

## **PROYECTO ECOLOGICO URIBELARREA RUTA AUTOPISTA 205.**

### **Eco shopping Natus & reserva daktari + 5 unidades PH**

(Presentación americana U.S.)

Exposición en general, común a los 3 subproyectos

#### **1-IDENTIFICACION DEL PROYECTO GENERAL**

1. El proyecto se basa en la construcción y explotación de un complejo Comercial (eco shopping), Turístico (hotelería y cabañas), Recreativo y Gastronómico que contara con un predio de 32.600m<sup>2</sup> dividido en 3 sectores de (10.000m<sup>2</sup>, 12.600m<sup>2</sup> y 10.001m<sup>2</sup>), portando una visualización propia al tener 146m lineales sobre la segunda calle y entrada a Uribelarrea y 232m lineales sobre la gigante ruta 205 (1200 automóviles/hora).

Las fracciones se encuentran en el km 80 de la Ruta 205 en la localidad de "Uribelarrea", Municipio de Cañuelas, Pcia de Buenos Aires.

1. a. Ubicación estratégica: La ubicación es de suma importancia por el flujo importante de vehículos semanal (ut supra expresado 1200vehiculos/hora) con el plus del turismo de viernes a domingo y feriados, donde se triplica la afluencia de vehículos y personas hora (3700/hora).

Por último la Ruta (autopista 205) es una carretera pavimentada de 290km (aprox) que discurre desde el N.E. de PBA (Ezeiza) al centro de la Provincia de Buenos Aires (Bolívar ) , siendo muy cercana al aeropuerto Internacional de "Ezeiza".

2. a. Descripción de Uribelarrea "Pueblo turístico y Rural".

El pueblo fue fundado en 1890, cuando el estanciero Miguel Nemesio de Uribelarrea donó parte de sus tierras con el propósito de establecer una colonia agrícola. El 14 de julio de 1890 se inauguró la Iglesia de Nuestra Señora de Luján, diseñada por el arquitecto Pedro Benoit con influencias

especiales neogóticas. Hoy una de las plazas más “exóticas” de América Latina

En 1892, cuando ya había 19 construcciones en Uribelarrea, comenzó a funcionar la estación ferroviaria, que conectó al poblado con las ciudades de Cañuelas y de Lobos. El 26 de enero de 1894 se fundó la Escuela Agro técnica Salesiana "Don Bosco", considerada la primera de su tipo en la Argentina.

En las décadas de 1930 y 1940, Uribelarrea tuvo su mayor apogeo, relacionado con la producción lechera. Llegaron a instalarse 50 tambos y varias queserías, mayormente explotados por inmigrantes vascos e italianos.

Pueblo de película. Aquí se han filmado partes importantes de la película “Evita” con Madonna y más películas de argentina y el mundo

Uribelarrea ha visto durante los años 2000 un nuevo despertar, relacionado con su valorización como ambiente conservado al estilo antiguo, como curiosidad histórica y polo gastronómico de comidas tradicionales del ambiente rural (quesos con especias, embutidos, asado, e incluso comidas alemanas). Un buen número de cañuelenses, e incluso porteños establecieron allí sus residencias de fin de semana.

Fuente y patrocinadores

|                                                                        |                                 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <a href="http://www.tribelarra.info">www.tribelarra.info</a>           | Página master en Uribelarra     |
| <a href="http://www.guarderiadaktari.com">www.guarderiadaktari.com</a> | Reserva daktari “animal world”  |
| <a href="http://www.bairesdigital.com">www.bairesdigital.com</a>       | Diario Nacional (2.5M lectores) |



## **2. OBJETO DEL PROYECTO**

### **2. A. PROYECTO Eco shopping Natus & reserva daktari + 5 ecolotes CONDominio "eco NATUS eco friendly".**

UBICACIÓN:

Ruta 205 km 80 fracción 61bf .Uribelarrea

DETALLES:

Fecha de entrega estimada: octubre 2023

Dimensión total 10.001m<sup>2</sup>

Estado de la construcción:

Propiedad horizontal aprobada en Pcia de Bs As: marzo de 2022

Situación: Escriturado a nuestro nombre y con firma de Reglamento de Propiedad Horizontal y en pozo.

Tipologías: **PROYECTO Eco shopping Natus & reserva daktari Unidad funcional "1" one:**

Superficie de lote: 2.166m<sup>2</sup> \*

80m lineales frente a Ruta autopista 205

\*7 Locales eco friendly

\*\*7 Oficinas con comodidad de estadía

\*\*\*7 Storage (depósitos nivel medio y alto en guarda y seguridad)

\*\*\*\* S.U.M. , plaza de juegos, Estacionamiento descubierto, Anfiteatro

7 Locales con objeto principal de gastronomía, cafetería, productos regionales y objetos a aprobar, con servicios de ruta acordes.

\*\* 7 Oficinas con objeto principal: turismo, profesional, servicios de spa y ecológicos. Objetos nuevos a aprobar.

\*\*\* 7 Depósitos de alta tecnología, seguridad y comodidad

\*\*\*\* S.U.M. y servicios .Prioridad al esquema de energía autosustentable, con producción y plantado de árboles de la zona reciclados sin agro tóxicos.

Servicios:

Internet, Electricidad (proyecto híbrido con energía sustentable solar), Cable, Cochera fija descubierta AMENITIES Y SERVICIOS GENERALES

Servicios V.I.P.

DESTINO Comercial, turístico y profesional

### **Unidad Funcional 1**

*Ganancia Inversor: entre inversión en pozo y terminación 40% anual en u\$s (rentabilidad estimada según valoraciones de mercado de la zona)*

Renta anual por locación estimada = 12 % del valor del bien en u\$s (rentabilidad estimada según valoraciones de mercado de la zona)

El condominio Eco shopping contará con amenities: SUM – vestuarios – seguridad, sala de juegos.

El proyecto es un Producto inexistente en URIBELARREA y altamente necesario en la Ruta autopista 205

El mismo tendrá Calidad constructiva y Confort para el público circulante diariamente por esta Ruta y el turista ocasional y de temporada.

### **INTERACCION EN LA ZONA**

Eco shopping Natus & reserva daktari tiene un punto principal insoslayable que es la interacción directa con nuestro emprendimiento en la misma ruta, "CONDOMNIO "NATUS "- Cabañas en la naturaleza con sus habitaciones, cabañas –suites, hoteleras Premium que contara con 23 unidades.

### **Unidades "2", "3", "4", "5" y "6"**

Lotes eco Natus eco friendly:

Medidas de cada fracción: 1.233m<sup>2</sup>

*Objeto: petit barrio para vivienda propia*

Servicios comunes del PH total

Parrilla

Sala de juegos

SUM

Huerta agroecológica

Apto mascotas

Luminosidad y entorno rural

DESCRIPCIÓN

***Lotes eco Natus eco friendly: eco lotes para vivienda***

**FLORA Y FAUNA**: Se respeta la bella flora autóctona, siendo el espacio verde existente un fértil suelo con más de 100 años de transito de vacas y caballos sin agro tóxicos. El entorno esta transitado por animales tales como vacas , caballos y una fauna silvestre que preserva en forma directa Daktari Animal World Argentina ® día a día en la zona.

**IDEAL INVERSORES** con performance de rápido retorno por el requerimiento de un sistema único de lotes naturales y rurales con servicio en la UF 1 de comercios y servicios en ruta a 74km de C.AB.A. Y próximo al Aeropuerto Internacional de Ezeiza

**DESTINO**: vivienda permanente, o de temporada, locación turístico etc.

**RENTA ANUAL ESTIMADA**:

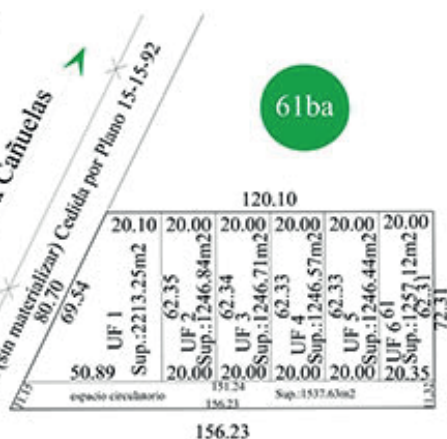
Ganancia Inversor: La revalorización de los lotes en esta zona turística y natural es mayor por el crecimiento de la zona comparada con otras similares

El proyecto compite con algunos emprendimientos en el mercado general de lotes pero es “único, especial e irrepetible” por la ubicación (que es fundamental) y el fácil acceso. La originalidad de este producto rural eco friendly en URIBELARREA es incomparable.

Vista proyecto PH general y ubicación del terreno

**Lote Comercial**  
de 2200 m<sup>2</sup>  
5 lotes de 1210 m<sup>2</sup>  
**Energía Solar**

**Ruta Nacional N° 205 (pav.) a Cañuelas**  
Calle colector (sin materializar) Cedida por Plano 15-15-92



61ba

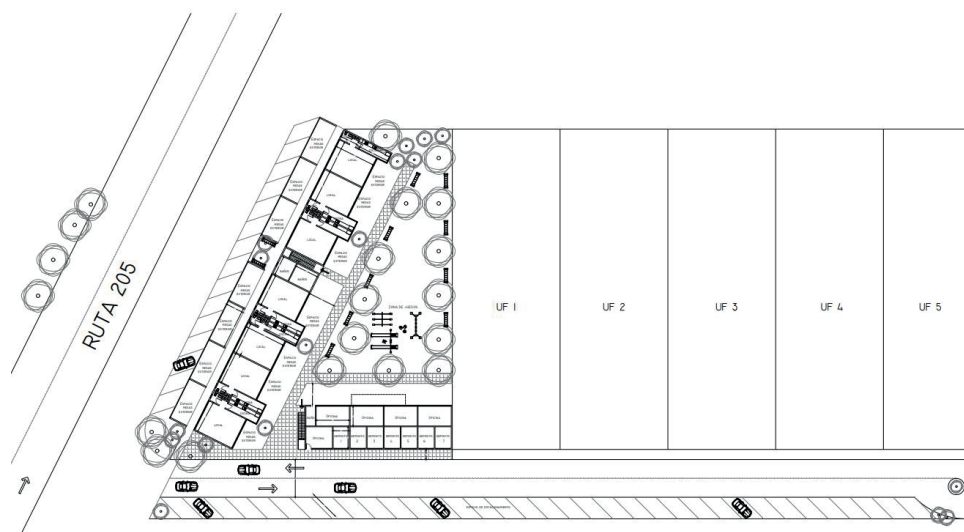
61bm

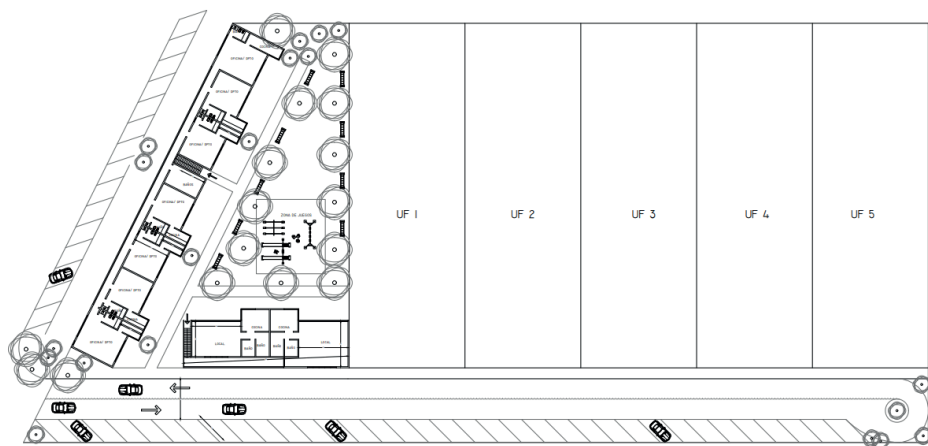
61bg



## VISTA RUTA 205

Vista planta baja + 5 UF





PLANTA ALTA