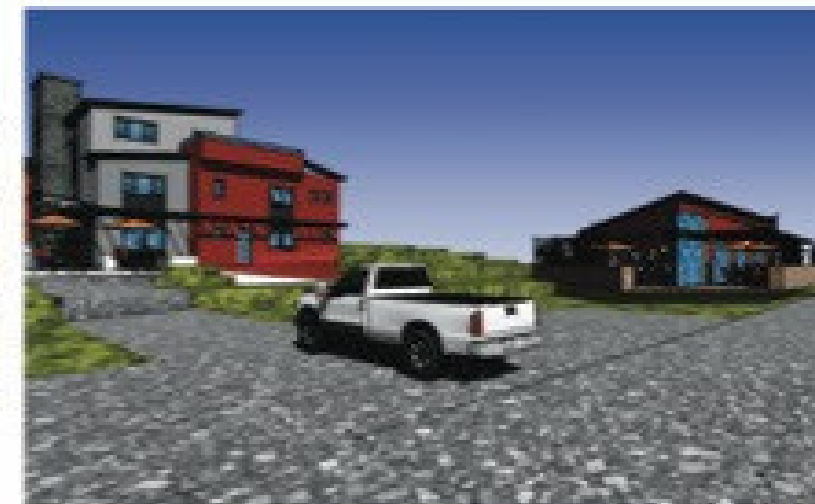


COMPLEJO HOTELERO **ALTOS DE BALCARCE**

Bienvenido a su nuevo paraíso


ALTOS DE BALCARCE
Hotel Boutique



COMPLEJO HOTELERO **ALTOS DE BALCARCE**



ESTIMADOS INVERSORES

COLEGAS

E

Se ofrecen a la venta 20 cabañas, de las cuales 7 cabañas ya están prácticamente finalizadas (se puede visitar el lugar y las observar como así también el hotel que está en los detalles finales) y la idea es estrenar con la inauguración prevista para Julio (aprovechando las vacaciones de invierno) del 2025 el total de las 20 cabañas en el predio que nuestra sociedad construyó; en conjunto con el Complejo Hotelero completo que estamos terminando ; cada cabaña en este momento se ofrecerá en un valor de U\$S 150.000 (dólares estadounidenses Ciento Cincuenta Mil) por la adquisición de cada una de ellas .

Cada inversor tendrá la posibilidad, no tan solo de disfrutar la misma realizada con materiales de excelente calidad (que informamos en los adjuntos); sino también con todos los servicios y beneficios que el Complejo Hotelero Altos De Balcarce brindará a sus huéspedes en un lugar espectacular frente a la Sierra la Barrosa lugar donde se encuentra el mirador de Balcarce.

Además de obtener también una rentabilidad importante que se estima como mínimo en un 2,4% (dos coma cuatro por ciento) directo mensual sobre el capital invertido en dólares y máximo 4% (cuatro por ciento) mensual .

COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



RENTABILIDAD DEL PROYECTO

Seguidamente detallaremos cómo arribamos a esta conclusión de rentabilidad que destacamos debe ser mayor a medida que el complejo vaya adquiriendo notoriedad y publicidad para los amantes de la Costa Argentina y de la tranquilidad de un lugar de esparcimiento natural que se encuentra rodeado de la naturaleza al pie de las sierras.

Es muy importante destacar que el inversor no se ocupará de todo tipo de mantenimiento externo del predio y de su cabaña; ya que nuestra sociedad propietaria San Edumi SRL, quien construye, administrara y comercializara el predio Altos de Balcarce y se ocupara de todos los detalles; a tal fin será la que administre todas las cabañas y ocupándose de su rentabilidad; el inversor propietario solo disfrutara.

COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



LA SOCIEDAD

La sociedad San Edumi SRL; tal lo informado anteriormente ; se encargará de la administración de cada cabaña y comercialización de la misma (que también cada propietario podrá publicitar individualmente la suya/s en páginas especializadas como AIRBN BOOKING etc.

O simplemente páginas de alquiler de cabañas zonales o nacionales, siempre manteniendo imagen del producto); con un costo total del 20% (veinte por ciento) sobre la administración de cada cabaña efectivamente alquilada, y procederá a rendir cuentas en forma mensual a cada propietario; reservando las fechas en las cuales deseen los propietarios utilizar sus cabañas y atento a ello serán excluidas de la comercialización.

COMPLEJO HOTELERO **ALTOS DE BALCARCE**



EL PROYECTO

Al día de la fecha, en esta etapa, una vez finalizado con la construcción de las 20 (veinte) cabañas; todas ellas tendrán el beneficio de utilizar todos los servicios del Complejo Altos de Balcarce; todos los servicios del Hotel Boutique, con “TURISMO ACCESIBLE” pensado para facilitar el turismo de personas con discapacidad.

Galardonado con el sello verde “GREEN KAY” distinción que se otorga a los alojamientos que contribuyen con el desarrollo local, el medio ambiente y social cuyo objetivo es sumar en desarrollar turismo sustentable (utilización de energía solar y recuperación de aguas, usos de productos biodegradables, doble panel en vidrios de entre sus destacados cuidando el medio ambiente en extremo); todas las cabañas tendrán acceso al servicio de desayuno; canchas de “USOS MÚLTIPLES” paddle -tenis - fútbol- hockey-básquet-

E INFINIDAD DE SERVICIOS QUE SE DETALLAN LUEGO y acceso al Restaurante como así también al Local Cervecerero.

Además, el titular inversor de cada cabaña obtendrá en caso de alojarse en el Hotel Boutique un beneficio adicional de descuento del 20% (veinte por ciento) sobre la tarifa de alojamiento en el hotel para pasajeros en tránsito.

COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



RELACIÓN CON EL MUNICIPIO

Es importante destacar que el Complejo Altos de Balcarce ha sido eximido de abonar los derechos de construcción, por Ordenanza Municipal N° 182/24 otorgada por la Municipalidad de Balcarce por ser el Complejo Altos de Balcarce de interés para el Municipio; ya que es considerado el mismo como atractivo turístico de la Ciudad de Balcarce, y esta disposición puede ser corroborada por cada inversor.

La Municipalidad de Balcarce realizará Campañas de Promoción dada la magnitud del emprendimiento y cuando se realice la inauguración estarán presentes en las invitaciones funcionarios de la Nación y por supuesto el Intendente de Balcarce y demás funcionarios locales.

COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



ATRATIVOS TURÍSTICOS DE BALCARCE

1-Ciudad de Balcarce

San José de Balcarce es una ciudad serrana, agrícola, ganadera y forestal1 cabecera del partido homónimo, al sudeste de la provincia de Buenos Aires.2

A pocos km se encuentra la Unidad Integrada Balcarce, compuesta por la Estación Experimental Agropecuaria Balcarce3 del INTA y la Facultad de Ciencias Agrarias de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Asimismo es cabecera del Centro Regional Buenos Aires Sur del INTA. También se ubica la Estación Terrena Balcarce (pionera en comunicaciones vía satélite por la ex ENTel), propiedad de Telefónica de Argentina desde las privatizaciones...[Ver más](#)

2-Laguna La Brava

uno de los ojos de agua mas antiguos del mundo!!!

Acompañada por la Sierra Brava que integra el sistema de Tandilia. Es uno de los destinos de la Provincia de Buenos Aires considerado uno de los mejores clubes de Pesca y ahí se practican ademas diversas actividades de deportes Náuticos ;Senderismo, Parapentes; ;observación de aves como así también del cielo nocturno con su entorno... [Ver más](#)

3-Fiesta nacional del Automovilismo

se festeja todos los años ;los tres días primeros de febrero...[Ver más](#)

COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



ATRATIVOS TURÍSTICOS DE BALCARCE

4-Fiesta Nacional del Postre Balcarce

en vacaciones de invierno ...[Ver más](#)

5-Autódromo de Balcarce

Histórico reinaugurado recientemente por el Gobierno de la Provincia de Bs. As. Considerado el mas importante y lindo de Argentina.[Ver más](#)

6- Museo JUAN MANUEL FANGIO

Viví la leyenda ;sus autos y la historia en pleno centro de Balcarce. Juan Manuel Fangio.quintuple campeón del mundo de Fórmula 1 (1951-1954-1955-1956-1957.) y SUBCAMPEÓN en 1950 y 1953 y ganador de las 12 hs de Sebring en 1956 y 1957 !!! [Ver más](#)

7- Fiesta Del Folklore en Balcarce.

(Se reúnen los máximos exponentes del Folklore argentino).. [Ver más](#)

8- Plaza Libertad

Enclavada en el centro de la ciudad de Balcarce, se encuentran las 4 manzanas de verde esplendor con una rotonda bordeada de 4 canteros.. [Ver más](#) ..

9- Centro Cultural Salamone

[Ver más](#) ..

COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



ATRATIVOS TURÍSTICOS DE BALCARCE

10-Cabalgatas en La Barrosa

...[Ver más](#)

11-Parque Municipal Cerro El Triunfo

A 800m del complejo ...[Ver más](#)

12-Fábrica Crespi Competición

...[Ver más](#)

13-Parroquia San José De Balcarce

Inaugurada en 1886 ..[Ver más](#)

14-Teatro Municipal Balcarce

...[Ver más](#)

15-Plaza Martin de Guemes

...[Ver más](#)

COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



ATRATIVOS TURÍSTICOS DE BALCARCE

16-Mirador Sierra La Barrosa

exclusiva vista de todo Balcarce a 100m del Complejo altos De Balcarce .

...[Ver más](#)

17-Museo Arqueológico PUN ANTU

RECONOCIDO POR UNESCO, a 400m del complejo Altos De Balcarce

...[Ver más](#)

18 Fábrica de alfajores GUOLIS Y EL TÍPICO POSTRE BALCARCE

Reconocido como postre Mundial..[Ver más](#)

Y sobre todo admirar la naturaleza y las Sierras de Balcarce !!!

COMPLEJO HOTELERO **ALTOS DE BALCARCE**



EL VALOR DEL PROYECTO EN ZONA

Los valores de la Costa Atlántica y de la zona de Balcarce se encuentran para el arrendamiento en un promedio entre U\$S 120,00 (dólares estadounidenses ciento veinte) y U\$S 180,00 (dólares estadounidenses ciento ochenta) por día.

Pero en Balcarce no se encuentran complejos u hoteles de la magnitud y categoría de este Complejo Turístico, cuya vista a las sierras, por encontrarse emplazado al pie de las mismas (punto más alto en urbanidad), es única y excepcional, destacando que el acceso del mismo se encuentra siempre por asfalto, desde sus dos entradas principales av. 55 y av.40, haciendo su acceso simple y grato.

Cuenta además con todos los servicios frente al mirador de la Barrosa, él que es un lugar de una vista única y privilegiada a todo el complejo de sierras y a la Ciudad de Balcarce; visita obligada de cada turista que llega a la ciudad, compartiendo la misma vista panorámica desde el Complejo Hotel Boutique Altos De Balcarce.

Las cabañas que integran el Hotel Altos de Balcarce podrán ser alquiladas incluyendo todos los servicios que anteriormente enumeramos en USS 150,00 (dólares estadounidenses ciento cincuenta) por día, para dos personas y U\$S 200,00 (dólares estadounidenses dos cientos) por día, para cuatro personas, lo que incluye desayuno, reiteramos con todos los servicios ofrecidos en este lugar de ensueño y exclusivo por su ubicación.

COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



LOS PLAZOS

Este informe preliminar es simplemente un bosquejo al que debemos sumar varios detalles más que estimamos estarán ya en la presentación finalizada la que enviaremos en las próximas semanas.

Para que tengan en detalle a la fecha se encuentra prácticamente terminado el Hotel Boutique Altos de Balcarce en un 70% (setenta por ciento) y las 7 cabañas en un 80% (ochenta por ciento); quedando tan solo por realizar las 13 Cabañas restantes que ya comenzamos .

Estimamos que en julio 2025 estaremos finalizando la construcción total del Complejo del Hotel Boutique y de la totalidad de las cabañas; el local cervecero (adjuntamos foto) y las canchas (adjuntamos foto); por supuesto al finalizar la construcción total del mismo los valores individuales de las cabañas aumentaran; como así también toda inversión que se quiera realizar en el mismo.



PRESTACIONES Y SERVICIOS

El valor de cada cabaña diario acorde a los valores de mercado del día de la fecha se comercializará en U\$S 150,00 (dólares estadounidenses ciento cincuenta) por día, para dos personas y U\$S 200,00 (dólares estadounidenses doscientos) por día, para cuatro personas.

1. Servicios que se incluyen para cada propietario de cabaña y/o su locador en los precios antes referidos por día:

- a) Gimnasio del Hotel Boutique sin costo adicional.
- b) Sauna del Hotel Boutique sin costos adicional.
- c) Acceso a Pileta de Notación del Hotel Boutique sin costo adicional
- d) Acceso a Salón de juegos - Metegol-Ping Pon - Pool- Juegos de mesa varios sin costo adicional
- e) Servicio de desayuno en la cabaña y/o en el Hotel Boutique (café, leche, infusiones, jugos; medialunas, tostadas, mermeladas) sin costo adicional
- f) Servicio de mucama y de limpieza completo de cada cabaña sin costo adicional



PRESTACIONES Y SERVICIOS 2

g) Servicio de vajilla completa para 4 personas incluida sin costo para el Propietario de cada cabaña sin costo adicional.

h) Una cochera por cabaña con posibilidad de adquirir cochera sin costo adicional

i) Parrilla c/piletas de lavado por cada cabaña sin costo adicional

j) Servicio de mantenimiento externo del complejo con mano de obra incluida pintura; mantenimiento de parqueizado y jardinería sin costo adicional.

k) Bicicletas Montain (para recorrer la sierra ir al autódromo o el parque del Complejo sin costo adicional.

l) Servicio de Urgencias y Emergencias Asistem para el huésped y propietario sin costo adicional.

m) Servicio de Información de Turismo en el Hotel Boutique sin costo adicional.



PRESTACIONES Y SERVICIOS 3

2.- Servicios Extras que poseen todas las cabañas dentro del Complejo a cargo del locador y/o propietario, ya que pueden acceder a:

- a) Restaurant Confeitería Cervecería ubicados en el Complejo del Hotel Boutique
- b) Servicio de Comidas y Bebidas enviados a la Cabaña (desayuno – almuerzo – cena)

3.- Beneficios y Descuentos Especiales para inversores y propietarios de las cabañas:

- a) Acceso a cancha de usos múltiples de deportes con vista a la sierra; cancha de tenis; cancha de paddle; cancha de futbol vóley hockey básquet, otorgándole los respectivos instrumentos para disfrutarlos (pelotas, paletas etc.) gratuito.



PRESTACIONES Y SERVICIOS 4

- a) Spa del Hotel con todos los servicios y masajes con descuentos del 20 % (treinta por ciento sobre tarifa standard)
- b) Alojamiento en el Hotel Boutique Altos de Balcarce para el propietario de la cabaña con un descuento del 20% (veinte por ciento sobre la tarifa standard)
- c) Servicio de lavandería con descuento del 20% (veinte por ciento sobre la tarifa standard para el propietario de la cabaña.
- d) Descuentos del 20% (veinte por ciento) en los precios de las consumiciones en Restaurante Confitería del Hotel Boutique Altos de Balcarce
- e) Descuentos del 20% (veinte por ciento en las consumiciones en el Local Cervecerero del predio).



RELACIÓN COSTO – BENEFICIO

Estimamos que la rendición anual del capital invertido en este complejo de U\$S 150.000,00 (dólares Estadounidenses Ciento Cincuenta Mil) no será inferior al 24% (treinta por ciento) anual; como así también su capitalización en el valor de cada cabaña será un mínimo del 7 % (quince por ciento) anual.

En consecuencia, nos explayaremos acerca de cómo llegamos a este rendimiento mensual como así también la revalorización de la inversión de la cabaña.

El alquiler promedio de las cabañas (si tomamos el valor de la cabaña por dos personas (US\$ 150) y también por cuatro personas (US\$ 200) será en promedio de U\$S 180,00 (dólares estadounidenses ciento ochenta) por día, si tomamos como promedio entre el valor de alquiler para dos personas y cuatro personas que es una familia tipo (matrimonio y 2 hijos). multiplicando por treinta días; nos daría un ingreso de U\$S 5.400 (dólares estadounidenses cinco mil cuatrocientos mensuales y anuales U\$S 64.800 (dólares estadounidenses sesenta y cuatro mil ochocientos)



RELACIÓN COSTO – BENEFICIO 2

Este rendimiento equivale casi al 4 % (cuatro por ciento directo de rendimiento máximo).

Ahora bien, estimamos que solo se alquilen dichas cabañas por 20 días nos daría un rendimiento de US\$ 3600 (dólares estadounidenses tres mil seiscientos mensuales y anual U\$S 43.200 (dólares estadounidenses cuarenta y tres mil doscientos); ello nos daría un rendimiento de más del 2% (dos por ciento directo); exactamente el 2,40 % (dos con 40/100 por ciento de intereses mensuales sobre el capital invertido)

A este último importe, que sería el menos beneficioso que obtendremos; debemos sumarle que dicha inversión no debe descartarse que en el transcurso del tiempo este complejo será muy conocido; destacado por sus servicios y ubicación premium; por lo tanto, se potenciara actualizándose e incrementándose los valores rápidamente.

Por lo tanto, el capital invertido de tan solo U\$S 150.000,00 (dólares estadounidenses ciento cincuenta mil) estará respaldado por un complejo importantísimo y único en la zona; en el cual cada cabaña adquirirá mayor valor con el tiempo como así también el arrendamiento de las cabañas.



RELACIÓN COSTO – BENEFICIO 3

También es importante evaluar que los montos de los valores de arrendamiento de dichas cabañas aumentan en los feriados largos; vacaciones enero - febrero - julio; fechas festivas año nuevo y navidades; fechas en las cuales las sumas abonadas por alquiler se elevan prácticamente en un 50% (cincuenta por ciento) del mínimo y hasta un 100% (ciento por ciento) como es de público conocimiento, lo cual no fue evaluado en la estimación del rendimiento sobre el capital invertido por cada inversor en esta etapa.

A ello debemos sumar que el Complejo Hotel Boutique Altos de Balcarce se encuentra a tan solo treinta minutos de Mar del Plata.

Por lo tanto, es una opción importantísima para quien quiere disfrutar el mar y a la noche estar en medio de la naturaleza de las sierras y con todas las comodidades.

Todas estas cualidades y muchas más hacen que este tipo de inversión mínima de U\$S 150.000 (dólares estadounidenses ciento cincuenta mil) por cabaña; constituye una muy interesante y propicia oportunidad para el inversor que adquiere su cabaña en un lugar mágico; lo disfruta y además le saca una excelente renta.



RELACIÓN COSTO – BENEFICIO 4

Como corolario tendrá un lugar paradisiaco para que lo pueda disfrutar él y su familia como así sus amigos y si quisiera también sacarle una renta importante; dado que su cabaña seguirá valorizándose incrementando su inversión día tras día.

Ello por una cuestión de lógica; el Complejo Hotel Boutique Altos de Balcarce tendrá cada día que pase; mayor valor por todos los servicios adquiridos obtendrá naturalmente y sumados en el transcurso del tiempo se potenciara.

Constituye sin duda alguna una inversión que se encuentra totalmente garantizada; por el total de lo construido en el Predio cuya titularidad registral dominial está a nombre de nuestra sociedad que es quien vende cada cabaña y que a futuro proporcionará al mismo un excelente rendimiento; además de brindarle un hermoso lugar para su descanso y relax.



CONTACTENOS

Dr. Eduardo Mosquera

CEO Brokers Group S.R.L

Estudio Jurídico Mosquera - Perticaro & Abogados

eduardo@brokersgroupsrl.com.ar

+54 9 11 4177-1036



San Edumi SRL



2024-25 | ALTOS DE BALCARCE

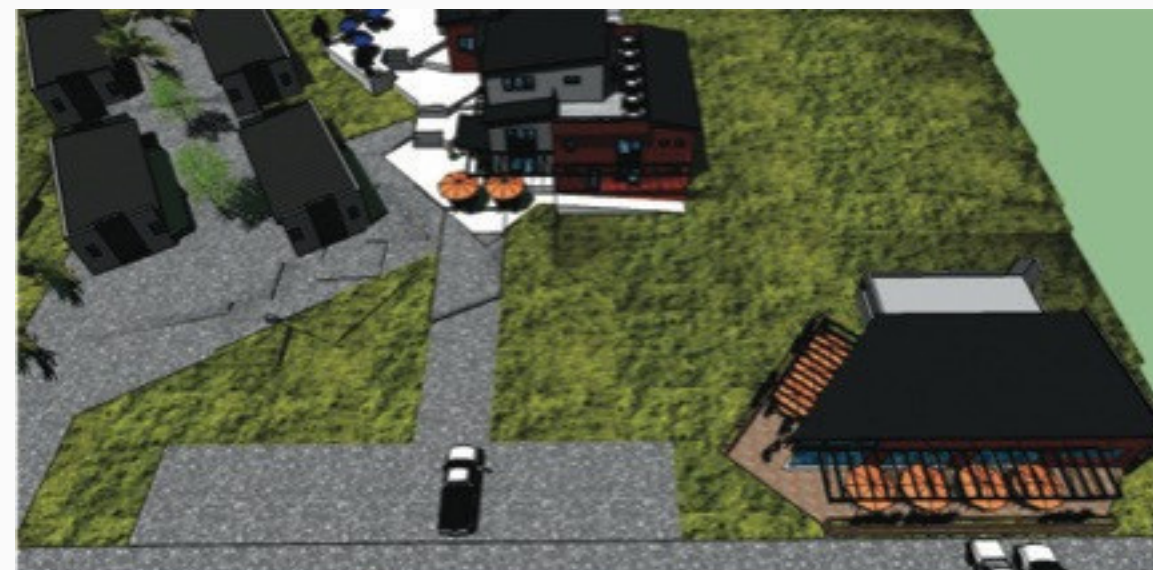
COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



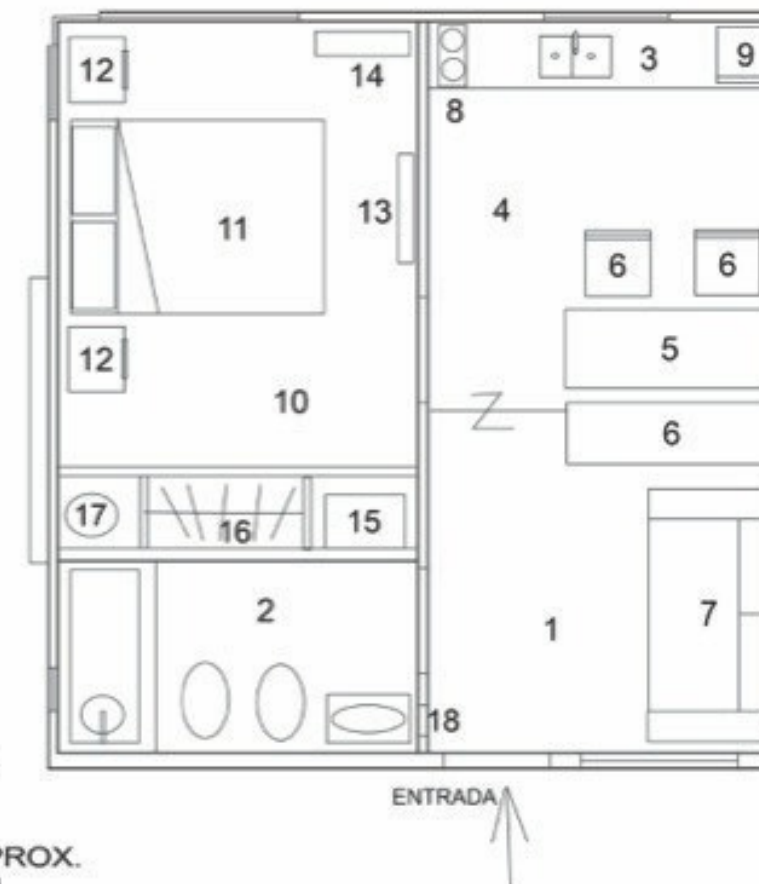
COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**



COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**

CABAÑAS

- 1-STAR
- 2-BAÑO
- 3-MESADA COCINA
- 4-COMEDOR
- 5-MESA
- 6-SILLAS
- 7-SOFA CAMA
- 8-ANAFE
- 9-HELADERA
- 11-CAMA QUENN
- 12-MESA DE LUZ
- 13-TELEVISOR
- 14-AIRE F/C
- 15-CAJA SEGURIDAD
- 16-PLACARD
- 17-TERMO
- 18-TABLERO ENERGIA



CABAÑA 40M2 APROX.
MUROS DE 22CM
ABERTURAS ALUMINIO DVH MODENA ALUAR
SANIRARIOS FERRUM
CAÑERIAS AQUASISTEN Y AQUADUC
GRIFERIA MONOCOMANDO PIAZZA
MESADA COCINA MARMOL GRIS MARA
TANQUE 300L SOLAR
ILUMINACION LED COMPLETA
CIELOS RASOS DURLOCK
CORTINAS BLACK OUT
TOMAS Y LLAVES KALOP
CABLEADO NORMALIZADO EN COBRE
TABLERO DISYUNTOR TERMICAS SECTORIZADAS
CAJA DE SEGURIDAD DENTRO DE PLACARD
PAREDES TERMINADAS MASILLADAS
PINTURA PREMIUN SUPER LAVABLE
TERMO 85 L ELECTRICO
SISTEMA DE ENERGIA SOLAR DE 3000W INSTALADOS EN EL TECHO



COMPLEJO HOTELERO
**ALTOS DE
BALCARCE**

