



Pablo Gampel

PABLO GAMPTEL | REAL ESTATE EXP

ANELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

Oportunidad única
de inversión

Neuquén
VACA MUERTA
Tierra de oportunidades



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.



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



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 (inequívoca 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

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).

MASTERPLAN Primer 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
-  Desde 27 A 54 m² CUBIERTOS POR DPTO.
-  9 EDIFICIOS



VACA MUERTA / AÑELO NUEVO

Primer Etapa

La primera etapa se encuentra en ejecución, estimándose la entrega de sus primeros 6 edificios de planta baja y dos pisos, en el segundo trimestre del 2023. La entrega de los siguientes 3 edificios, que constan de planta baja y 5 pisos y cuyos zócalos conforman el Paseo Comercial sobre el frente de la Ruta Provincial Nro. 7, se estima a partir del primer trimestre de 2024. La primera etapa del Paseo Comercial aportará a la comunidad de Añelo unos 1.650 m² de locales comerciales y de servicios, y promete ser el punto de encuentro en la zona. Esta primera etapa se encuentra emplazada en los lotes 11M-Dy11-E, ambos con una superficie de 15.500 m², ubicados en el Departamento de Añelo, Provincia de Neuquén.







ALTA RENTABILIDAD (estimada)

Promedio Anual	Año 2018	Año 2019	Año 2020 (Pandemia)	Año 2018 (Pandemia light)	Año 2022	Año 2023 (Inicio)
Renta mensual estimada en USD módulo en Añelo	USD 600	USD 670	USD 250	USD 500	USD 650	USD 680
* Rentabilidad Anual Estimada Añelo	13,50%	15,00%	5,00%	11,00%	12,00%	12,20%
* Rentabilidad Anual Estimada CABA	4,50%	3,40%	1,60%	2,00%	2,50%	2,00%

* Rentabilidad estimada a modo constante

AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

UNIDADES FUNCIONALES

1 AMBIENTE



AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

UNIDADES FUNCIONALES

2 AMBIENTES



AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

1 AMBIENTE

UNIDADES EDIFICIO
NRO 7-8-9

Equipamiento

- Cocina Integrada
- Barra desayunadora
- Baño completo
- Placard



AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

1 AMBIENTE

UNIDADES EDIFICIO
NRO 7-8-9

Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!
Con departamentos residenciales de **27 mt²**
+ cochera y amenities.

¡No pierdas la oportunidad de ser parte
del éxito en Añelo Nuevo!

 1 ambiente

 1 Baño

 27 m²

 1 Cochera



AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS **2 AMBIENTES**

UNIDADES EDIFICIO
NRO 7-8-9

Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!
Con departamentos residenciales de **35 mt²**
+ cochera y amenities.

¡No pierdas la oportunidad de ser parte
del éxito en Añelo Nuevo!

 1 Dormitorios
con placard

 35 m²

 1 Baño

 1 Cochera



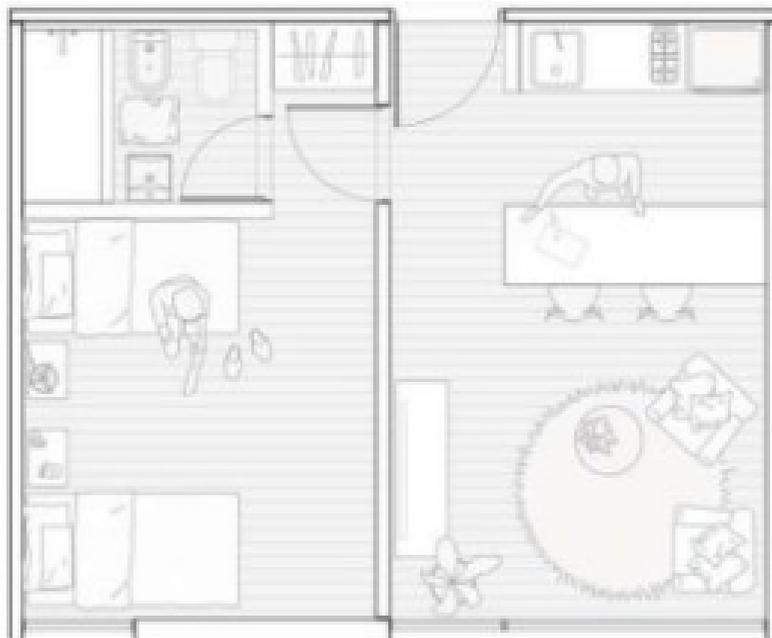
AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

2 AMBIENTES

UNIDADES EDIFICIO
NRO 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
NRO 7-8-9

Tu oportunidad de inversión en Vaca Muerta!
Con departamentos residenciales de **54 mt²**
+ cochera y amenities.

¡No pierdas la oportunidad de ser parte
del éxito en Añelo Nuevo!

 2 Dormitorios
con placard

 54 m²

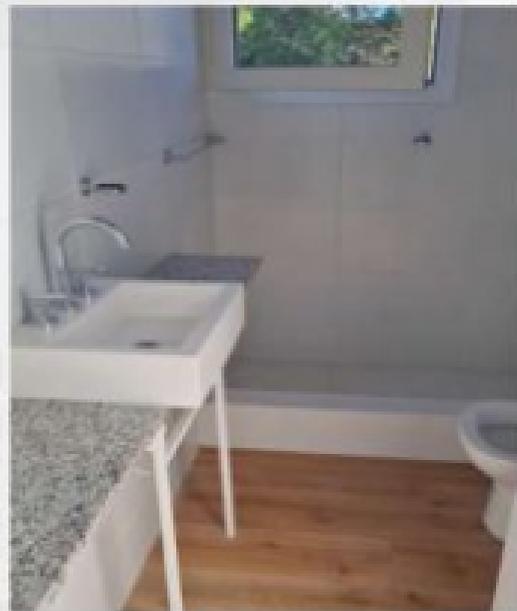
 2 Baños

 1 Cochera





AÑELO NUEVO - UNIDAD MODELO



AÑELO NUEVO - UNIDAD MODELO

AÑELO NUEVO - TIPOLOGÍAS

3 AMBIENTES

UNIDADES EDIFICIO
NRO 7-8-9

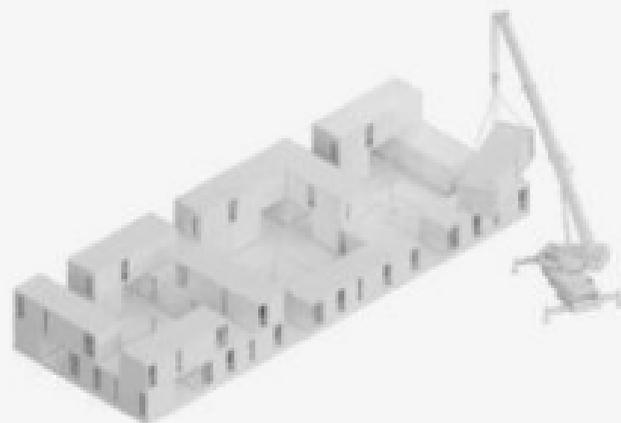
Equipamiento

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



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



AÑELO NUEVO - UNIDAD MODELO

basecuatro

DESARROLLA

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



MASTER BROKER

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



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 cocinasobre 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 dejara 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 realizara 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: idem 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 sífónico 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 ELECTROMECAÑICOS: Capacidad 6 pasajeros, 5 paradas. Marca Condor o similar.

INSTALACION AIRES ACONDICIONADOS: Se incluye la instalación y provisión de aires acondicionado tipo Inverter de 3.000 kcal, para las unidades funcionales.

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.Líder 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



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.

Precios Edificio 7, 8 y 9

Válido desde el 01 al 31 de Marzo 2024

Precio Prelanzamiento cerrado

Unidad estudio:	38 m ² - uso cocheras + amenities	USD	75.000
Unidad 2 ambientes:	38 m ² - uso cocheras + amenities	USD	89.000
Unidad 3 ambientes:	57 m ² - uso cocheras + amenities	USD	148.000

Pago financiado + 5 %

Forma de pago: financiado anticipó 40 % y saldo en 12 cuotas posfechadas a valor USD MEP y se ajustan por CAC

Precio Prelanzamiento mayorista (más de 6 unidades) - CONSULTAR

Gastos

Al momento del boleto:

- 1,4 % Impuesto de Sellos sobre valor boleto.
- Certificación de firmas (\$ 15.000 + Iva)
- Comisión Inmobiliaria 4 % + Iva del precio.

- USD 3.900 de equipamiento unidades estudio (a aceptarse para evitar riesgos de abastecimiento)
- USD 4.900 de equipamiento unidades 1 dormitorio (a aceptarse para evitar riesgos de abastecimiento)
- USD 6.900 de equipamiento unidades 2 dormitorios (a aceptarse para evitar riesgos de abastecimiento)

Al momento de la posesión:

- USD 150 de fondo de reserva para gastos comunes unidades estudio
- USD 300 de fondo equipam. espacios comunes estudios (ajustamiento)
- USD 300 de fondo de reserva para gastos comunes unidades 1 dormitorio.
- USD 650 de fondo equipam. espacios comunes 1 dormitorio (ajustamiento)
- USD 300 de fondo de reserva para gastos comunes unidades 2 dormitorios.
- USD 1.300 de fondo equipam. espacios comunes 2 dormitorios (ajustamiento)

Al momento de la escrituración:

- 3 % Impuesto de Sellos sobre valor escrituración (valor histórico en \$) menos lo pagado en el boleto (1,4 %).
- 0,6% tasa de inscripción y justicia sobre valor escrituración.
- 2,5 % Entre honorarios y gastos escrituración sobre precio.



Pablo Gampel

REAL ESTATE EXP

📞 ARG +54 351 5515000
MIAMI +1 305 3337303
PARAGUAY +595981250800

✉️ pgampel@atamisgroup.com
📷 [@pablogampel](#)

Pablo Gampel

REAL ESTATE EXP



Hablemos por Whatsapp