

Neuquén
VACA MUERTA
Tierra de oportunidades





AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

**Oportunidad única
de inversión**

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN RENTA

Ejemplo unidad de 1 dormitorio 38 m2 en Edificio 7, 8 o 9

Precio de Compra (USD MEP)	USD 112.000
Amoblamiento y equipamiento	USD 5.500
Inversión Total	USD 117.500
Renta Diciembre 2024 antes Imp. Gcias.	\$1.400.000
Renta Diciembre 2024 antes Imp. Gcias. USD MEP al 21/11/24 = \$1.070	USD 1.308
Estimación Renta Anual en USD MEP al 21/11/24	USD 15.696
Estimación Renta Anual (USD 12.360/USD 109.900)	13,36%

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%
Cuántas veces es más rentable Añelo que CABA	4,06	3,96

ALTA RENTABILIDAD (estimada)

Promedio Anual	Año 2018	Año 2019	Año 2020 (Pandemia)	Año 2021 (Pandemia light)	Año 2022	Año 2023	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	3,31	5,50	4,80	4,00	3,60

VENTAJAS DE INVERTIR EN AÑELO NUEVO

Contratos de alquileres temporarios

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) entre el 10 y 15% anual en USD MEP.

Construye Acindar

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)

Proyecto Apto Blanqueo. Ley 27.743



MASTERPLAN Primera Etapa

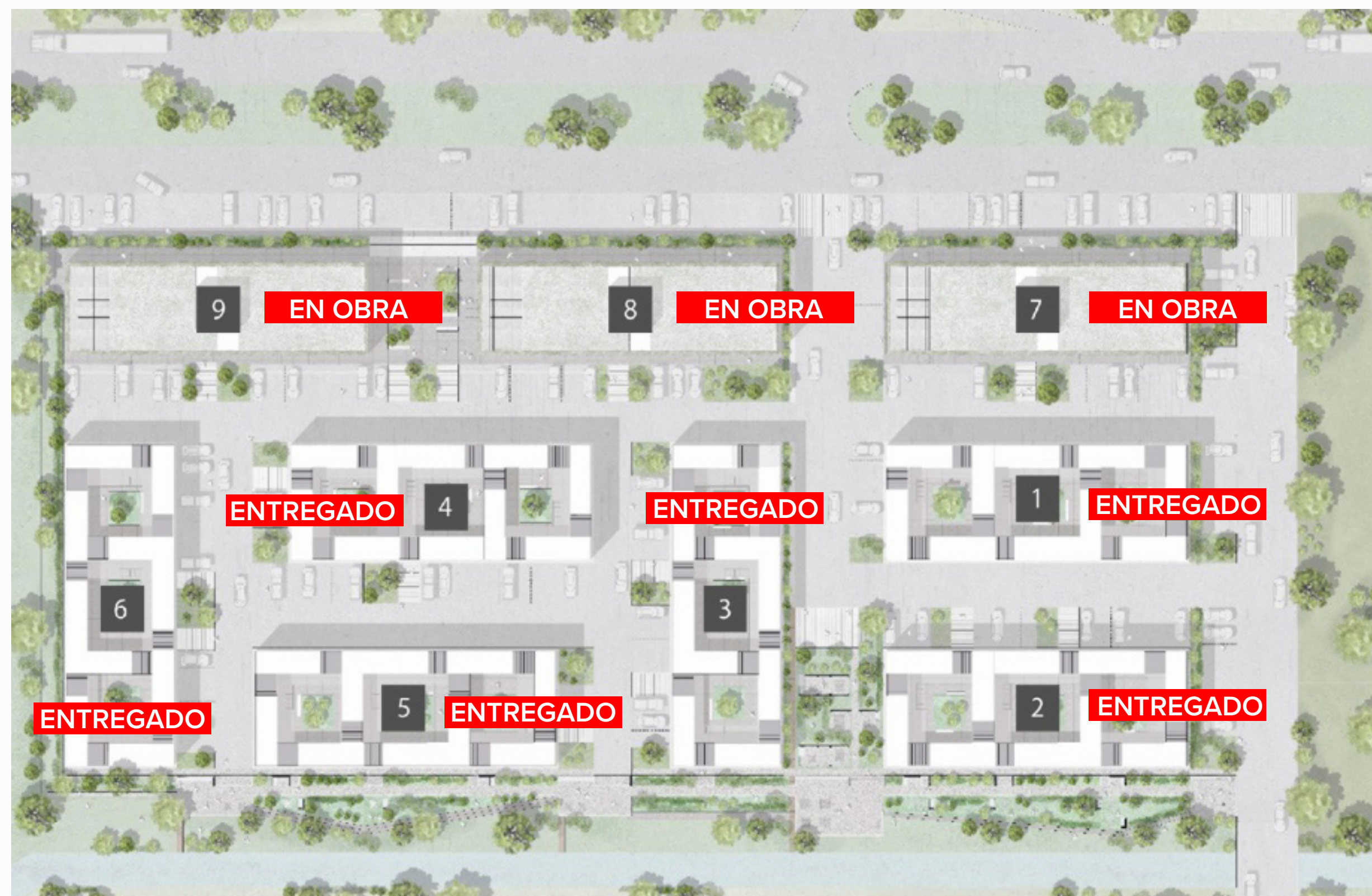
Descubrí la primera etapa de nuestro emocionante Master Plan, sobre un terreno de **15.412 m²**, con un importante avance de obra e impactante % de edificios vendidos.

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

 **15,412 m² DE SUPERFICIE DE TERRENO**

 **1, 2 Y 3 AMBIENTES**

 **9 EDIFICIOS**



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 vivienda para Empresas Petroleras, de Servicios Petroleros y de Servicios Generales en Añelo, tanto en 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.







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 en 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



EDIFICIOS COMERCIALES 7 - 8 - 9

SOLDATI







EDIFICIOS COMERCIALES 8 Y 9 PLANTA BAJA

ESTACIONAMIENTO Y PLAZA
LOCALES COMERCIALES Y GASTRONÓMICOS
HALL DE ACCESO

SUP. COMERCIAL 534.09 M2
SUP. TOTAL 650.07 M2





AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS **UNIDADES FUNCIONALES**

1 AMBIENTE



AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

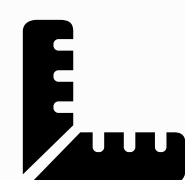
1 AMBIENTE

UNIDADES EDIFICIO 7 - 8 - 9

¡Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!
Con departamentos residenciales de **28 m²**
+ cocheras y amenities.



1 ambiente



28 m²



1 baño



1 cochera



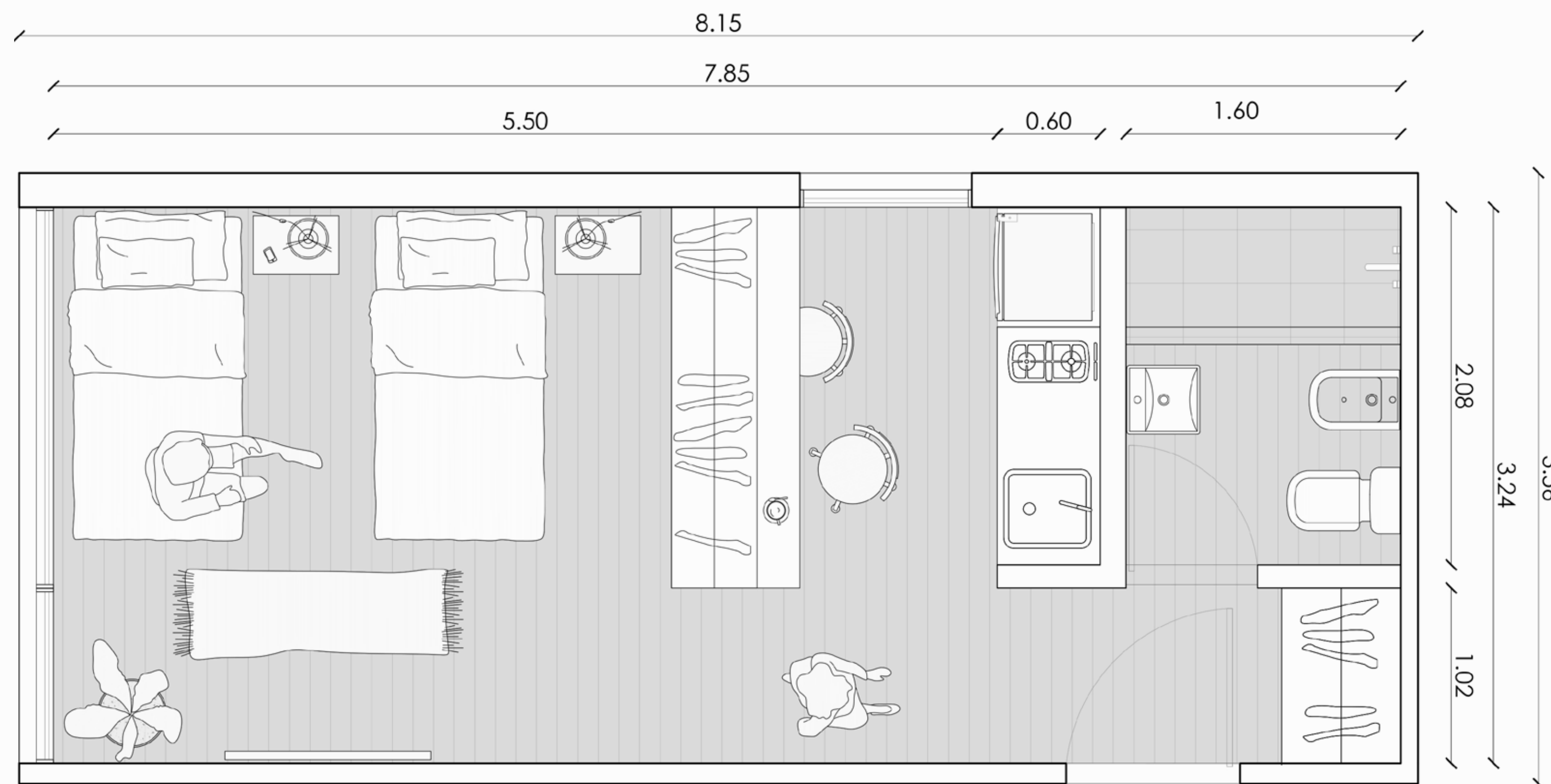
AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

1 AMBIENTE

UNIDADES EDIFICIO 7 - 8 - 9

EQUIPAMIENTO

- Cocina integrada
- Barra desayunadora
- Baño completo
- Placard



AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS **UNIDADES FUNCIONALES**

2 AMBIENTES



AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS **2 AMBIENTES**


UNIDADES EDIFICIO 7 - 8 - 9

¡Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!
Con departamentos residenciales de **38 m²**
+ cocheras y amenities.



 1 Dormitorio

 38 m²

 1 baño

 1 cochera

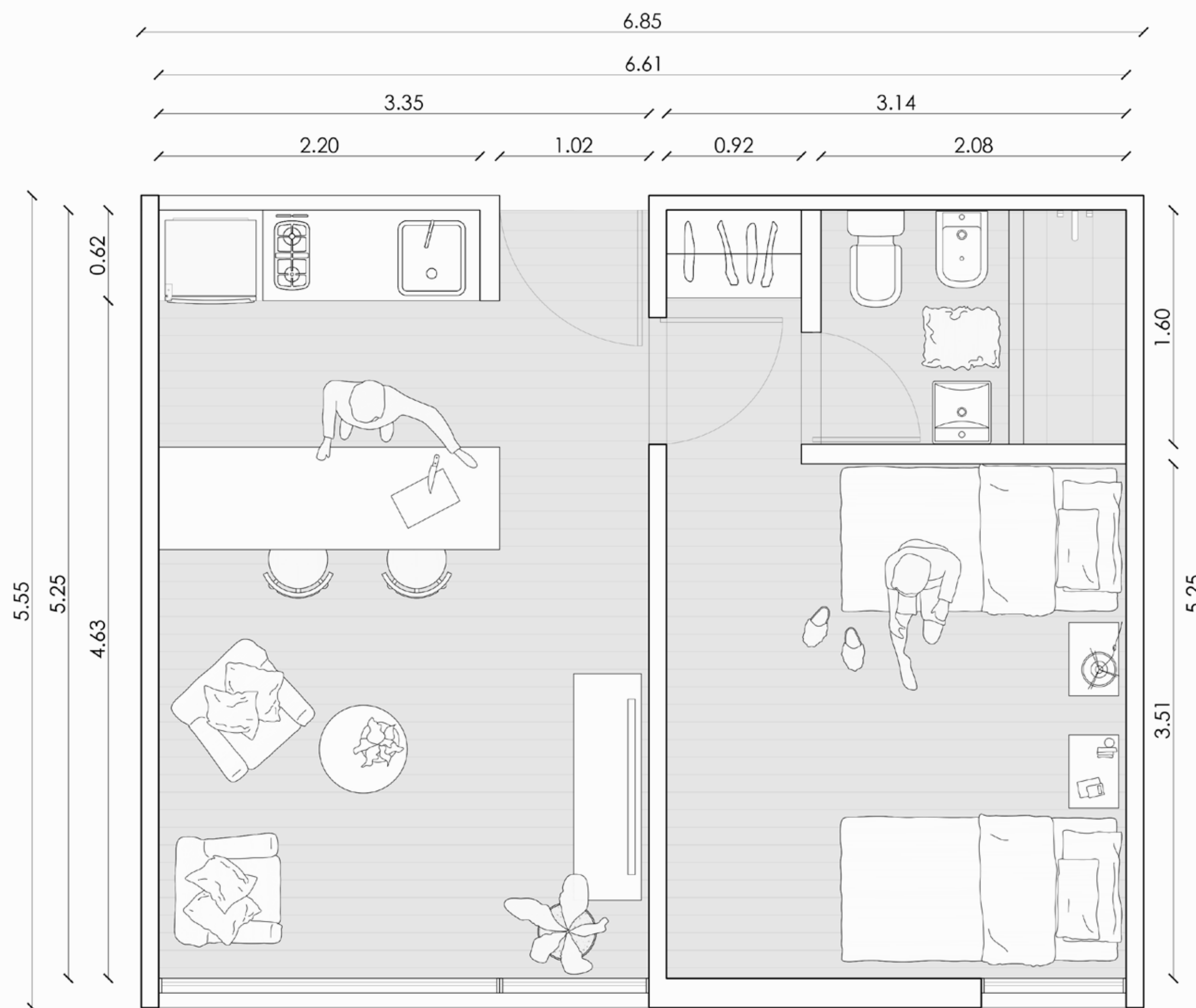
AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

2 AMBIENTES

UNIDADES EDIFICIO 7 - 8 - 9

EQUIPAMIENTO

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



AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS **UNIDADES FUNCIONALES**

3 AMBIENTES



AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

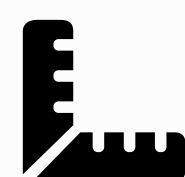
3 AMBIENTES

UNIDADES EDIFICIO 7 - 8 - 9

¡Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!
Con departamentos residenciales de **57 m²**
+ cocheras y amenities.



2 Dormitorios



57 m²



1 baño

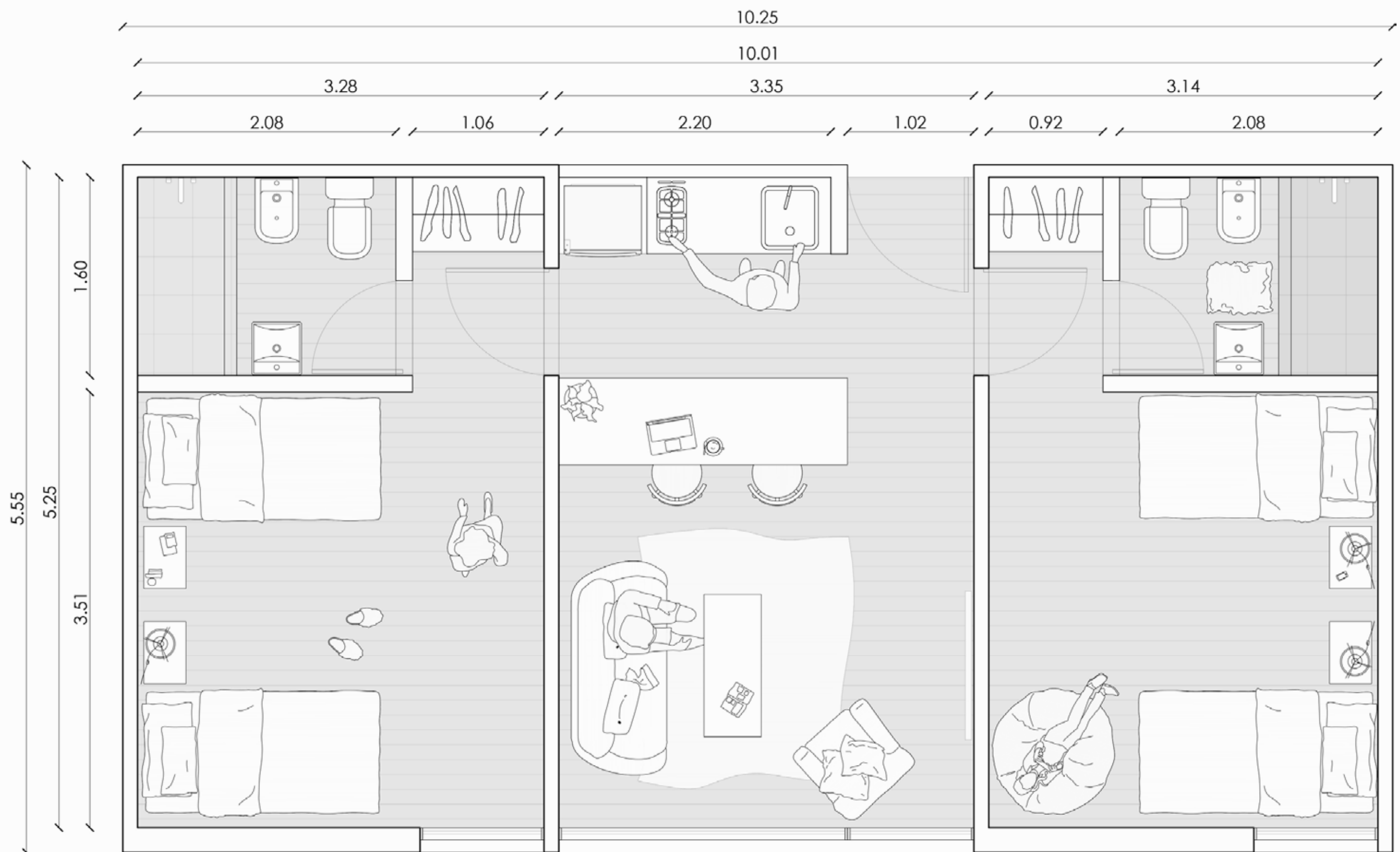


1 cochera

AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS **3 AMBIENTES** UNIDADES EDIFICIO 7 - 8 - 9

EQUIPAMIENTO

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



EDIFICIOS 1 A 6
180 UNIDADES







PLANTA BAJA

10 UNIDADES FUNCIONALES
6 LOCALES COMERCIALES/OFCINAS
PATIOS ACCESIBLES

SUP. 452.20 M2

AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

30 UNIDADES FUNCIONALES

2 AMBIENTES




AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS **2 AMBIENTES**

UNIDADES EDIFICIO 1 A 6

¡Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!
Con departamentos residenciales de **35m²**
+ cocheras y amenities.

 1 Dormitorio

 35 m²

 1 baño

 1 cochera

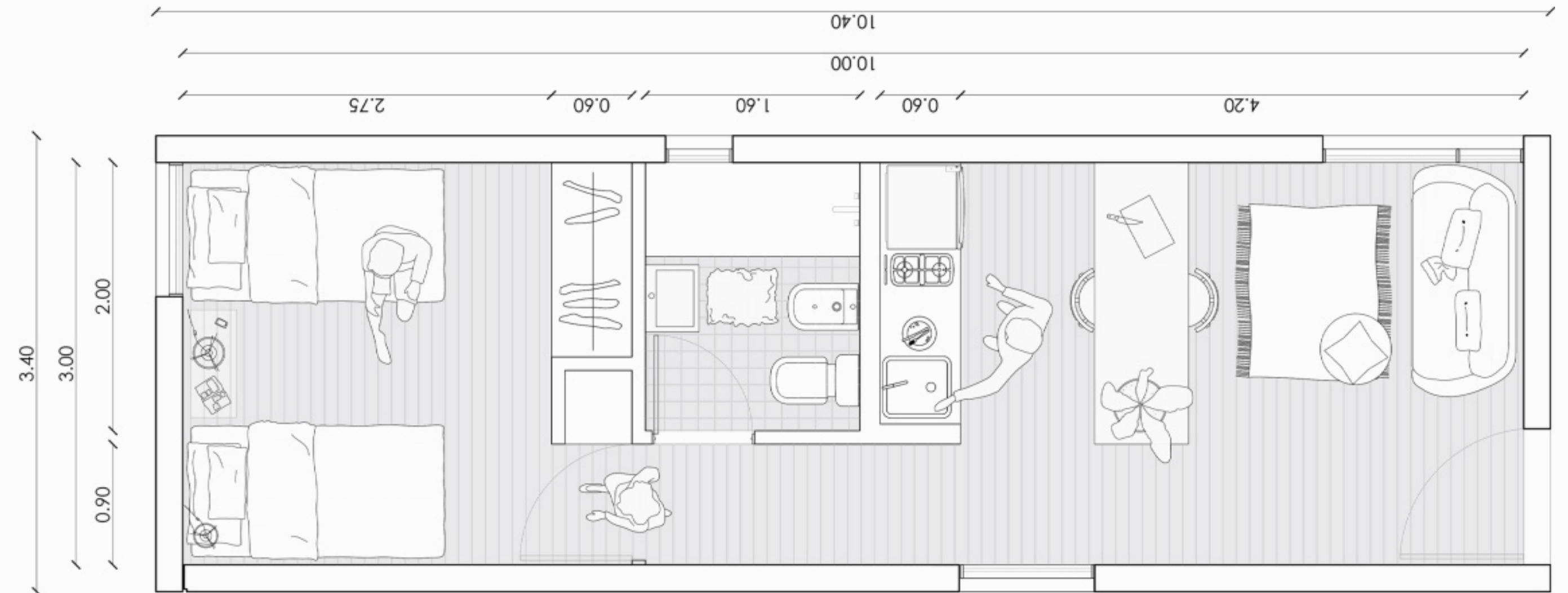


AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS **2 AMBIENTES**

UNIDADES EDIFICIO 7 - 8 - 9

EQUIPAMIENTO

- Sala de estar
- Cocina integrada
- Barra desayunadora
- Baño completo
- 1 Dormitorio con Placard
- Extensión exterior de 10 m²











AÑELO NUEVO - IMÁGENES INTERIORES DE UNIDAD



AÑELO NUEVO - IMÁGENES INTERIORES DE UNIDAD



AÑELO NUEVO - IMÁGENES INTERIORES DE UNIDAD

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 colocara 0.60 m cerámicos esmaltados gris o similar. En la zona de Baño en el sector ducha se colocara cerámicos esmaltados 31x53 blanco o similar.

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

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

MARMOLERIA 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.

CARPINTERIAS: 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.

INSTALACION DE AGUA FRIA Y CALIENTE: La distribución de agua fría y caliente se ejecutará en termo fusión, 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.

GRIFERIA 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.

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

ASCENSORES ELECTROMECHANICOS: 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.

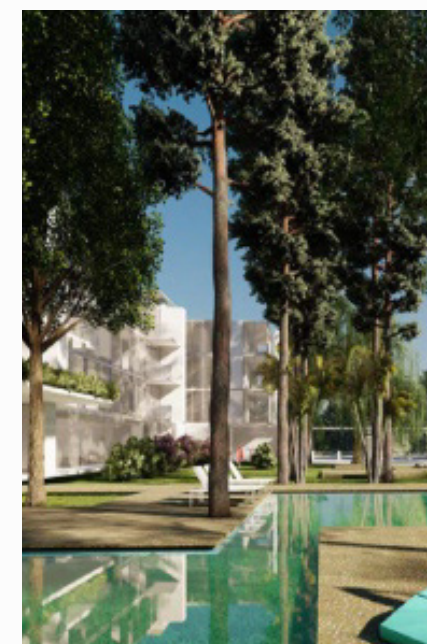
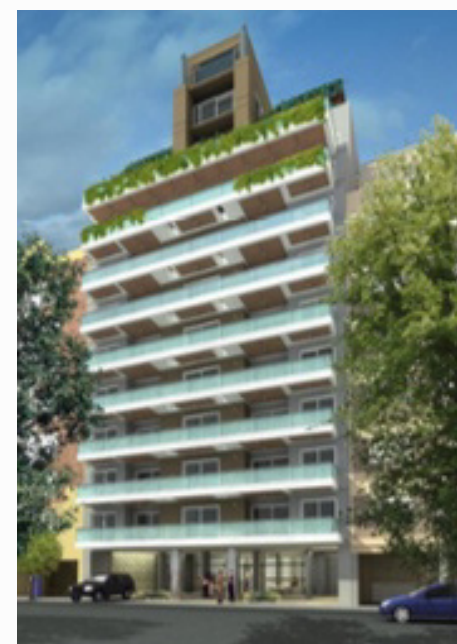
base cuatro

DESARROLLA

www.basecuatro.com.ar

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

- **Selective Soho** - Armenia 2245 - CABA.
- **Indigo** - Fitz Roy 1885 - CABA.
- **Indigo** - Humbolt 1986 - CABA.
- **Garda** - Manuel Ugarte 1515 - CABA.
- **Paraíso Townhouses** - Benavidez.



SOLDATI

MASTER BROKER

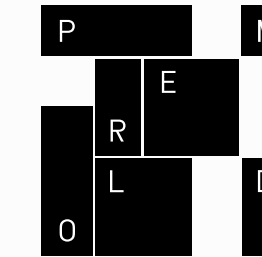
www.soldati.com

Empresa inmobiliaria con más de 40 años de trayectoria brindando un servicio profesional, con una marca sana, cuidada, reconocida y prestigiosa; y referentes en 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 Inversores**
- **Desarrollos Comerciales**

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 local

Servicios:

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

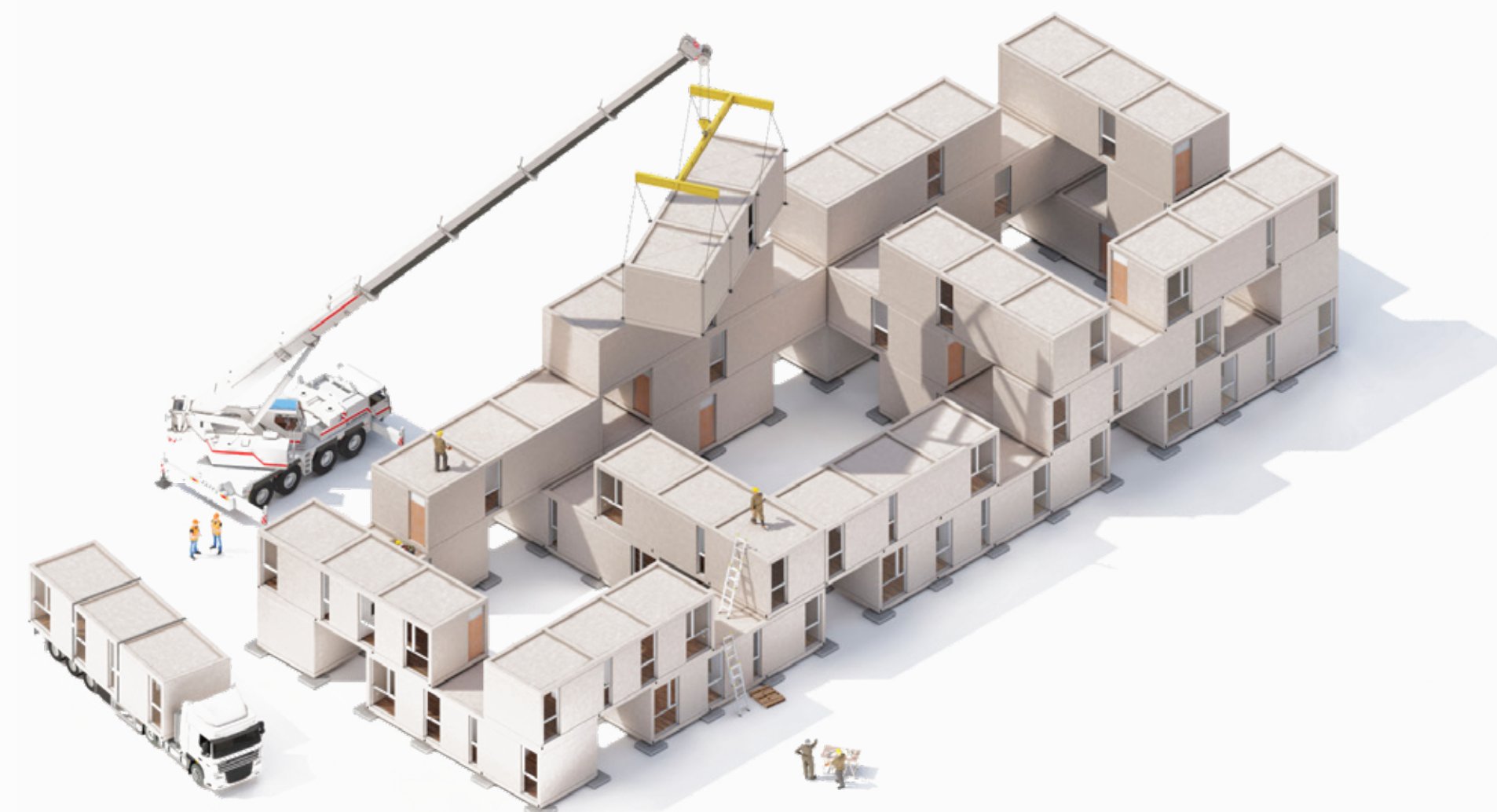
GERENCIAMIENTO

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 - TIPOLOGÍAS

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.



1. ENCOFRADO, ARMADURA E INSTALACIONES



2. COLADO DEL HORMIGÓN

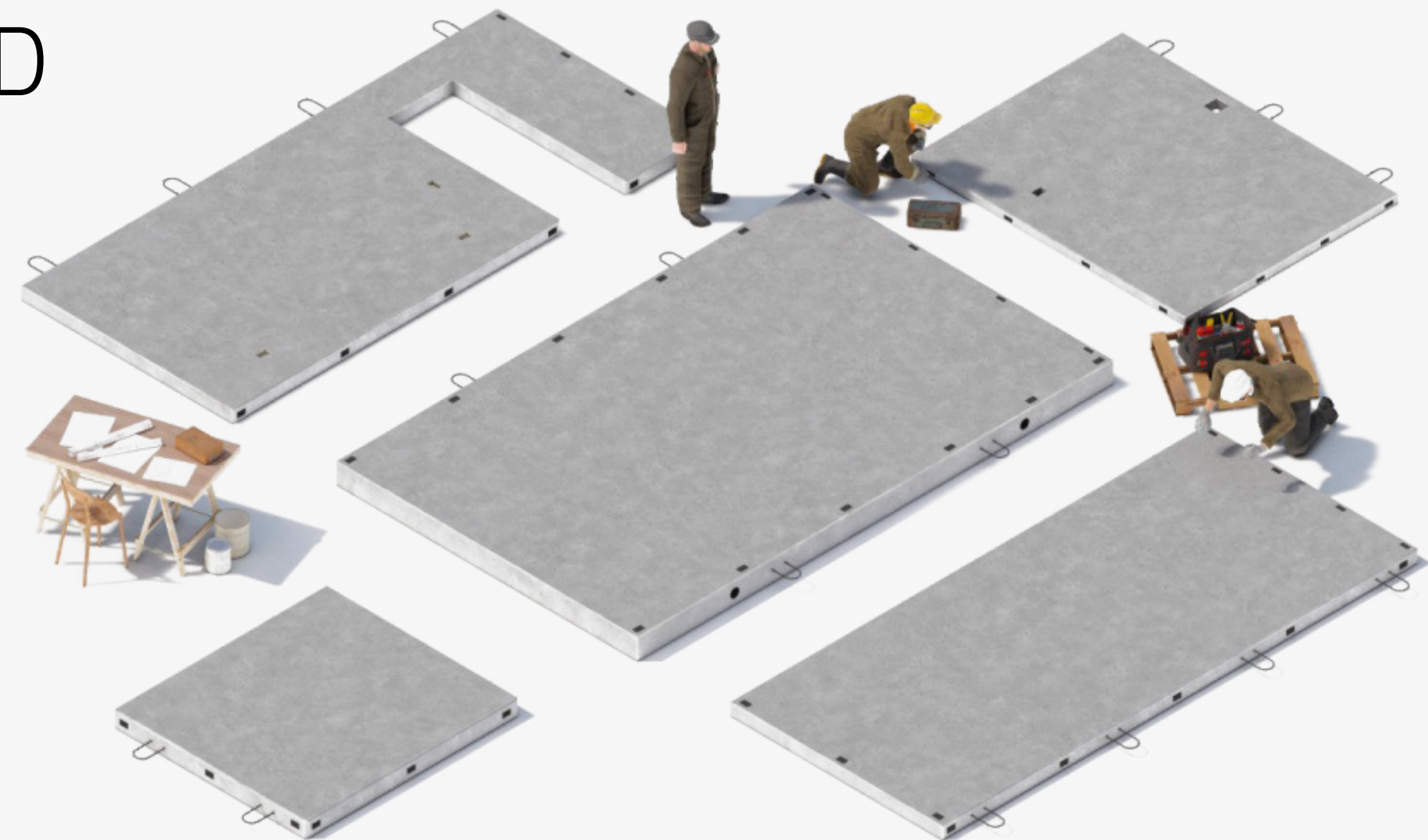


3. PANEL TERMINADO

SISTEMA PRE-MOLD



4. ACOPIO DE PANELES



5. PRESENTACIÓN DE PANELES Y LOSAS



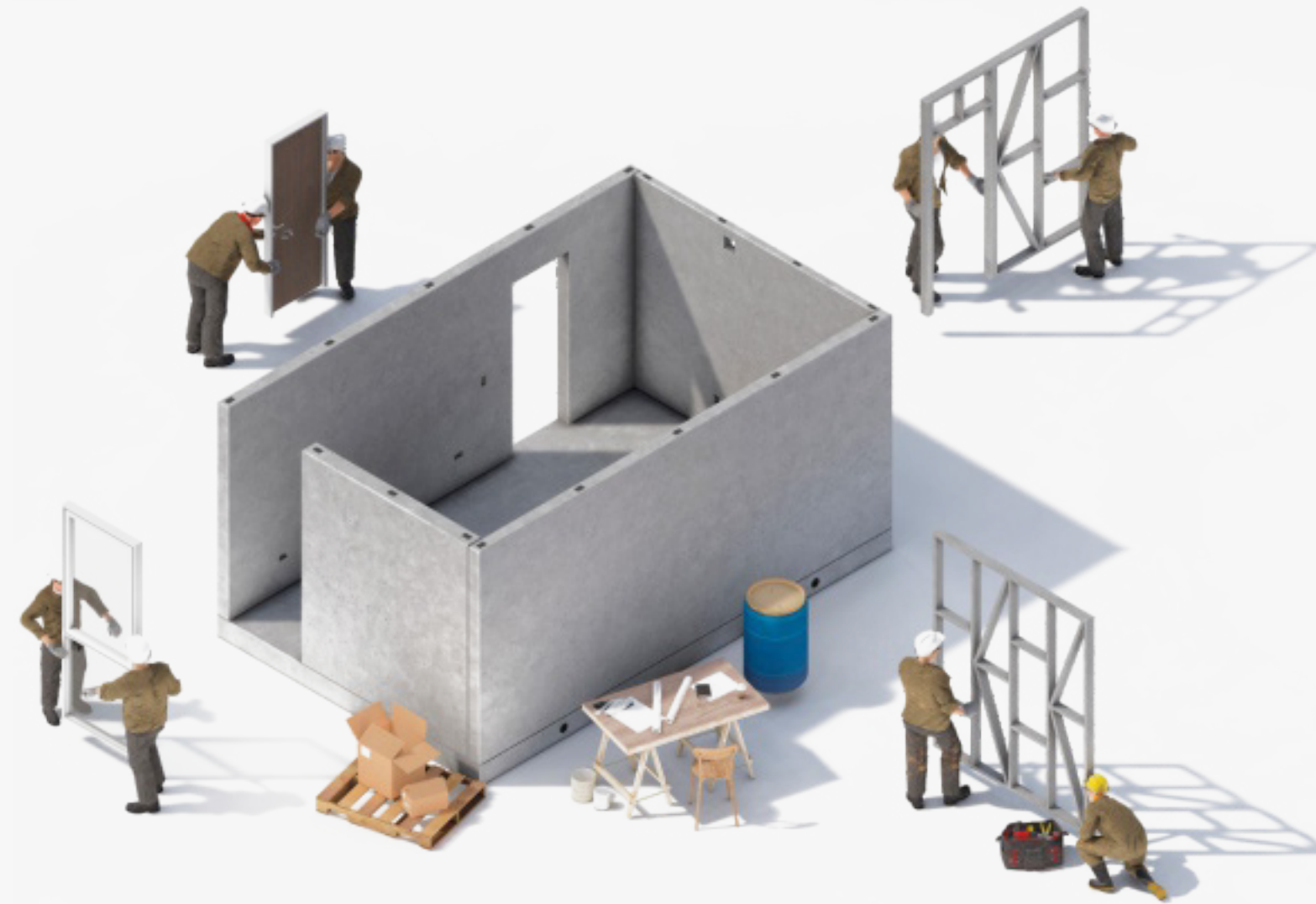
SISTEMA PRE-MOLD

SISTEMA PRE-MOLD





1. MONTAJE DE LOSAS Y PANELES



2. TABIQUES Y CARPINTERÍAS



3. ARTEFACTOS Y TERMINACIONES

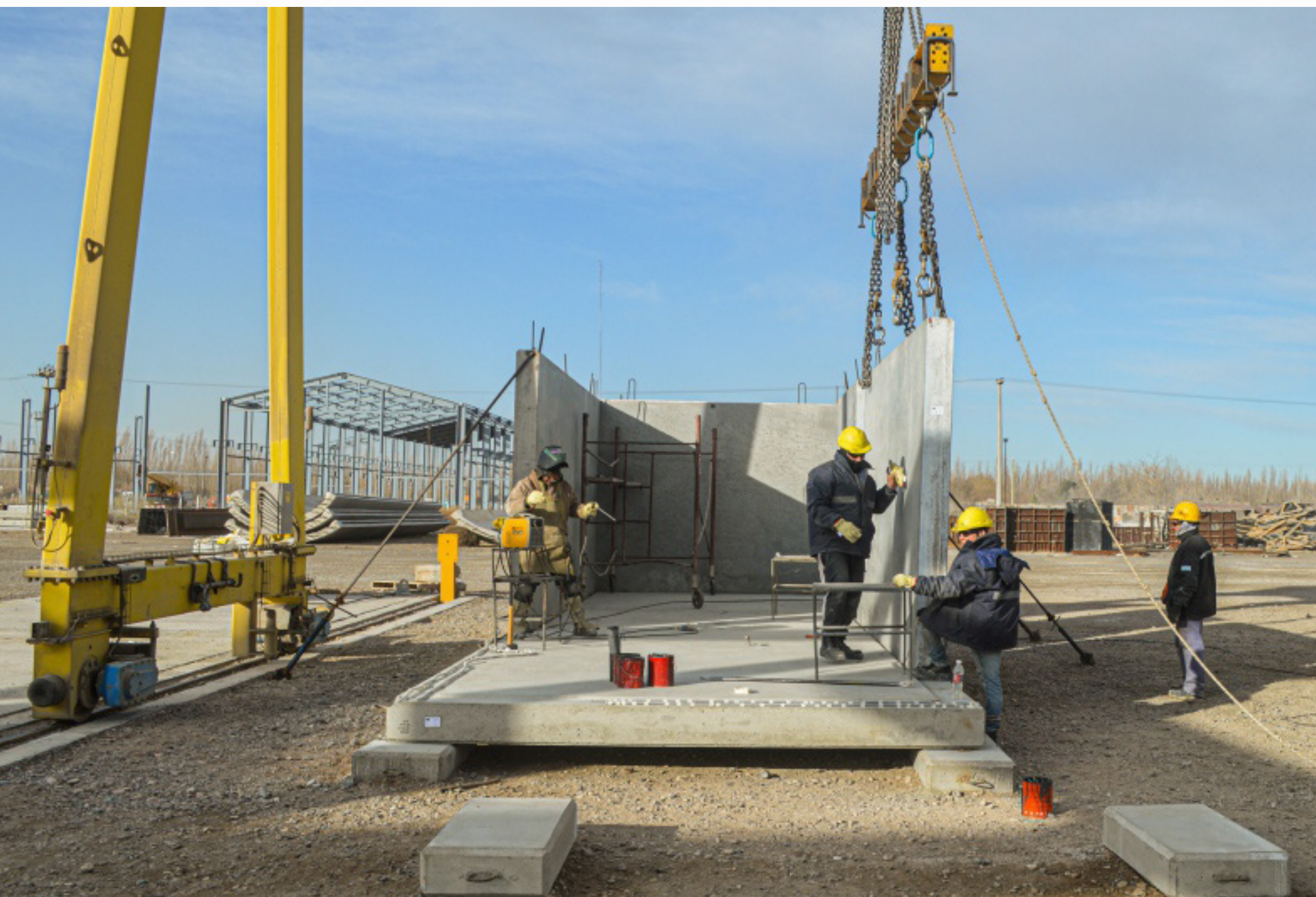
SISTEMA PRE-MOLD



4. MÓDULO TERMINADO



4. ACOPIO Y TRANSPORTE

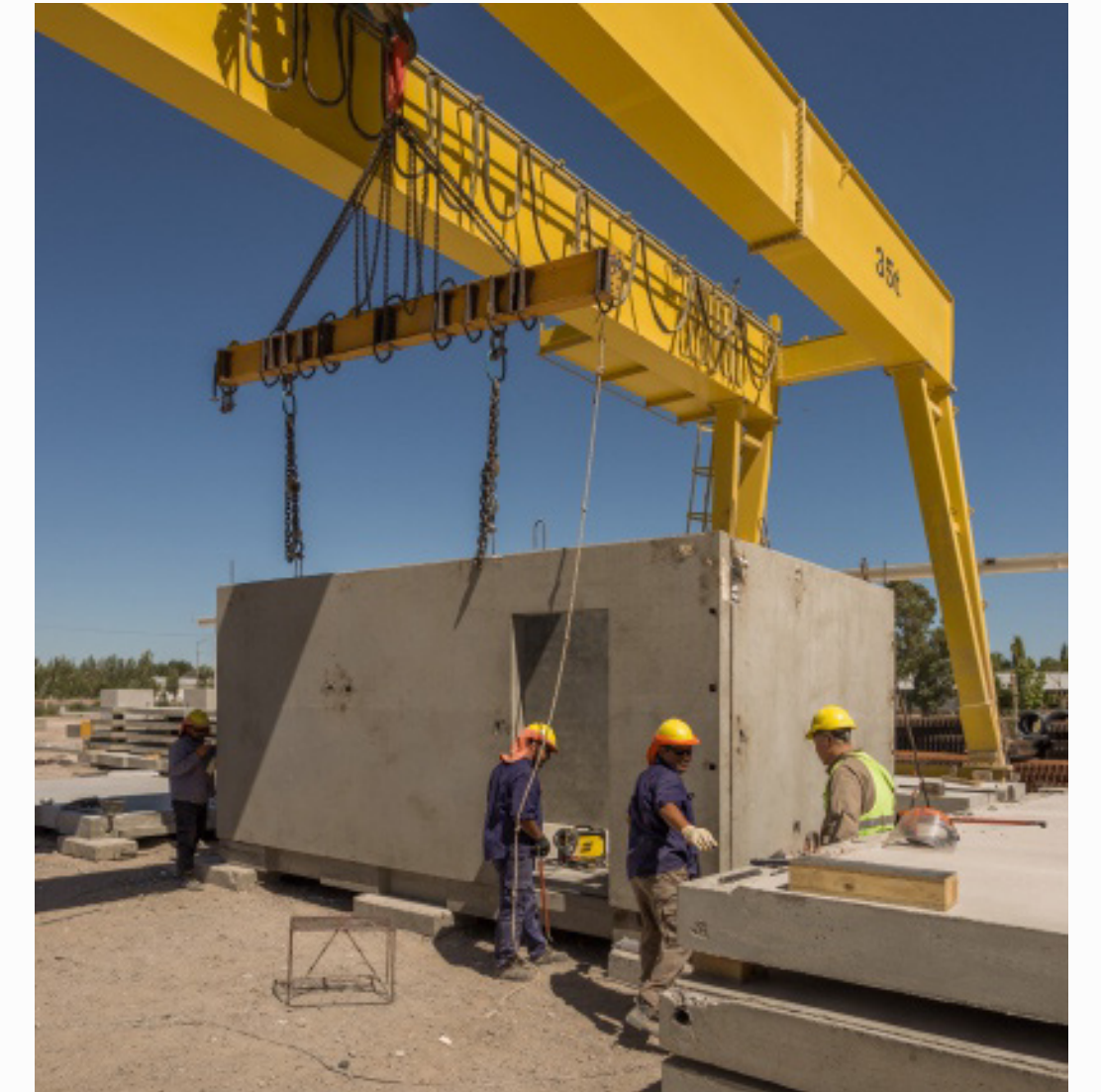


SISTEMA PRE-MOLD

SISTEMA PRE-MOLD



SISTEMA PRE-MOLD



TECNOLOGÍA

El sistema constructivo PRE-MOLD (Certificado de aptitud técnica N° 2835) permite que nuestras obras tengan más de 100 años de durabilidad, con un costo de mantenimiento mínimo y gran flexibilidad.





www.añelonuevo.com.ar