,96

# OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN POOL DE RENTA

Ejemplo unidad 1 dormitorio 35 / 38 m2 en Edificio 1, 2 y 3

Pool de Rentas	Febrero 2024	Marzo 2024
Alquiler Bruto x unidad 1 dormitorio 35 / 38 m2	\$ 1.428.000	\$ 1.589.364
Servicios Rentals: seguridad, limpieza, electricidad, TV x cable, internet, mantenimiento, etc.	\$ 428,400	\$ 556.277
Ganancias antes de Impuesto a las Ganancias en \$	\$ 999.600	\$ 1.033.087
Ganancias antes de Impuesto a las Ganancias a valor USD MEP, 3/4/24 USD 1 = \$1.003	USD 1.000	USD 1.030

\* Datos obtenidos de la renta actual de la operación de los Edificios 1, 2 y 3

# ALTA RENTABILIDAD (estimada)

Promedio Anual	Año 2018	Año 2019	Año 2020 (Pandemia)	Año 2021 (Pandemia light)	Año 2022	Año 2023	Primer trimestre Año 2024
Renta mensual estimada en USD MEP unidad 1 dor	USD 600	USD 670	USD 250	USD 500	USD 600	USD 700	USD 1000
* Rentabilidad Anual Estimada Añelo	13,50%	15,00%	5,00%	11,00%	12,00%	12,00%	13,50%
* Rentabilidad Anual Estimada CABA	4,50%	3,40%	1,60%	2,00%	2,50%	3,00%	3,75%
Cuántas veces es más rentable Añelo que CABA	3,00	4,41	3,13	5,50	4,80	4,00	3,60

\* Rentabilidad estimada a moneda constante







# MASTERPLAN

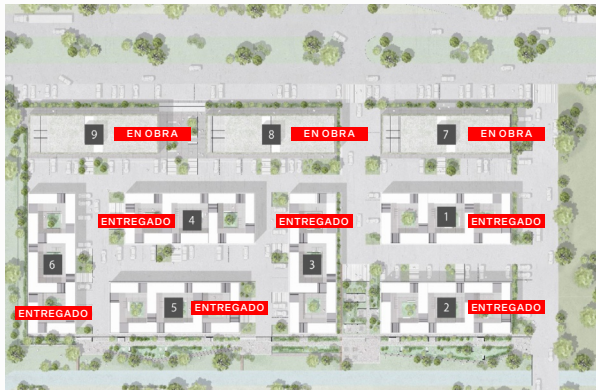
## Primera Etapa

Descubrí la primera etapa de nuestro emocionante Master Plan, sobre un terreno de 15.412 m<sup>2</sup>, con un importante avance de obra e impactante % de edificios vendidos.

¡Tu oportunidad de ser parte de un proyecto en crecimiento está aquí!

 15,412 m<sup>2</sup> DE SUPERFICIE DE TERRENO

 9 EDIFICIOS





**ANELO NUEVO - TIPOLOGÍAS  
1 AMBIENTE**

UNIDADES EDIFICIO  
NRO 7-8-9

Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!  
Con departamentos residenciales  
+ cochera y amenities.

Estudio 1 Baño

1 Cochera



**ANELO NUEVO - TIPOLOGÍAS  
2 AMBIENTES**

UNIDADES EDIFICIO  
NRO 7-8-9

Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!  
Con departamentos residenciales  
+ cochera y amenities.

1 Dormitorio  
con placard 1 Baño

1 Cochera



**ANELO NUEVO - TIPOLOGÍAS  
3 AMBIENTES**

UNIDADES EDIFICIO  
NRO 7-8-9

Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!  
Con departamentos residenciales  
+ cochera y amenities.

2 Dormitorios  
con placard 2 Baños

1 Cochera



**Equipamiento**

- Cocina Integrada
- Baño completo
- Barra desayunadora
- Placard



**Equipamiento**

- Sala de estar / Cocina Integrada
- Baño completo
- Barra desayunadora
- 1 Dormitorio con Placard



**Equipamiento**

- Sala de estar / Cocina Integrada
- Baño completo
- Barra desayunadora
- 2 Dormitorios con Placard





AÑELO NUEVO - UNIDAD MODELO



AÑELO NUEVO - UNIDAD MODELO



AÑELO NUEVO - UNIDAD MODELO

# AÑELO NUEVO

## MEMORIA DESCRIPTIVA

**PISOS Y SOLADOS:** En los ambientes estar-comedor, paso y dormitorios, el piso será de EGGER o similar. En la zona de cocina, sobre mesada se colocará 0.60 m cerámicos esmaltados gris o similar. En la zona de Baño, en el sector ducha se colocará cerámicos esmaltados 31x53 blanco o similar.

**CIELORRASOS:** Se dejará Hormigón visto. Se realizará cielorraso suspendido en baños y en cajones de cocina.

**REVESTIMIENTOS:** El mismo se realizará en la zona de Baño se colocará cerámicos esmaltados 31x53 blanco o similar. Se realizará un revestimiento sobre la mesada de cocina.

**MARMOLERÍA Y MESADAS:** Las mesadas serán de granito tipo gris mara o similar. Su espesor será 0,025 m.

**MUEBLES EN GENERAL:** Se proveerá mueble bajo mesada. No se incluye alacena. Se proveerá frentes de placard. No se incluye interior de placard.

**CARPINTERÍAS:** Ventanas, marcos y hojas de todo el edificio serán de PVC. Puertas de acceso, puerta Oblak 2331 madera frente 90 cm marco cerradura.

**PUERTAS PLACAS INTERIORES:** Marco de chapa doblada N° 18 y hojas tipo placa con bastidor de madera y enchapadas en pino o similar. Espesores o escuadrías de marcos y hojas: ídem materiales.

**VIDRIOS:** De todo el edificio serán del tipo DVH.

**INSTALACIÓN DE AGUA FRÍA Y CALIENTE:** La distribución de agua fría y caliente se ejecutará en termofusión, IPS o similar calidad.

**ARTEFACTOS SANITARIOS:** Inodoro, bidet y receptáculo para ducha in situ. Griferías: 2 canillas y pico largo BrCr para lavatorio, cuadro de ducha c/ 2 canillas y transferencia BrCr , 2 canillas y transferencia BrCr para Bidet, 1 juego mezclador c/ pico móvil p/cocina BrCr y una canilla de servicio BrCr. Se proveerán además las llaves de paso, válvulas exclusas y válvulas de limpieza necesarias. Inodoro, será tipo pedestal sifónico enlozado tipo ANDINA de Ferrum o similar, con depósito mochila exterior enlozado y contará con una tapa de inodoro de plástico de alto impacto blanco reforzado.

**GRIFERÍA Y ACCESORIOS:** Las griferías en general serán de marca reconocida en el mercado tipo KANSAS de FV o similar estándar.

**ARTEFACTOS:** Se Proveerá el artefacto Termotanque 65 lts. Se proveerá el Artefacto anafe.

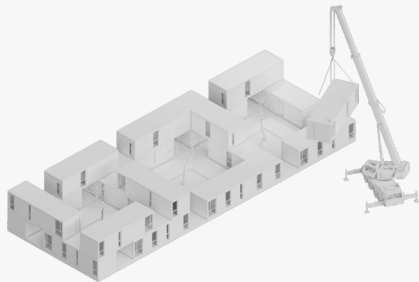
**INSTALACIÓN TV – INTERNET:** Cada ambiente contará con una toma de TV e Internet.

**ASCENSORES ELECTROMECAÑICOS:** Capacidad 6 pasajeros, 5 paradas. Marca Condor o similar.

**INSTALACIÓN AIRES ACONDICIONADOS:** Se incluye la instalación y provisión de aires acondicionados tipo Inverter de 3.000 kcal para las unidades funcionales.

# AÑELO NUEVO **SISTEMA CONSTRUCTIVO:**

INDUSTRIALIZADO A TRAVÉS DE PANELES  
PREMOLDEADOS DE HORMIGÓN



## **TECNOLOGÍA**

Construcción rápida, vivienda terminada en 6 meses.

Paneles de Hormigón Autoportantes, permiten construcciones sin necesidad de reforzar la estructura.

Construcción industrializada y modular, vivienda llave en mano terminada en fábrica, reduce errores, desperdicios, desvíos y costos.

## **EFICIENCIA**

Sistema Eficiente: Acústica y energéticamente, reducen el consumo. Ahorro de hasta un 40% de energía en el acondicionamiento.

Etiquetado Energético Nivel B, cumple con los estándares exigidos por la secretaría de hábitat (Norma IRAM 11.900/2017 Presentaciones energéticas en viviendas)

Sistema sustentable, ahorrando 10% del material al momento de la construcción. EFICIENCIA



## DESARROLLADORA

**base cuatro**

### DESARROLLA

[www.basecuatro.com.ar](http://www.basecuatro.com.ar)

Empresa desarrolladora con más de 14 años en el mercado desarrollando productos de excelencia.

- Selective Soho – Armenia 2245 – CABA
- INDIGO – Fitz Roy 1885 – CABA
- INDIGO – HUMBOLT 1986 – CABA
- GARDA – Manuel Urgarte 1515 - CABA
- PARAÍSO TOWN HOUSES – Benavidez



## PARTNERS ESTRATÉGICOS

**SOLDATI**

### MASTER BROKER

[www.soldati.com](http://www.soldati.com)

Empresa Inmobiliaria con más de 40 años de trayectoria brindando un servicio profesional, con una marca sana, cuidada, reconocida y prestigiosa; y referentes en la atención y fidelización de sus clientes.

Con oficinas en Recoleta, Retiro, Botánico, Palermo Hollywood, Belgrano, Vicente López, Nordelta y Neuquén, con equipos especializados en el:

- Mercado Residencial
- Mercado Internacional (USA, Uruguay, Paraguay, España, Panamá)
- Emprendimientos e Inversiones
- Desarrollos Comerciales

## PARTNERS ESTRATÉGICOS

**ArcelorMittal** Acindar

### CONSTRUYE

Empresa siderúrgica productora de aceros que abastece a los sectores de la construcción civil, petróleo, energía, automotriz, agro e industria en general. Con más de 75 años de historia en el país, es líder en el mercado interno, y actualmente como parte del Grupo Arcelor Mittal, es el principal productor siderúrgico y minero a escala mundial. El acero forma parte de la vida cotidiana y no podríamos vivir de la manera que lo hacemos sin él. Puentes, autopistas, edificios, automóviles, ferrocarriles, electrodomésticos, herramientas de mano y muchos objetos más no existirían sin el acero como componente.



### GERENCIAMIENTO

Empresa con mas de 20 años de experiencia que gestiona de manera integral proyectos inmobiliarios, industriales y de infraestructura. Ofrece una completa gama de servicios. Gestión de proyectos, permite administrar los plazos , respetar los tiempos prometidos , cumplir con los costos previstos y administrar los posibles riesgos.Lider reconocido en la industria con presencia en distintos puntos de Latinoamérica, es una empresa regional, con una lógica global y conocimiento de mercado localServicios:

- CONSTRUCCIÓN MANAGEMENT
- GERENCIAMIENTO DE PROCESOS LEED
- DUE DILIGENCE
- SERVICIOS DE PRE CONSTRUCCIÓN



### GERENCIA DE OBRA

Empresa con mas de 30 años de experiencia, que propone la incorporación de procesos industriales a la construcción. Permitiendo de esta manera disminuir tiempos y costos de la construcción tradicional. Mediante la organización, racionalización y la incorporación de tecnología se logran optimizar los recursos y tiempos de ejecución. El sistema Constructivo PREMOLD permite adaptarse a las necesidades del cliente, aportando el nivel de terminaciones solicitado y otorgando gran eficiencia térmica que genera un ahorro considerable de la energía utilizada en el acondicionamiento de los edificios.

AÑELO NUEVO - RENDERS







**DICIEMBRE**  
2022



**MARZO**  
2023



**MAYO**  
2023



**JUNIO**  
2023



**OCTUBRE**  
2023



**DICIEMBRE**  
2023



**ENERO**  
2024



**MARZO**  
2024



**ABRIL**  
2024



**MAYO**  
2024



**JUNIO**  
2024



**JULIO**  
2024



[www.añelonuevo.com.ar](http://www.añelonuevo.com.ar)