



# GRUPO GEMME

CONSTRUYE

## PLAN DE INVERSIÓN



### PROYECTO 2019

### **MODELO DE NEGOCIO DE INVERSIÓN:**

BARRIO ACACIAS Y/O ARAUCARIAS Lotes internos de 500/600m<sup>2</sup>  
Inversión en vivienda unifamiliar de 170m<sup>2</sup> de superficie cubierta + semi  
cubiertos

*(Ver equipamiento en ANEXO I)*

**RENTABILIDAD ESTIMADA 25%**



**TIEMPO DE EJECUCIÓN - 12 MESES**

*desde PLANOS APROBADOS (VER ANEXO IV)*

*\*Grupo Gemme Construye® aporta terrenos preseleccionados con planos  
aprobados.*

## ESQUEMA DE INVERSIÓN

<b>ESQUEMA DE COSTOS</b>	
<b>M<sup>2</sup> A CONSTRUIR</b> - SEGÚN PROYECTO	<b>170 M<sup>2</sup></b>
<b>M<sup>2</sup>COSTO U\$S/M<sup>2</sup></b> - OCT 2018	<b>1100 u\$S</b>
<b>VALOR OBRA - U\$S</b>	<b>187.000 u\$S</b>
<b>COSTO DEL LOTE u\$S</b> - VER ANEXO II	<b>65.000 u\$S</b>
<b>TOTAL PROYECTO INVERSIÓN</b>	<b>252.000 u\$S</b>

**VALOR ESTIMADO DE VENTA= 315.000u\$S**

( VER ANEXO III )

*SE PERMITE DIVIDIR LA INVERSIÓN EN 3 INVERSORES  
POR VIVIENDA*



## ESQUEMA DE INVERSIÓN/ RENTABILIDAD



## ANEXO I- DEL EQUIPAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

ANALIZANDO LA DEMANDA DEL BARRIO Y LOS TIPOS CONSTRUCTIVOS DEL MISMO, SE REALIZARÁ UN PROYECTO DE VIVIENDA DE 170m<sup>2</sup> cubiertos + ESPACIOS SEMICUBIERTOS (4 AMBIENTES CON DEPENDENCIA Y HABITACIÓN PRINCIPAL EN SUITE) + COCINA + LAVADERO+ ESPACIO EXTERIOR DE PARRILA + PISCINA CON SOLARIUM + ESPACIO GUARDACOCHESES.

Los m<sup>2</sup> se computan como cubiertos a fines del cálculo del valor del m<sup>2</sup>, pero se suponen los semicubiertos incluidos acordes a una vivienda tipo.

### EQUIPAMIENTO

- SISTEMA DE CALEFACCIÓN INTEGRAL CON TERMOSTATO GRADUABLE.
- AGUA CALIENTE: Se dejará prevista una instalación sustentable que permita la optimización de energía.
- INSTALACIÓN PREVISTA PARA AIRE ACONDICIONADO.
- FRENTE DE PLACARDS CORREDIZOS.
- MOBILIARIO DE COCINA Y EQUIPAMIENTO DE COCCIÓN DE PRIMERA MARCA.
- GRIFERÍAS MARCA FV O SIMILAR.
- LOSA SANITARIA BLANCA DE PRIMERA CALIDAD MARCA FERRUM O SIMILAR.
- HORNO ELÉCTRICO Y ANAFE A GAS MARCA ARISTON O SIMILAR.
- PARRILLA CON BRASERO INDIVIDUAL.
- CARPINTERÍAS DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO (D.V.H.), que optimiza la aislación térmica y acústica de la vivienda.
- MESADAS EN GRANITO Y/O MÁRMOL.
- PISOS EN PORCELANATO.
- REVESTIMIENTOS DE CERÁMICA RECTIFICADA DE PRIMERA CALIDAD.
- CERCOS PERIMETRALES FRONTALES EN MADERA.
- CÉSPED TIPO BERMUDA- parqueizado y sistema preparado para control de riego.
- Luz Natural favoreciendo el Consumo Responsable de Energía.



## NORMAS DE SUSTENTABILIDAD - PUERTOS DEL LAGO®

Se equipará la vivienda bajo NORMAS DE SUSTENTABILIDAD PROPUESTAS POR PUERTOS DEL LAGO® que optimizan el consumo y mejoran las condiciones de interacción con el medio ambiente.

### REDUCCIÓN EN EL CONSUMO DE AGUA LIMPIA

- Griferías con caudales máximos de consumo de 7.5 litros/minuto
- Sistema dual en depósitos de inodoros- CON DOBLE DESCARGA. Y ahorro de agua.
- Instalación preparada para sistema de riego programado con opcional de riego por goteo.



### REDUCCIÓN EN EL CONSUMO DE ENERGÍA

- Sistema preparado para recibir equipo para calentamiento de agua por radiación solar.
- Carpinterías de gran hermeticidad-D.V.H.
- Parasoles o aleros.



### INTERACCIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE

- Sistema constructivo empleando materiales que favorecen la aislación térmica en muros exteriores y/o techos.
- Existencia de especies nativas.



## ANEXO II - DEL VALOR DEL LOTE

El valor del lote estará supeditado al barrio, tipo de lote y orientación del mismo. Se adjunta a continuación el proyecto del MASTERPLAN de Puertos del Lago® como referencia.

El proyecto de inversión se efectuará sobre lotes previamente evaluados por Grupo Gemme Construye®  
Nos encargamos de preseleccionar los mejores lotes para la ejecución del proyecto acorde al plan de inversión y la optimización de la rentabilidad.

**GASTOS DE COMPRA:** SELLOS + ESCRIBANO+ COMISIÓN INMOBILIARIA + GESTIÓN = 4% APROXIMADO.



*El plano original y sus detalles de cada barrio se podrá solicitar a GRUPO GEMME CONSTRUYE® para la selección del lote.*

## ANEXO III - DEL VALOR DE VENTA / RENTABILIDAD

A continuación se adjuntan valores de venta reales del mercado de viviendas en dichos barrios ( basado en Tizado Propiedades OCT 2018) como referencia:



\*ARAUCARIAS 109 U\$S 318.000

<http://www.tizado.com/ficha/casa-venta-4-ambientes-puertos-escobar-y-alrededores-lp112557>

\*ACACIA 44: U\$S 315.000

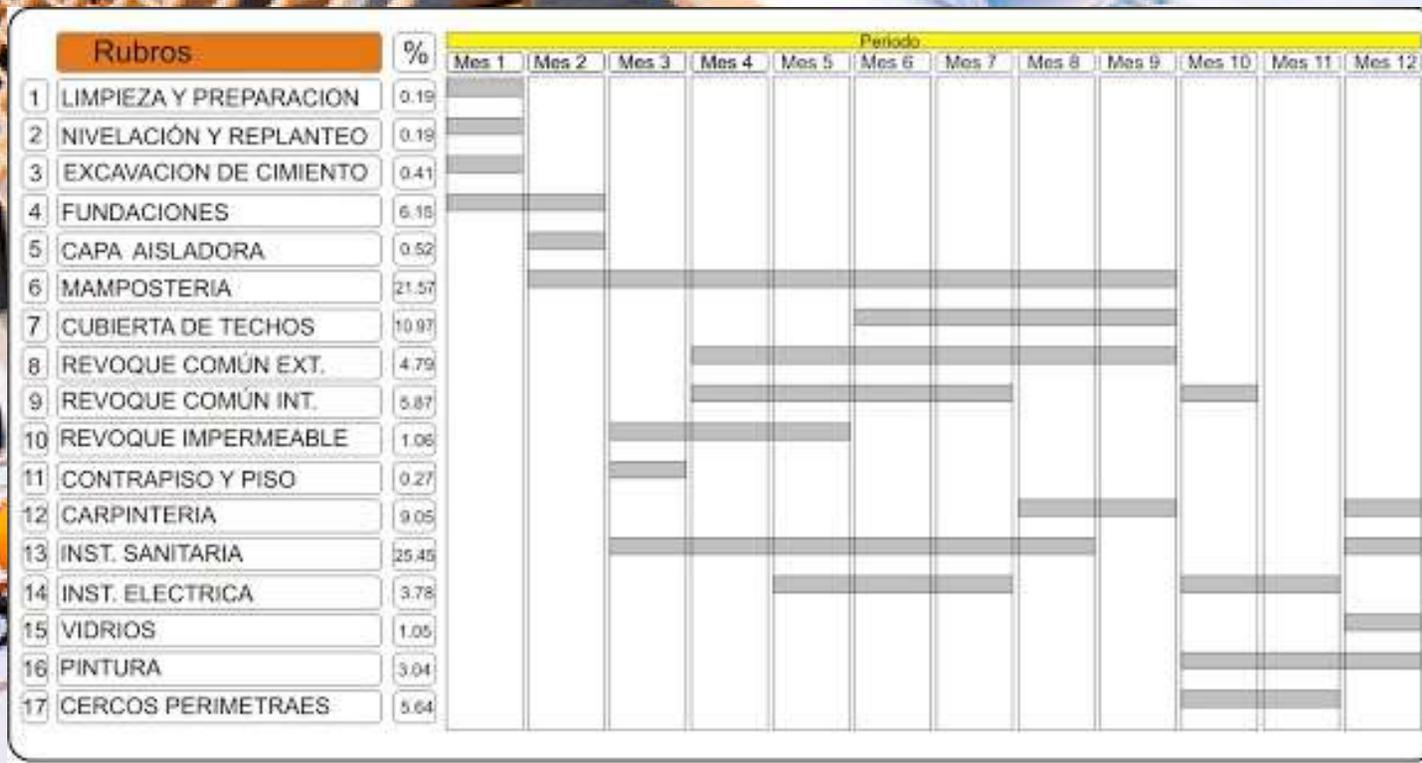
<http://www.tizado.com/ficha/casa-venta-puertos-escobar-y-alrededores-lp180791>

\*ARAUCARIA 33 U\$S 315.000

<http://www.tizado.com/ficha/casa-venta-4-ambientes-puertos-escobar-y-alrededores-lp184226>

## ANEXO IV: DEL ESQUEMA DE AVANCE DE OBRA

Una vez aprobados los planos y el diseño de la vivienda por parte de GRUPO GEMME CONSTRUYE®, se estima un avance de obra acorde al Diagrama de Gantt adjunto:





ventas@grupogemme.com.ar



011-47425959 Líneas Rotativas



@grupogemme



<https://www.grupogemme.com/gg-construye/>



Av. Del Libertador 15364- ACASSUSO- SAN ISIDRO - C.P. 1641

