



EDIFICIO

PAMPA III

Activo inmobiliario de 39 unidades en Añelo, preparado para alojamiento corporativo y con alternativas de adquisición, alquiler y eventual explotación.

GRUPO DAHIR®

Resumen Ejecutivo

Una oportunidad para adquirir o explotar un edificio completo ya desarrollado y equipado en Añelo.

Pampa III reúne 39 unidades funcionales distribuidas en cuatro plantas, con capacidad aproximada para 78 personas y una configuración orientada al alojamiento corporativo.



39
unidades



78
camas



4
plantas



100%
equipado



Ubicación estratégica

En el centro del crecimiento energético del país.



Calle 3 entre Calle 7 y Calle 8,
Ánelo, Neuquén



ACCESO PRIVILEGIADO

Conectividad inmediata con las principales rutas y corredores logísticos de Vaca Muerta.



EN EL CORAZÓN DE VACA MUERTA

Ánelo es el epicentro operativo de la actividad hidrocarburífera no convencional.



CRECIMIENTO SOSTENIDO

Alta demanda de servicios, alojamientos e infraestructura para la industria energética.



UNA UBICACIÓN QUE POTENCIA TU INVERSIÓN.



AÑELO

Neuquén

Ubicado en el centro de Vaca Muerta.



A 10 km de Ruta Provincial 7



A 110 km del Neuquén Capital Internacional de Neuquén



A 90 km del Aeropuerto Internacional de Neuquén



Conectividad con los principales vacamientos y plantas de servicio



VACA MUERTA, ENERGÍA QUE TRANSFORMA EL PAÍS.

El activo en números

Una oportunidad real, con todos los detalles.



39

UNIDADES TOTALES

18 de 1 dormitorio
21 monobientes



78

CAMAS

Capacidad estimada
(2 camas por unidad).



4

PLANTAS

Edificio con único acceso
a cada unidad funcional.
Acceso por ascensor o escaleras
cubiertas.



SUPERFICIE TOTAL APROX.

Cuenta con una superficie total
de aproximadamente **1.540 m²**.



EQUIPAMIENTO

Cada unidad se entrega
completamente equipada con
mobiliario y electrodomésticos.
(ver detalle en página 9).



ESTADO ACTUAL

Listo para operar. Se encuentra
en funcionamiento y con
infraestructura en condiciones
para su explotación inmediata.

Modalidades de operación

Elegí la opción que mejor se adapta a tus objetivos de negocio.



COMPRA/VENTA INTEGRAL



PRECIO DE VENTA

USD 3.100.000



FORMA DE PAGO

100% en dólares



OPCIÓN DE FINANCIACIÓN

50% financiado en 1 año



ALQUILER INTEGRAL



PRECIO DE ALQUILER

\$60.000.000/mes + IVA



PLAZO MÍNIMO

24 meses



AJUSTES

Cuatrimestrales por IPC

La inversión en números

OPCIÓN A | COMPRA Y EXPLOTACIÓN DIRECTA

Proyección de explotación hotelera (apart hotel) - Importes expresados en dólares.

INVERSIÓN Y GASTOS MENSUALES	
Precio de compra	USD 3.100.000
Superficie total	1.540 m²
Unidades / camas estimadas	39 / 78
Tarifa mínima / unidad / noche	USD 185 + IVA
Comunes y electricidad	USD 9.091
Conserjería (3 personas)	USD 9.091
Maestranza (3 personas)	USD 7.143
Insumos de lavandería	USD 649
Total gastos estimados	USD 25.974
Conversión de referencia: dólar blue \$1.540. Gastos convertidos individualmente y redondeados.	

RESULTADOS SEGÚN OCUPACIÓN		
Ocupación de unidades	60%	70%
Facturación mensual, sin IVA	USD 129.870	USD 151.515
Gastos mensuales estimados	USD 25.974	USD 25.974
Resultado mensual estimado	USD 103.896	USD 125.541
Resultado anual estimado	USD 1.246.752	USD 1.506.492
Rentabilidad anual sobre compra	40,2%	48,6%
Recupero simple estimado	2,5 años	2,1 años
Base: 39 unidades, 30 días por mes y tarifa mínima supuesta. Rentabilidad calculada sobre el precio de compra, con el total de gastos estimados descontado y sin canon de alquiler.		

Gastos estimados: \$40.000.000 mensuales. Incluyen comunes, electricidad, conserjería, limpieza, lavado y planchado e insumos de lavandería. No incluyen insumos de limpieza, mantenimiento, administración ni comisiones de reservas. Resultados antes de impuestos y financiación; no incluyen gastos de adquisición. Tarifa mínima propuesta, no verificada como mínimo de mercado. Proyección anual: 12 meses iguales; ocupación calculada por unidad. Los costos adicionales reducirán la rentabilidad y ampliarán el recupero.

La inversión en números

OPCIÓN B | ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DIRECTA

Proyección de explotación hotelera (apart hotel) - Importes expresados en pesos argentinos.

CANON Y GASTOS MENSUALES		RESULTADOS SEGÚN OCUPACIÓN		
Canon mensual al locador	\$60.000.000 + IVA	Ocupación de unidades	60%	70%
Plazo mínimo	24 meses	Facturación mensual, sin IVA	\$199.999.800	\$233.333.100
Ajustes del canon	Cuatrimestrales por IPC	Canon mensual, sin IVA	\$60.000.000	\$60.000.000
Comunes y electricidad	\$14.000.000	Gastos mensuales estimados	\$40.000.000	\$40.000.000
Conserjería (3 personas)	\$14.000.000	Resultado mensual estimado	\$99.999.800	\$133.333.100
Maestranza (3 personas)	\$11.000.000	Margen sobre facturación	50,0%	57,1%
Insumos de lavandería	\$1.000.000	Ocupación de equilibrio	30,0%	30,0%
Total gastos estimados	\$40.000.000	Tarifa mínima: \$284.900 por unidad y por noche + IVA. Base: 39 unidades y 30 días. Margen = resultado mensual / facturación mensual. Equilibrio calculado con canon y gastos actuales.		
Canon + gastos, sin IVA	\$100.000.000			
El operador asume el 100% de los gastos. Desembolso inicial considerado: primer canon + IVA.				

Gastos estimados: \$40.000.000 mensuales. Incluyen comunes, electricidad, conserjería, limpieza, lavado y planchado e insumos de lavandería. No incluyen insumos de limpieza, mantenimiento, administración ni comisiones de reservas. Resultados antes de impuestos, sin IVA. Tarifa mínima propuesta, no verificada como mínimo de mercado; ocupación por unidad. Capital inicial total pendiente: no se calcula retorno sobre inversión ni recupero. Canon ajustable por IPC cada cuatro meses.

Antecedente de operación y disponibilidad actual

ANTECEDENTE DE OPERACIÓN



Desde su finalización, estuvo alquilado a una empresa petrolera.



Alquiler aproximado histórico: USD 25.000-30.000/mes.



El contrato finalizó en octubre de 2025, cuando la empresa se retiró.



La operación previa permite contar con un antecedente real de alquiler corporativo.

DISPONIBILIDAD ACTUAL



Edificio completamente equipado y listo para operar.



Actualmente disponible.



Modalidades disponibles: venta integral, alquiler integral.



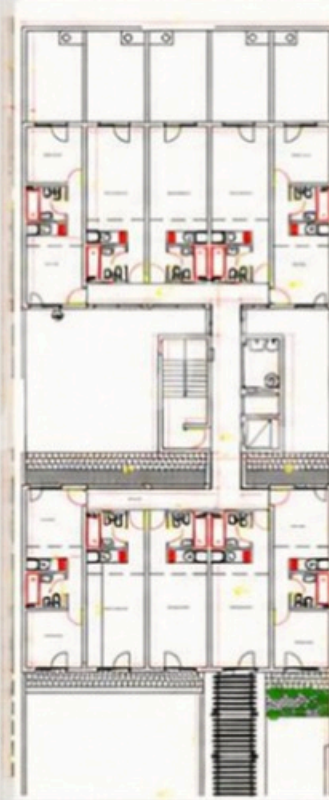
Costos de funcionamiento variables (ver pag 7)

Planos y tipologías

PLANTA BAJA



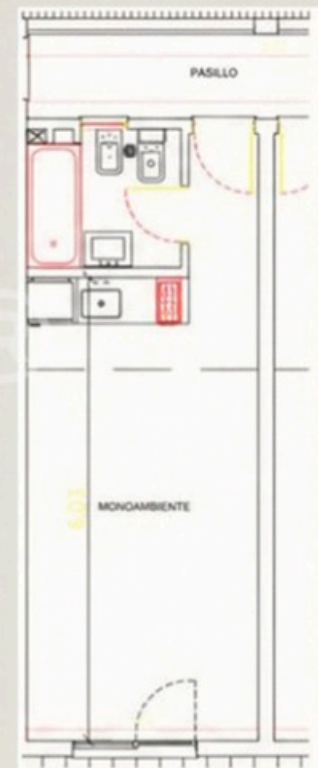
1ER, 2DO, 3ER PISO



MONOAMBIENTE



1 DORMITORIO



Equipamiento, instalaciones y estado del edificio



EQUIPAMIENTO

Mobiliario completo en todas las unidades (carnas, mesas, sillas, placares).

Aire acondicionado (frío/calor).

Cuenta con heladera, microondas, cafetera, pava eléctrica. Sin anafe (tiene instalaciones eléctricas aptas para su colocación).

TV LED en cada unidad.

Baño completo con ducha. Agua caliente.



INSTALACIONES

Edificio moderno, en excelente estado de conservación. Con aislamiento térmico y acústico.

Completamente equipado y listo para operar.

Mantenimiento preventivo y correctivo de instalaciones.



ESTADO DEL EDIFICIO

Construcción en hormigón celular.

Ascensor hidráulico.

Espacio para aparcar vehículos.

Áreas comunes.

Recepción con portero eléctrico.

Circuito de cámaras de vigilancia inactivas.

Tablero preparado para instalar generador.

Estructura jurídica y administración del conjunto



TITULARIDAD Y ESTRUCTURA JURÍDICA

El lote se encuentra escriturado a nombre del fideicomiso, instrumentado mediante la sociedad fiduciaria GRUPO PAMPA S.R.L.

El fideicomiso evalúa las ofertas a través de su asamblea. Si se acepta se coordina con el escribano del fideicomiso (JULIO ALBERTO CELAVE registro 1 San Martín de Andes) la firma de la escritura traslativa al comprador.



SITUACIÓN ACTUAL

El edificio se encuentra completamente equipado y listo para operar.

El fideicomiso se encuentra vencido, por lo que se toma la decisión de que en el mes de Noviembre se inicie el trámite de subdivisión en PH, y luego poder transferir las 39 unidades funcionales. Todavía no existe reglamento, se hará al momento de la escritura definitiva.



ADMINISTRACIÓN: ALCANCE DOCUMENTADO

GRUPO PAMPA S.R.L. actúa como sociedad fideicomiso.

Su intervención documentada comprende la administración fiduciaria del proceso.

Galería de imágenes



Galería de imágenes



Contacto comercial

GRUPO DAHIR®



Tel:
2994842812



Dirección:
Corrientes 1711, Neuquén



Email:
martilleros@dahir.com.ar



Instagram:
[@grupo.dahir](https://www.instagram.com/grupo.dahir)