



Hotel Boutique

ALTOS DE BALCARCE

 San Edumi SRL



Estimados colegas e inversores

Nos complace presentarles una atractiva oportunidad de inversión en el proyecto "**Complejo Hotelero Altos de Balcarce**". Este desarrollo exclusivo incluye la venta de **20 cabañas de alta calidad**, ubicadas en un **entorno único** frente a la **Sierra La Barrosa**, en el mirador de Balcarce.

Actualmente, **7 cabañas** están prácticamente **terminadas y disponibles** para visita, al igual que el hotel del complejo, que se encuentra en los **detalles finales** de construcción. Nuestro objetivo es **inaugurar** la totalidad del proyecto —las 20 cabañas y el complejo hotelero— en **julio de 2025**, coincidiendo con las vacaciones de invierno.

El precio de cada cabaña es de **USD 150,000**. Esta inversión incluye unidades construidas con **materiales de primera calidad** y el acceso a todos los **servicios premium** del complejo hotelero.





La Rentabilidad

Los inversores no solo disfrutarán de una propiedad en un **entorno privilegiado**, sino que también podrán **beneficiarse** de una rentabilidad estimada mínima del **2.4% mensual** sobre el capital invertido, con un **potencial máximo del 4% mensual**.

Un aspecto fundamental es que **no deberán ocuparse** del **mantenimiento externo** del predio ni de sus cabañas. **San Edumi SRL**, sociedad propietaria del proyecto, **se encargará** de **construir, administrar y comercializar** el complejo Altos de Balcarce, incluyendo la **gestión integral** de todas las cabañas.

Nuestra Sociedad

Como se informó previamente, San EDUMI SRL **responsable** de la **administración y comercialización** de cada cabaña. No obstante, los **propietarios** tendrán la opción de **promocionar individualmente** sus cabañas en **plataformas especializadas**, siempre manteniendo la **imagen unificada** del producto.

La inversión por la **administración** de cada cabaña alquilada será del **20%** sobre los ingresos generados.

San Edumi SRL **rendirá cuentas** de forma **mensual** a cada propietario, proporcionando total **transparencia en la gestión**.

Los propietarios también podrán **reservar** las **fechas** en las que **deseen** utilizar sus cabañas, las cuales serán **excluidas** de la **comercialización** durante dicho período, **respetando** su **uso personal sin afectar el sistema de gestión compartida**.



El Proyecto

El complejo ha sido **galardonado** con el sello verde “**Green Kay**”, un distintivo otorgado a alojamientos que destacan por su **compromiso** con el **desarrollo local** y la **sostenibilidad ambiental**. Entre las **principales características** sustentables del proyecto se encuentran:

- Uso de **energía solar** y sistemas de **recuperación de aguas**.
- Incorporación de **productos biodegradables**.
- **Vidrios con doble panel**, maximizando la **eficiencia energética** y **cuidado ambiental**.



Propietarios e inquilinos tendrán **acceso** a una **amplia gama** de **servicios**, entre los que destacan:

- Servicio de **desayuno**.
- **Canchas de usos múltiples** (Padel, tenis, fútbol, hockey y básquet)
- Acceso al **restaurante** y al **exclusivo cervecer local**.

Como **beneficio especial**, disfrutarán de un **20% de descuento** en la tarifa de alojamiento del Hotel **cuando deseen** hospedarse allí.

Esta combinación de **lujo, accesibilidad** y **sostenibilidad** convierte a **Altos de Balcarce** en una **inversión única** y una **experiencia incomparable**.

La Relación con el Municipio

Altos de Balcarce ha sido **reconocido** como un ***proyecto de interés estratégico*** para el **desarrollo turístico** de la ciudad. Por esta razón, la **Municipalidad** de Balcarce ha otorgado una **exención** de los **derechos de construcción** mediante la **Ordenanza Municipal Nº 182/24**. Este **beneficio refuerza** la **relevancia** del complejo como **atractivo turístico clave** para la región y puede ser verificado por cada inversor interesado.

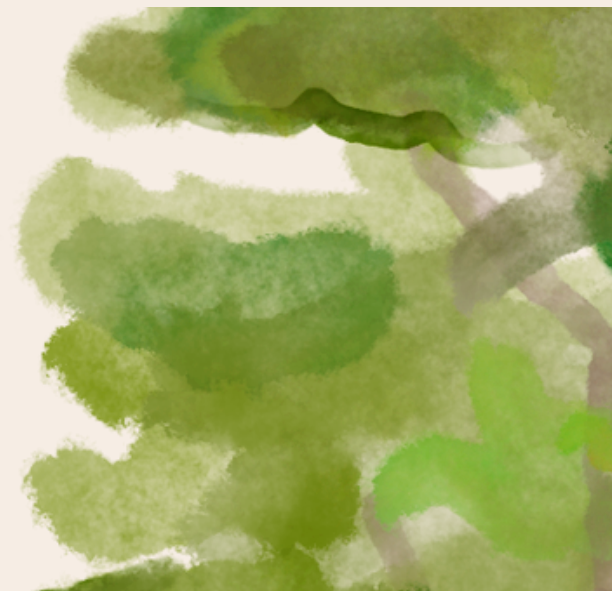
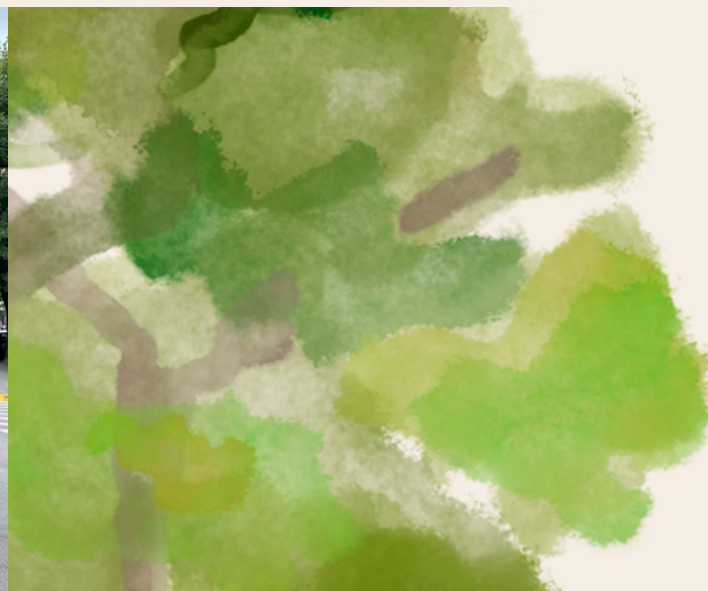


Además, la Municipalidad se ha **comprometido** a **realizar campañas de promoción** para **potenciar la visibilidad** del hotel, destacando su **impacto positivo** en la ciudad. En la **inauguración oficial** del complejo, que marcará un **hito** para el turismo local, se **contará** con la **presencia** de **funcionarios de la Nación**, el **Intendente de Balcarce** y demás autoridades locales, consolidando aún más el **respaldo institucional** del proyecto.



Balcarce, cuna de Juan Manuel Fangio

Fangio es una leyenda del automovilismo argentino y mundial. Nació en Balcarce y comenzó su carrera en las competencias regionales y de Turismo Carretera. Fue quintuple campeón del mundo de Fórmula 1 y se le apodaba "El Maestro" o "El Chueco".



En Balcarce, Fangio inauguró un museo que recorre su vida y su carrera. El museo es un lugar amplio que permite conocer la historia y la experiencia del piloto.



Los Plazos

Actualmente, el **progreso** del proyecto es el siguiente:

- El Hotel Boutique Altos de Balcarce está **completo** en un **70%** .
- Las primeras **7 cabañas** alcanzan un avance del **80%**.
- La construcción de las **13 cabañas** restantes ya ha **comenzado**.

Se estima que para **julio de 2025** se habrá **completado** la **construcción total** del complejo, incluyendo: el **Hotel Boutique**, las **20 cabañas**, el **cervecer local**, las **canchas multifuncionales**.

*Una vez finalizada la construcción total, los valores individuales de las cabañas aumentarán significativamente, al igual que el **potencial de revalorización** de toda la inversión realizada. Esto refuerza la **ventaja de participar en esta etapa inicial**.*



El Valor del Proyecto en Zona

En **Balcarce** y la **Costa Atlántica**, los valores promedio de arrendamiento diario oscilan entre **USD 120 y USD 180**. Sin embargo, el Complejo Hotelero Altos de Balcarce **ofrece vistas incomparables a las sierras** y a la ciudad de Balcarce, compartiendo el entorno del **emblemático mirador de la Sierra La Barrosa**, una visita **obligada** para los turistas. Además, el complejo es fácilmente accesible mediante **avenidas asfaltadas (Av. 55 y Av. 40)**, lo que garantiza **comodidad** en los traslados.

Las **cabañas**, integradas al Hotel Boutique Altos de Balcarce, se podrán alquilar con tarifas competitivas que incluyen todos los **servicios premium** previamente detallados:

- **USD 150 por día para dos personas, incluyendo desayuno.**
- **USD 200 por día para cuatro personas, también con desayuno.**

Prestaciones y Servicios (Parte 1)

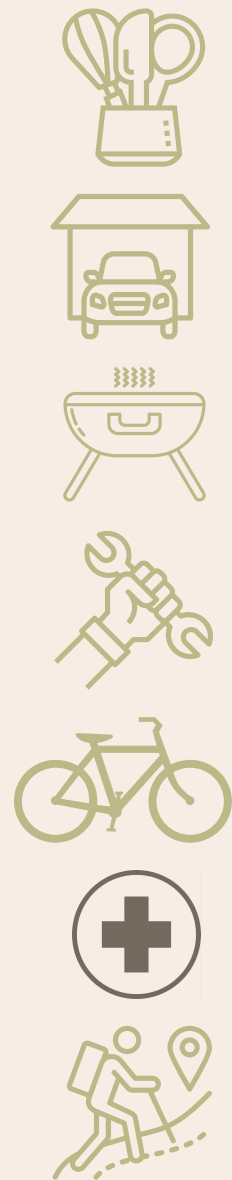


Los precios anteriores incluyen una amplia variedad de servicios premium **sin costo adicional**, que garantizan una **experiencia de lujo** tanto para los propietarios como para los locatarios:

- **Gimnasio del Hotel Boutique.**
- **Sauna del Hotel Boutique.**
- **Pileta de natación del Hotel Boutique**
- **Salón de juegos: incluye metegol, ping pong, pool y diversos juegos de mesa.**
- **Servicio de desayuno:** disponible en la cabaña o en el Hotel Boutique.
-Incluye café, leche, infusiones, jugos, medialunas, tostadas y mermeladas.
- **Servicio de mucama y limpieza completo:** para cada cabaña.

Estos servicios, incluidos en el precio, aseguran que la estadía sea **cómoda, placentera y acorde con los estándares de excelencia** de Altos de Balcarce.

Prestaciones y Servicios (Parte 2)



- Servicio de vajilla completa para 4 personas: sin costo para el Propietario de cada cabaña.
- Una cochera por cabaña con posibilidad de adquirir cochera sin costo adicional
- Parrilla c/piletas de lavado por cada cabaña sin costo adicional.
- Servicio de mantenimiento externo del complejo con mano de obra (incluida pintura; mantenimiento de parqueizado y jardinería sin costo adicional)
- Bicicletas Mountain (para recorrer la sierra ir al autódromo o el parque del Complejo sin costo adicional)
- Servicio de Urgencias y Emergencias Asistem para el huésped y propietario sin costo adicional.
- Servicio de Información de Turismo en el Hotel Boutique sin costo adicional

Prestaciones y Servicios (Parte 3)



Servicios Extras que poseen todas las cabañas dentro del Complejo a cargo del locador y/o propietario donde pueden acceder a:



- **Restaurant**
- **Confitería**
- **Cervecería (todos** ubicados en el **Complejo del Hotel Boutique)**
- **Servicio de comidas y bebidas enviados a la cabaña (desayuno – almuerzo – cena)**
- **Beneficios y descuentos especiales** para inversores y propietarios de las cabañas:



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**, (pelotas, paletas y demás necesario)





Los Descuentos

- **Spa del Hotel:** descuento del **20%** sobre los precios de los **masajes y servicios del spa** (equivalente a un 30% de descuento sobre la tarifa estándar).
- **Alojamiento en el Hotel Boutique Altos de Balcarse :** descuento del **20%** sobre la **tarifa estándar** para el propietario de la cabaña.
- **Servicio de lavandería:** descuento del **20%** sobre la tarifa estándar para el propietario de la cabaña.
- **Restaurante Confitería del Hotel Boutique Altos de Balcarse:** descuento del **20%** sobre los precios de las consumiciones.
- **Local Cervecerero del predio:** descuento del **20%** sobre los precios de las consumiciones

La Relación Costo-Beneficio

Análisis del Rendimiento

Inversión Inicial:

- **Capital Invertido:** U\$S 150,000

Rendimiento Esperado:

- **Rendimiento Anual del Capital:** no inferior al 24%





La Proyección de Ingresos por Alquiler

- Alquiler diario promedio:
 - Promedio para 2 personas: U\$S 150
 - Promedio para 4 personas: U\$S 200
 - Ingreso Promedio Diario: U\$S 180
- Ingreso mensual y anual de ocup. (30 días):
 - Mensual: U\$S 5,400
 - Anual: U\$S 64,800
- ingreso promedio de ocup (20 días)
 - Mensual: U\$S 3.600
 - Anual: U\$S 42,00

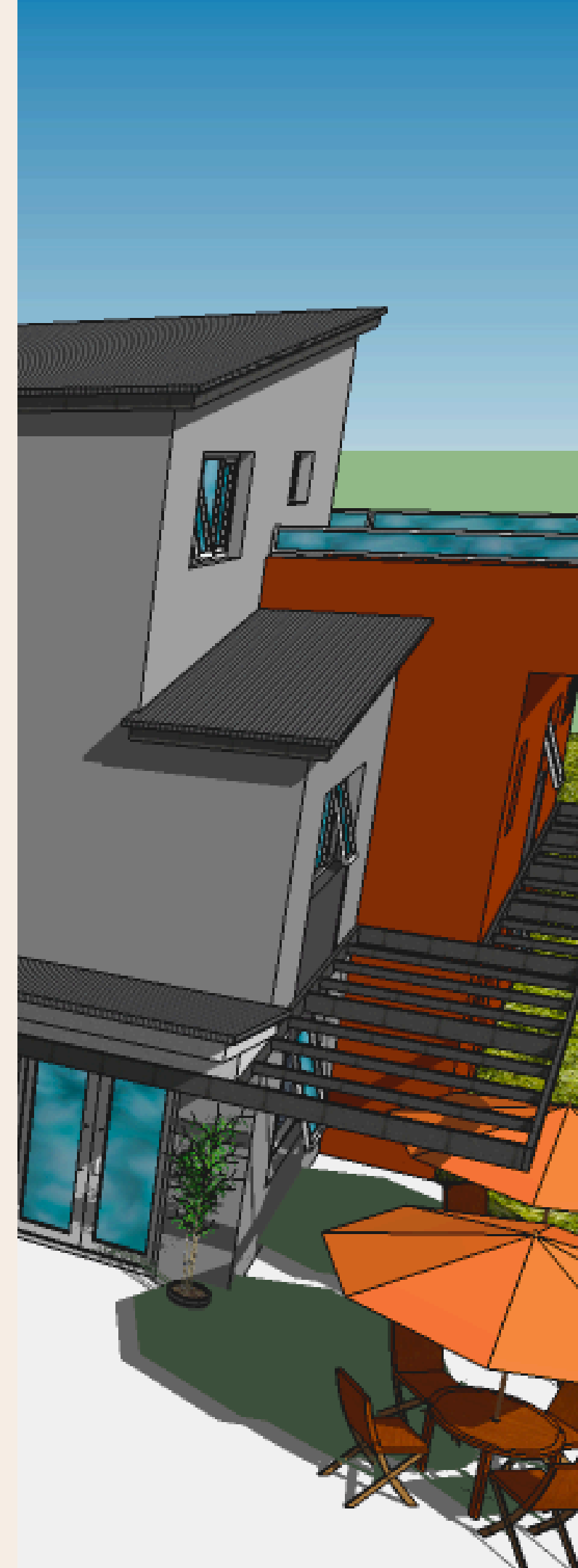
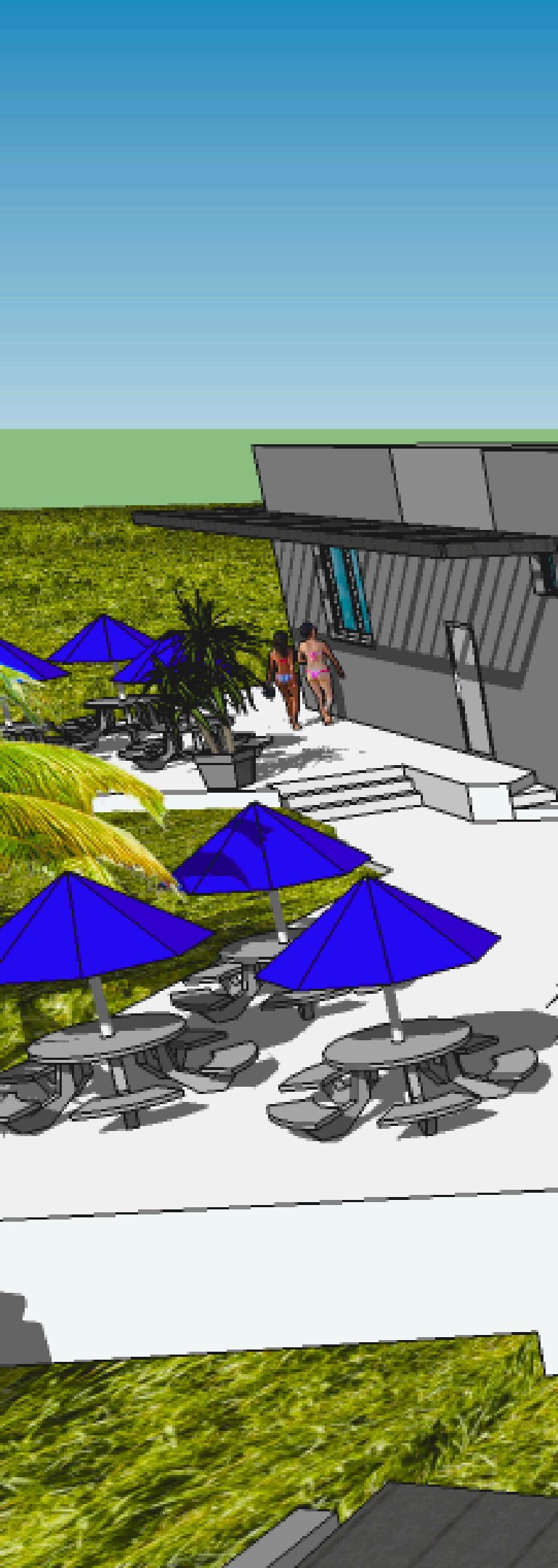
El Potencial de Revalorización

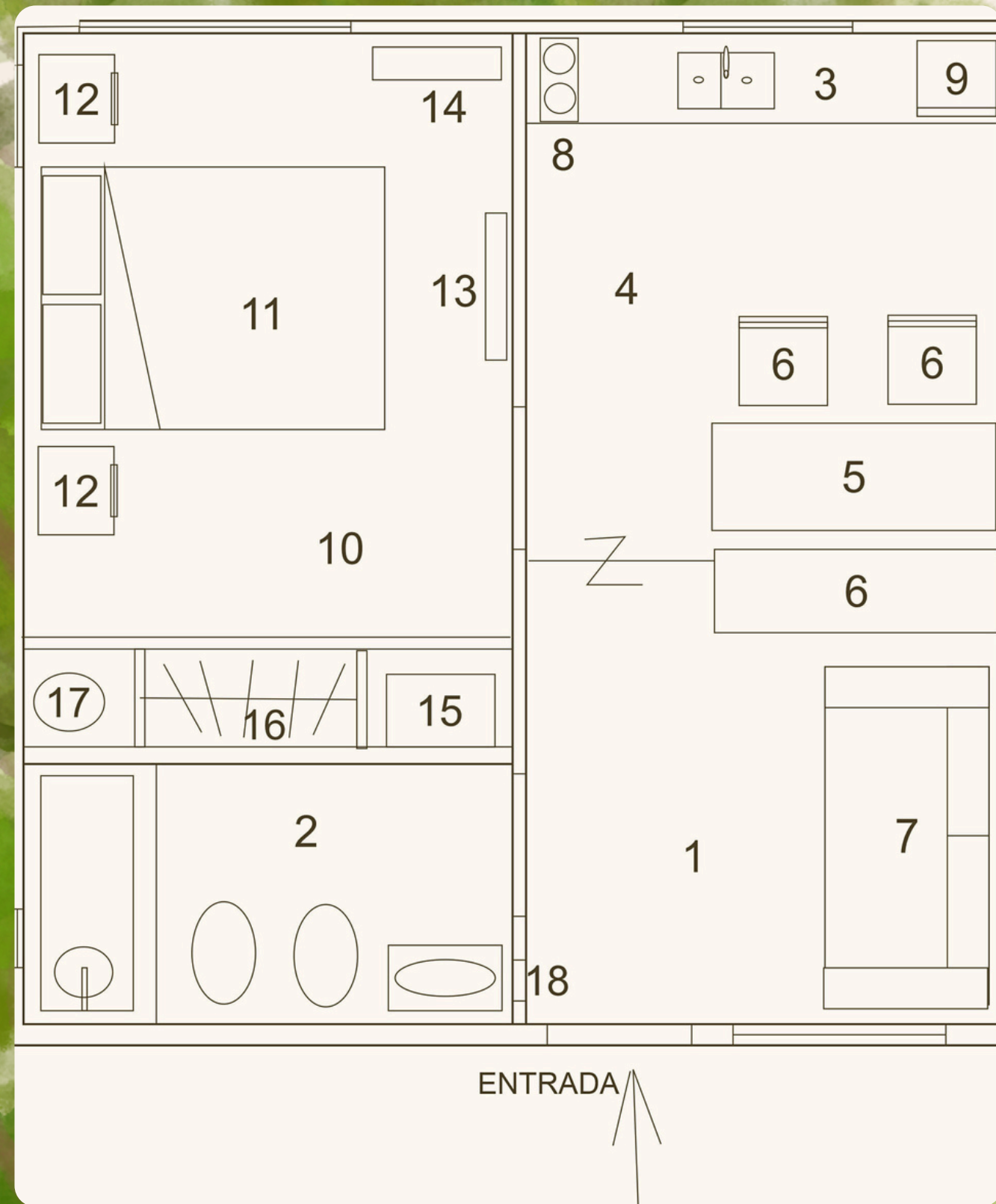
Se anticipa que, con el tiempo, el complejo **aumentará su reconocimiento y valor** por sus servicios y ubicación premium.

La inversión de **U\$S 150,000** estará respaldada por un **complejo único**, lo que garantizará la valorización de cada cabaña.

VALORES IMPORTANTES A CONSIDERAR

- Incremento en Tarifas en Temporada Alta:
- **Durante feriados largos y vacaciones**, éstas pueden **aumentar hasta un 100%**, lo que NO se incluyó en las estimaciones iniciales.





Los Planos del Diseño

1. **ESTAR**
2. **BAÑO**
3. **MESADA COCINA**
4. **COMEDOR**
5. **MESA**
6. **SILLAS**
7. **SOFÁ CAMA**
8. **ANAFE**
9. **CAMA QUEEN**
10. **MESA DE LUZ**
11. **TV**
12. **AIRE FYC**
13. **CAJA DE SEGURIDAD**
14. **PLACARD**
15. **TERMO**
16. **TABLERO ENERGÍA**



*Altos de Balcarce es una oportunidad de inversión excepcional, con una **rentabilidad mensual proyectada entre 2.4% y 4%**, que aumentará a medida que el complejo gane visibilidad. Ubicado en un entorno natural único, ofrece una **experiencia de lujo** con servicios premium como **gimnasio, sauna, piscina, restaurante y canchas deportivas**.*

*La gestión completa está a cargo de **San Edumi SRL**, lo que garantiza **comodidad y rentabilidad sin preocupaciones**. Además, el proyecto cuenta con el respaldo de la Municipalidad de Balcarce (declarado de interés Municipal) y la distinción “**Green Kay**”, lo que resalta su compromiso con la **sostenibilidad y el turismo accesible**.*

*Con la construcción casi finalizada y la apreciación esperada en los valores de las cabañas, Altos de Balcarce es una inversión que **promete crecimiento y éxito a largo plazo**.*



CONTÁCTENOS

Dr. Eduardo Mosquera



+54 9 11 4177-1036



eduardo@brokersgroupsr.com.ar



San Edumi SRL



2024-25 | ALTOS DE BALCARCE