

Desarrollo Carrefour Ezeiza

Indice General.

Nota de introducción.

Anexo 1.

Anexo 2.

Opción de Compra (fotocopias)

Poder Especial. (fotocopias)

Escritura Lote 1 (fotocopias)

Escritura Lote 2. (fotocopias)

Mensura.(fotocopias)

Buenos Aires, 5 de Junio, de 2000

Sres.Carrefour s.a.
Departamento Inmobiliario
Sede Ejecutiva.

At:Sr. Gonzalo Guerra

Ref: Emprendimiento Ezeiza.

Me dirijo a usted y por su intermedio a la firma a la cual usted pertenece, para poner a vuestra consideración, un predio de excelente ubicación para el posible desarrollo de un emprendimiento comercial, que establecería la presencia de vuestra cadena de hipermercados en un sector del conurbano bonaerense, cuyo potencial para los próximos tiempos preve un amplio nivel de desarrollo urbano, como es el recientemente creado municipio de Ezeiza.

Para ampliar la presente oferta adjuntamos, aquellos elementos preliminares de carácter urbanístico, que permitan a priori establecer el carácter de la oportunidad aquí presentada y así poder optar por continuar manteniendo el sentido de liderazgo en un mercado cada vez mas competitivo (ver anexo 1).

Acompañamos también un esquema preliminar de las condiciones comerciales de esta posible operación, con documentación que acredita la representatividad de las personas intervinientes, como así también títulos y mensura que certifican el estado dominial del inmueble (ver anexo 2).

Sin otro particular y a la espera de continuar con las acciones que resulten menester llevar adelante para el éxito de la presente transacción comercial, saludamos a usted con la consideración más distinguida.

Consideraciones Urbanas del sitio.

Cuadro Nº 1

Cuadro Nº 2

Cuadro Nº 3

Localización en la Región Metropolitana.

Autopistas y Rutas del área de influencia.

Area Inmediata.

Vialidad del área de influencia.

Vialidad del sector del emprendimiento.

Superficies para un aprovechamiento integral del predio.

Consideraciones Urbanas del sitio.

A continuación se enumeran un conjunto de factores y elementos de carácter general que ponen sobre la superficie las virtudes del inmueble y así tener a su disposición los datos que permitan dar comienzo a una evaluación preliminar del sitio.

Es de destacar que el predio en cuestión se encuentra situado en la intersección de la Av. Jorge Newbery, con la Autopista Buenos Aires – Cañuelas de reciente finalización.

En los planos que se adjuntan, se puede apreciar con total claridad, que la mencionada localización cuenta con las siguientes bondades:

- Proximidad con la ruta 205 para movilizarse desde o hacia las localidades de Ezeiza, Union Ferroviaria, El Trebol, Spegazzini.
- Existencia sobre la arteria de localización del denominado Barrio 1 con mas de 45 años de antigüedad, ubicado en la intersección de la Autopista Riccieri y Jorge Newbery, donde se albergan una cuatrocientas familias, de un nivel socioeconómico medio y medio alto.
- Intersección con el circuito de la ruta 58 y 52, que es utilizada por los habitantes de los clubes de campo y urbanizaciones especiales de un sector del área de influencia del partido de Esteban Echeverría. (ver cuadro nº2 y nº3).
- Frente sobre la Autopista Buenos Aires – Cañuelas, vinculación inmediata y obligada con los Clubes de campo de Ezeiza y a su vez paso obligado de aquellas urbanizaciones especiales, más distantes de las localidades de Máximo Paz, Vicente Casares y Cañuelas.
- Continuidad con la Av. Fair del partido de Esteban Echeverria que a 2500mts del presente predio se desarrolla en la actualidad un emprendimiento con una envergadura de 7000 unidades habitacionales promovido por el grupo CREAURBAN, denominado “Mirasoles de Monte Grande”.

- Proyecto de ampliación de servicios del Aeropuerto Internacional de Ezeiza, a cargo de la empresa "Aeropuertos 2000", en todas sus actividades lo que representa una importante cantidad de puestos de trabajos, con amplias posibilidades para aquellos que accedan a esos nuevos empleos de incorporarse como nuevos vecinos en el sector objeto de estas observaciones.
- La localización del inmueble en cuestión junto con su área de influencia, tiene a su disposición, a través de las mencionadas vías de circulación, sus colectoras, y finalmente el tramo de la Autopista Richeri, y su continuidad con la Autopista 25 de Mayo, con una demora de tráfico en vehículo particular de 30 minutos, para arribar a la Av. 9 de Julio, en el centro porteño.
- La coyuntura se presenta inmejorable en el tiempo y en las expectativas, los elementos que indican tal afirmación se complementan con las siguientes observaciones:
- Completamiento del sistema vial primario del área de influencia. Intersección en la localidad de Tristán Suarez de la Autopista Parque presidente Perón, ya licitada y empalme a la altura de Cañuelas con la ruta 6 actualmente en construcción con la recientemente inaugurada autopista Buenos Aires-Cañuelas.
- Oferta sostenida de inmuebles y lotes clubes de campo, barrios cerrados, conjunto de chacras.
- Solicitudes de construcción de nuevos emprendimientos, con urbanizaciones especiales en los partidos de la región.
- Presencia de áreas vacantes que permite el acompañamiento, del desarrollo urbano, fomentando el crecimiento poblacional, como así también el de los equipamientos básicos.
- La falta de un hipermercado con sus servicios anexos, supermercado para la construcción, cines, centro de compras, grandes tiendas servicios para el automotor.

El estado en estos últimos años ha creado las condiciones necesarias por lo tanto se puede afirmar que en este último punto se esta esperando del sector privado una respuesta.

La oportunidad resulta propicia, el mercado inmobiliario de la tierra esta comenzado a dar señales positivas, la oferta de crédito individual que presenta la banca privada para la adquisición de bienes inmuebles, es otra señal que se presenta en términos favorables..

Es importante destacar que nos encontramos en el comienzo de una etapa donde la dinámica inmobiliaria, avanza sobre las áreas vacantes del dominio privado, lo que esta obligando a las autoridades municipales a prever las acciones, que sostengan e incentiven el desarrollo que se avecina.

El partido de Ezeiza que surge de la división del anterior municipio de Esteban Echeverría presenta un área urbana consolidada desarrollada a lo largo de línea del ex ferrocarril Roca, y la ruta 205, el mayor potencial se encuentra en sus áreas vacantes de dominio privado, (objeto de los emprendimientos antes sitados) y servidas por el paso de la Autopista Buenos Aires–Cañuelas.

Este escenario territorial permite establecer la presencia de similitudes con el municipio de Pilar a principio de la década del '90.al momento del anuncio de la conversión del viejo Acceso Norte y la ruta 8 en la autopista que hoy todos conocemos y cuyo impacto en el desarrollo de ese municipio es de público conocimiento.

Distribución de Población del área de Influencia

Datos y proyecciones
base indec, censo del '91
ponderación al 30 de junio de 1999
Cuadro nº1

MUNICIPIO	1999	2000	2005
EZEIZA	102.607	104.619	118.009
ESTEBAN ECHEVERRIA	241.652	247.691	275.876
TOTAL	344.259	352.310	393.885

Estos modestos cálculos tienen como base el censo '91, momento en el cual no se habían realizado ninguna de las transformaciones antes mencionadas, ni contiene ponderaciones en el mismo sentido, lo que presume aventurar la posibilidad de un importante escenario para oportunidades de negocios.

Listado de Urbanizaciones Especiales en el Area Inmediata

Cuadro n° 2

Nº	NOMBRE	LOTES	Ha	TIPO	ACCESO	PARTIDO
1	Allá en el Sur	80	6	C de Campo	R 205	Ezeiza
2	Altos del Carmen	63	8	BºCerrado	Au Bs As-Cñ	Ezeiza
3	Campo Azul	146	23	C de Campo	R 52	E Echeverría
4	Campos de Cañuelas	350	95	C de Campo	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
5	Campos de Echeverría	240	25	BºCerrado	R 52	E Echeverría
6	Chacras de San Pablo	150	357	Chacras	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
7	Círculo	180	40	C de Campo	R 58	E Echeverría
8	CISSAB	404	60	C de Campo	Au Bs As-Cñ	Ezeiza
9	Echeverría del Lago	306	48	C de Campo	R 52	E Echeverría
10	El Bosquecillo	130	7	BºCerrado	Au Bs As-Cñ	Ezeiza
11	El Lauquén	350	70	C de Campo	R 58	Ezeiza
12	El Maiten	142	29	C de Campo	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
13	El Ombú	330	110	C de Campo	Au Bs As-Cñ	Ezeiza
14	El Palomar	48	5	C de Campo	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
15	El Rodal	145	27	BºCerrado	R 58	E Echeverría
16	El Sosiego	325	80	C de Campo	R 52	Ezeiza
17	El Venado	382	64	C de Campo	R 58	E Echeverría
18	El Venado II	109	40	C de Campo	R 58	E Echeverría
19	Est Villa María	140	1400	Chacras	Au Bs As-Cñ	Ezeiza
20	La Arboleda del Trebol	100	10	BºCerrado	R 205	Ezeiza
21	La Casona	29	3	C de Campo	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
22	La Deseada	226	22	BºCerrado	Au Richeri	Ezeiza
23	La Martona	1420	388	C de Campo	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
24	Los Naranjos	143	16	BºCerrado	R 58	E Echeverría
25	La Martona	1420	388	C de Campo	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
26	Las Fuentes 1	80	46	BºCerrado	Au Bs As-Cñ	E Echeverría
27	Los Pinares	70	36	C de Campo	R 58	E Echeverría
28	Los Rosales	420	36	C de Campo	R 58	E Echeverría
29	Malibu	154	20	BºCerrado	R 52	Pte. Peron
30	Mi Refugio	318	54	C de Campo	R 58	E Echeverría
31	Saint Thomas	690	145	C de Campo	R 52	E Echeverría
32	Sefaradi	250	18	C de Campo	R 58	E Echeverría
33	Solar del Bosque	180	27	BºCerrado	R 58	E Echeverría
	TOTAL	8485				

Listado de Urbanizaciones Especiales en el Area Inmediata

Cuadro nº 3

Nº	NOMBRE	LOTES	Ha	TIPO	ACCESO	PARTIDO
34	Campo Blanco			BºCerrado	Au Bs As-Cñ	Ezeiza
35	Chacras de Chaparral			Chacras	R 52	San Vicente
36	El Ensueño			BºCerrado	Au Bs As-Cñ	Ezeiza
37	Ezeiza			C de Campo	R 52	Ezeiza
38	Jorge Newbery			BºCerrado	J. Newbery	E Echeverría
39	La Federala			C de Campo	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
40	La Magdalena			C de Campo	R 52	E Echeverría
41	Las Cañuelas C Camp			C de Campo	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
42	Las Fuentes 2			BºCerrado	Au Bs As-Cñ	E Echeverría
43	Solares de Cañuelas			BºCerrado	Au Bs As-Cñ	Cañuelas
44	Vicente Mellazzi			BºCerrado	Au Bs As-Cñ	Ezeiza

En este segundo se cuadro se detallan algunas de las urbanizaciones especiales, que no han suministrado datos, junto con otras que han comenzado su comercialización en los últimos meses.

Cabe destacar, que a la fecha se encuentran en gestión nuevas urbanizaciones, y ampliaciones de las ya existentes, a cuya información no se accede por razones de estricta confidencialidad.

La población total de los dos municipios es de 352.310 habitantes, con una cantidad de 44 urbanizaciones especiales que, según cuadro nº2, poseen una cantidad de 8485 lotes, lo que permite presumir una cantidad de 34.000 habitantes de nivel socio económico, medio y medio alto, con un cálculo de 2 vehículos por familia lo que arroja 17.000 unidades, de las conclusiones del cuadro nº3 se puede inferir un aumento del 30% de los valores antes mencionados.

A modo de síntesis, 352.310 habitantes, mas de 50 urbanizaciones especiales, con11.000 lotes, 44.000 habitantes nivel medio y nivel medio alto, con 25.000 vehículos particulares.

Anexo 2

Consideraciones Referidas a la Operación Comercial.

Para la adquisición del presente inmueble se deben considerar los aspectos detallados en la copia de la opción de compra que se adjunta, como así los siguientes datos:

- La propiedad del mismo corresponde a una sociedad con sede en la República Oriental del Uruguay, cuya denominación es **ONLES INTERNATIONAL S.A.**
- La misma representa el 100% del capital social.
- Dicha firma no ha realizado actividad comercial alguna al día de la fecha y su sola existencia corresponde a la propiedad de los inmuebles que nos ocupa.

En su primera variante, la voluntad del actual propietario es vender al comprador la firma, el 100% de las acciones, al valor del terreno que nos ocupa.

- Cabe destacar, que el 100% de las acciones no están gravadas, ni tienen impedimentos que condicionen su disponibilidad y que al mismo tiempo la firma vendedora asume cualquier pasivo generado con anterioridad a la presente operación, que pudiera surgir en el futuro.
- El valor fijado por el 100% de las acciones es u\$s.3.214.420.-(dólares estadounidenses tres millones doscientos catorce mil cuatrocientos veinte).
- La comisión a percibir por esta operación será convenida oportunamente.

En su segunda variante, en que la compradora pretenda la transferencia del terreno solamente, se deberá considerar.

- El valor de la operación alcanza al precio fijado anteriormente, mas el costo de todas las gestiones de nacionalización del inmueble que resulten necesarias, alcanzando un 25% aproximadamente, mas del valor estipulado.

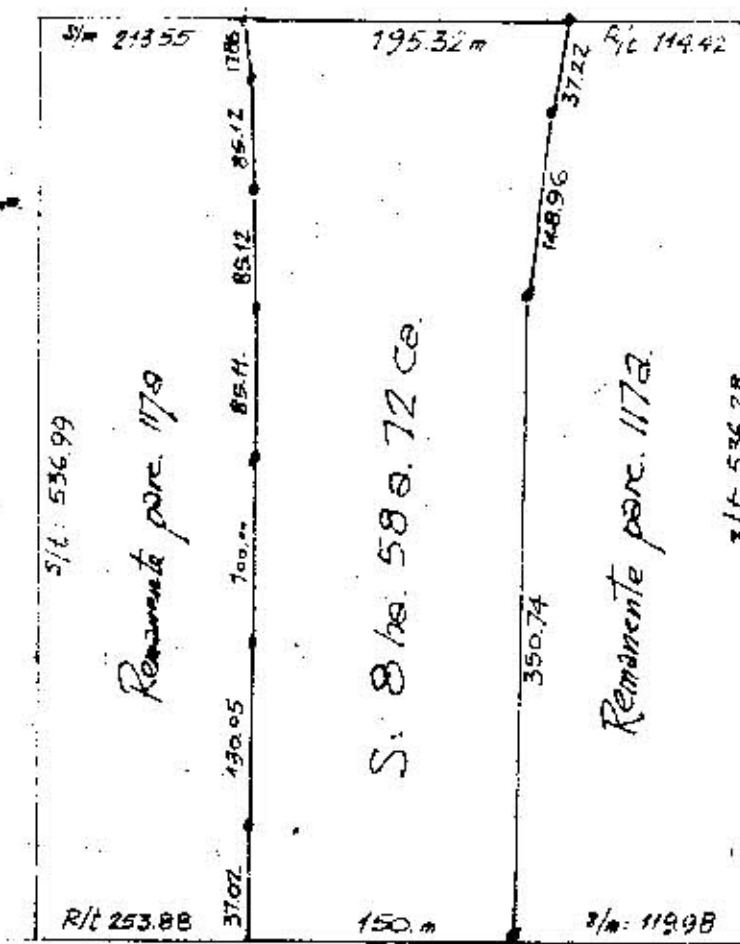
- En esta segunda variante la comisión correspondiente a la operación se convendrá también en el momento oportuno.

Los datos oficiales correspondientes al predio con, ubicación en la intersección de la Av. Jorge Newbery y la colectora de la Autopista Ezeiza-Cañuelas, del Partido de Ezeiza de la Pcia. de Buenos Aires, cuya Nomenclatura Catastral, es Circunscripción II, Fracción V, Parcela Uno con una superficie es de 75.099,72 m², y la parcela Dos lindera con la anterior que consta de 53.477,89 m², alcanzando ambos un total de 128.577,61 m², lo que arroja un valor de \$ 25,00/m², con relación a la tasación antes expresada.



ESCALA: 1:2500

CIROQUIS S/PIANO 30.77.76



CROQUIS S/TITULO

577-9
for Feb. 1172.

3: 286209A 68G

1991

523.86
Calle Humberto

BALANCE DE SUPERFICIES

SUP PARCELA	75.108,72	m ²
SUP PARCELA	53.486,89	m ²
SUP PARCELA	34.057,77	m ²
SUP PARCELA	19.058,13	m ²
SUP CALLE ACEDER	7.523,84	m ²
SUP ESP.VRES. ACEDER	5.957,21	m ²
SUP IDNA AFECT.DIV.	8.587,21	m ²
SUP TOTAL 5/10/1994	281.104,95	m ²
SUP 3/11/1995	180.968,77	m ²
DIFERENCIA (en m ²)	125,79	m ²

Calcular de la Superficie a ceder para Espacio Verde x Us. Agrim.

$$= 427708.72 \text{ m}^2 \times 304/100 = 1314.62 \times 45 \text{ m}^2/\text{hab} = 5912.82 \text{ m}^2$$

ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DE SUELO

Escala del Pro ceso de Ord	A P R O B A D A P O R		
	Instp Legal	Numero	Vigente des
Código de Planeamiento	Ordenanza	1594	1/12/79

UBICACION

AKA : Complementoria

7012: Esparcimiento

УСТРО: E_1

LOS PERMITIDOS: Viviendas - Comercios

(COC PROHIBIDO): Industrias

SERVICIOS ESFACOLFO

	AGUA CTE	CLOACAS	TRANSITO	ENFERMEDADES
MANEJO DE AGUA	—	—	—	—
EXISTENCIAS	NO	NO	NO	NO

INDICADORES DE INTENSIDAD LE 120, CRIPAL.

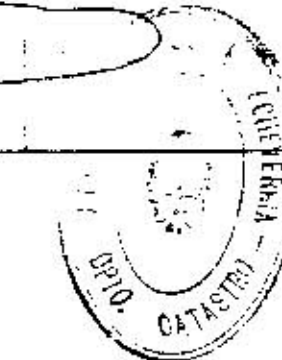
	Levitated No. 2 motor	Factor 1	FTC No. 1	Whitford from the Factor 1	Factor 2
Refined	70 1/2%	0.1	0.1	20	600
Actual	70 1/2%	0.1	0.1	20	600

Principios de Tratamiento

Apakah itu Municipal?

20.000

~~SECRET~~ ~~NOFORN~~



PARTIDO: ESTEBAN LOPEZ

NAME: EZEIZA

OBJETO: mejora: división

PROPIETARIO:

"SUIPACHA" Inmobiliaria, Financiera, Comercial
e Industrial Sociedad Anónima.

Acc de Domino : en gestion

El/En: Remanente de la Parcela rural 1172 s/plano 30-77-76

NOTAS: Domicilio prop: Suipacha 58. C.Fed.
Avenida no. 1000. Pto. a Suipacha

Plano Origen: 30-77-76, y. 30 191-68

• Vigencia municipal Expte N° 37.020/89

· Visación C.R.A

Fecha de entrega: Julio 1985
Contribución por persona: 4

RESTRICCIONES: Ley 6253: No podran levantarse edificaciones de carácter permanente a una distancia de 50 m. contados a partir de los bordes del curso de agua que afecta a la parcela.

JAMES LUIS CASATOANA
Aguilares. Mat. OPA 315
Sarmiento 1292. S. Miguel

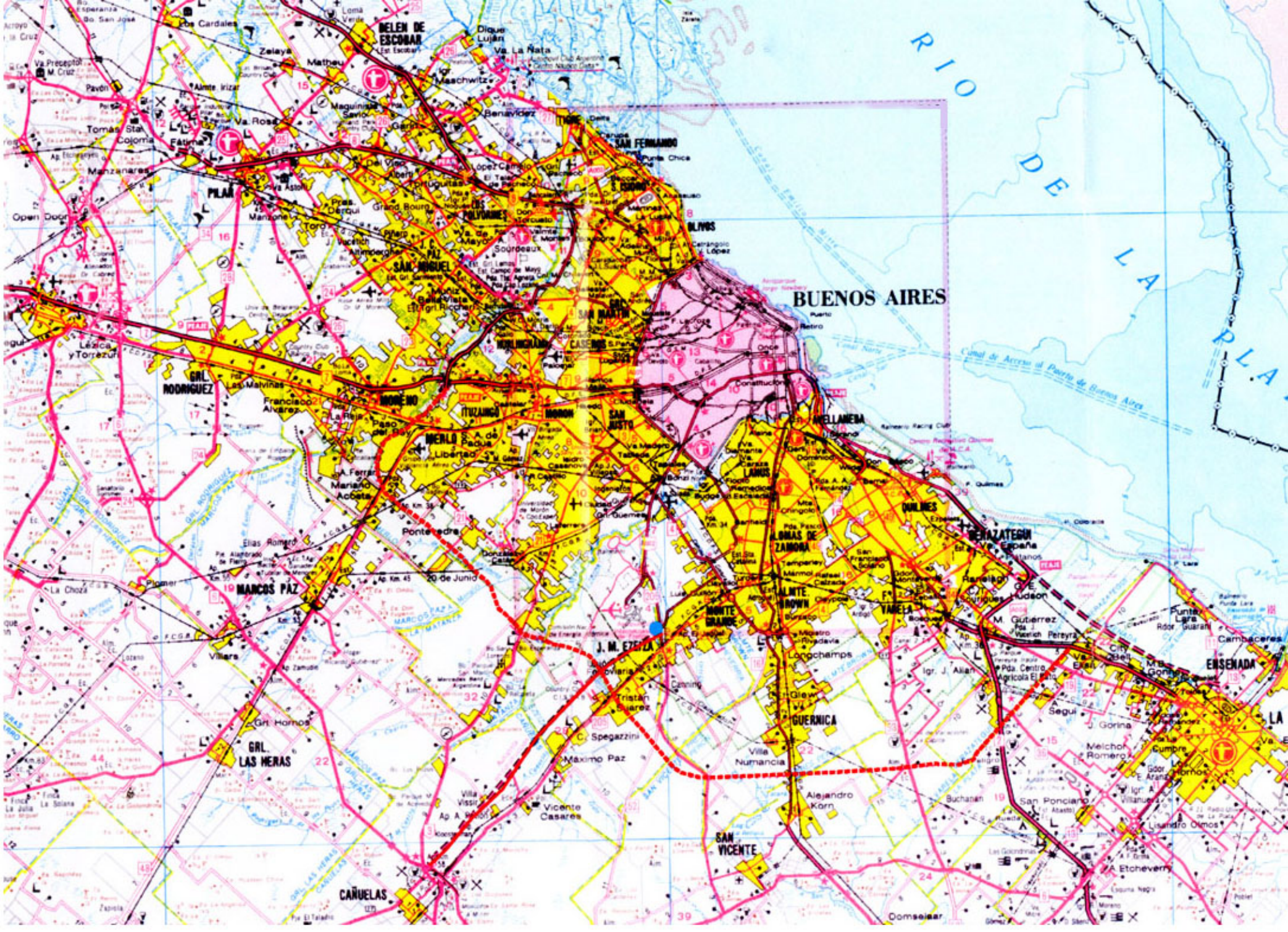
NOMENCLATURA CATASTRAL

PARTIDO : ESTEBAN ECHEVERRIA.

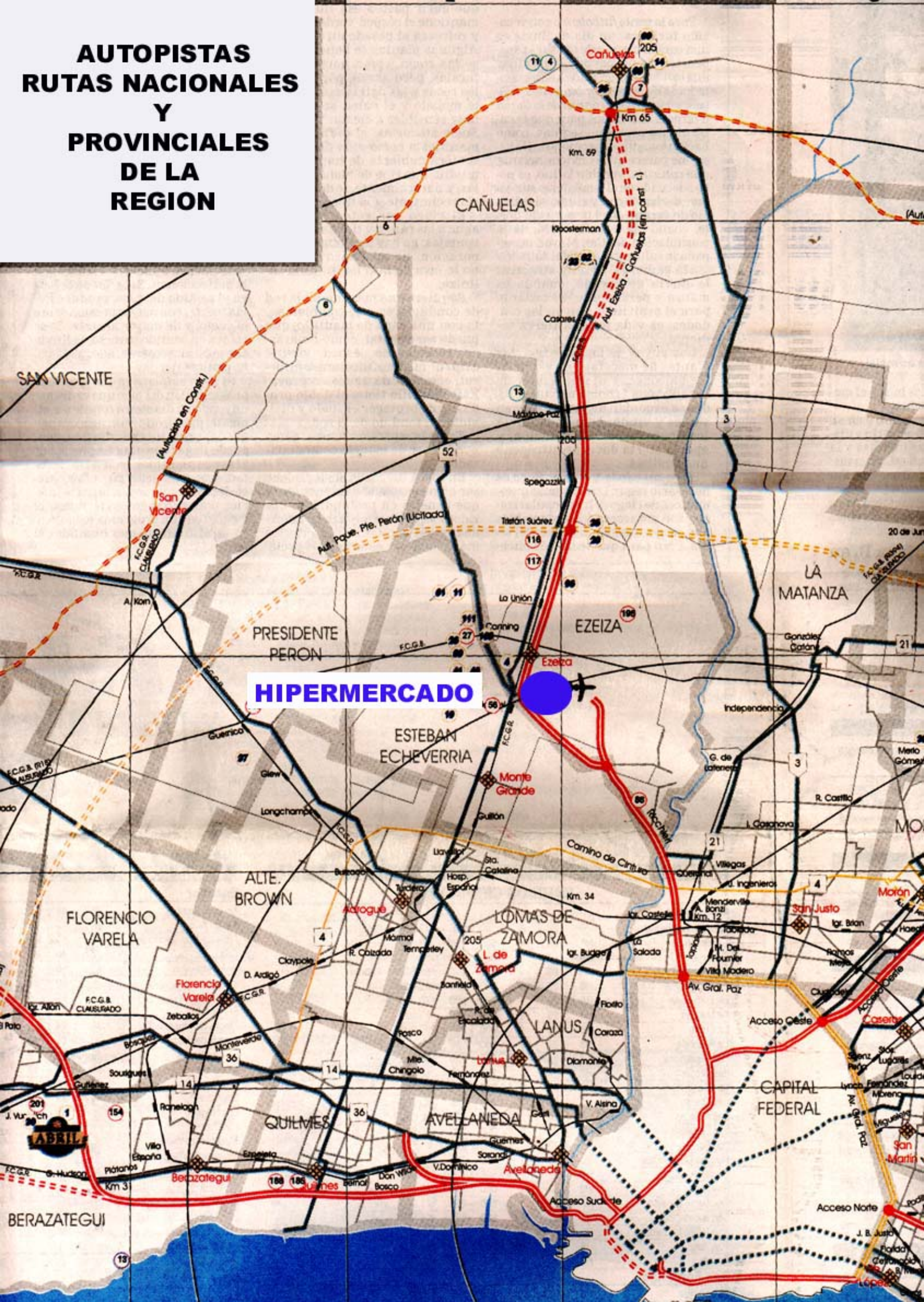
CIRCUITS/PC104: II

SECCION : RURAL

白粉花



AUTOPISTAS RUTAS NACIONALES Y PROVINCIALES DE LA REGION





Continúa en plano N° 211

Continúa en plano N° 217

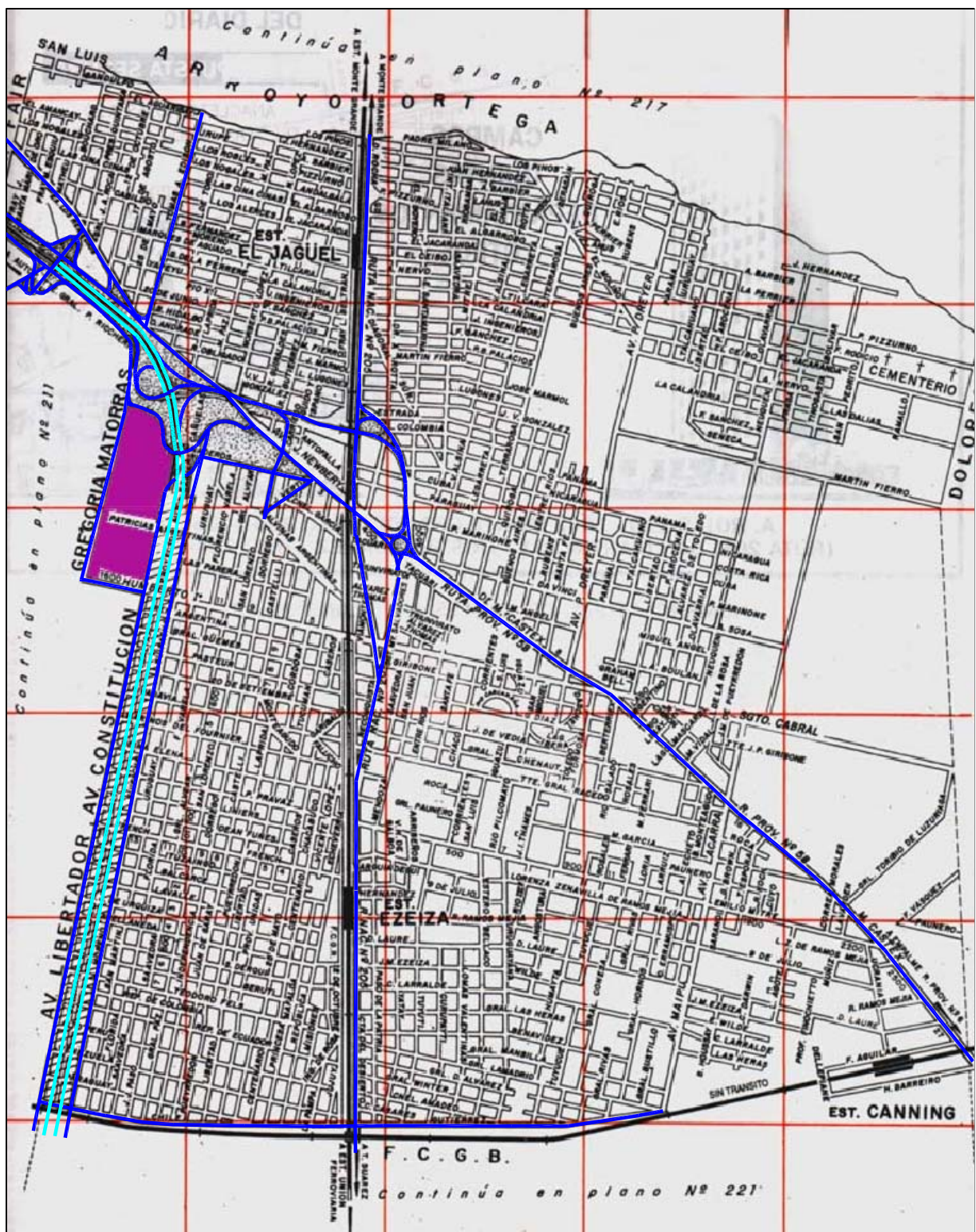
Continúa en plano N° 221

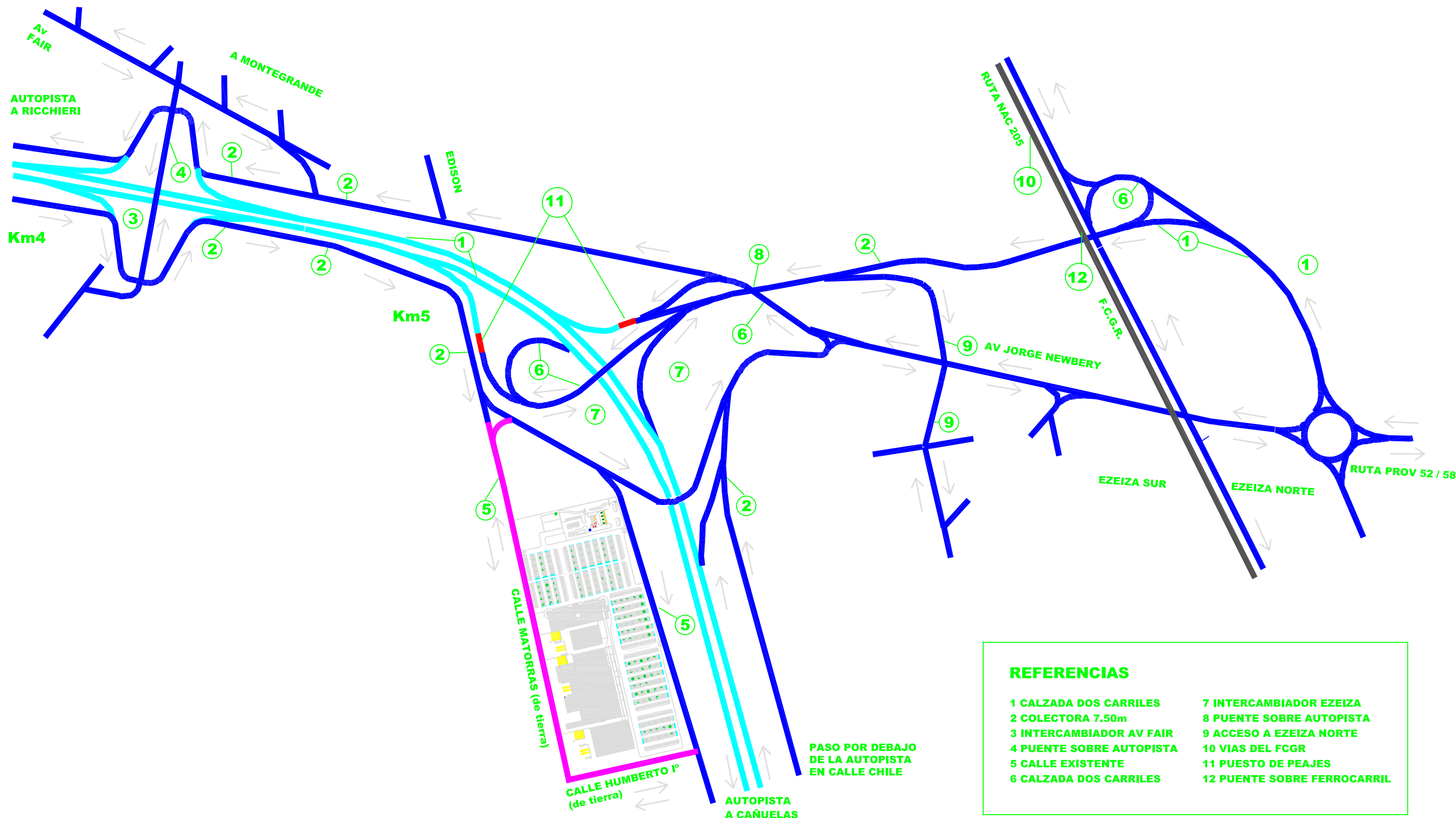
AV. LIBERTADOR AV. CONSTITUCION

GREGORIA MATORRAS

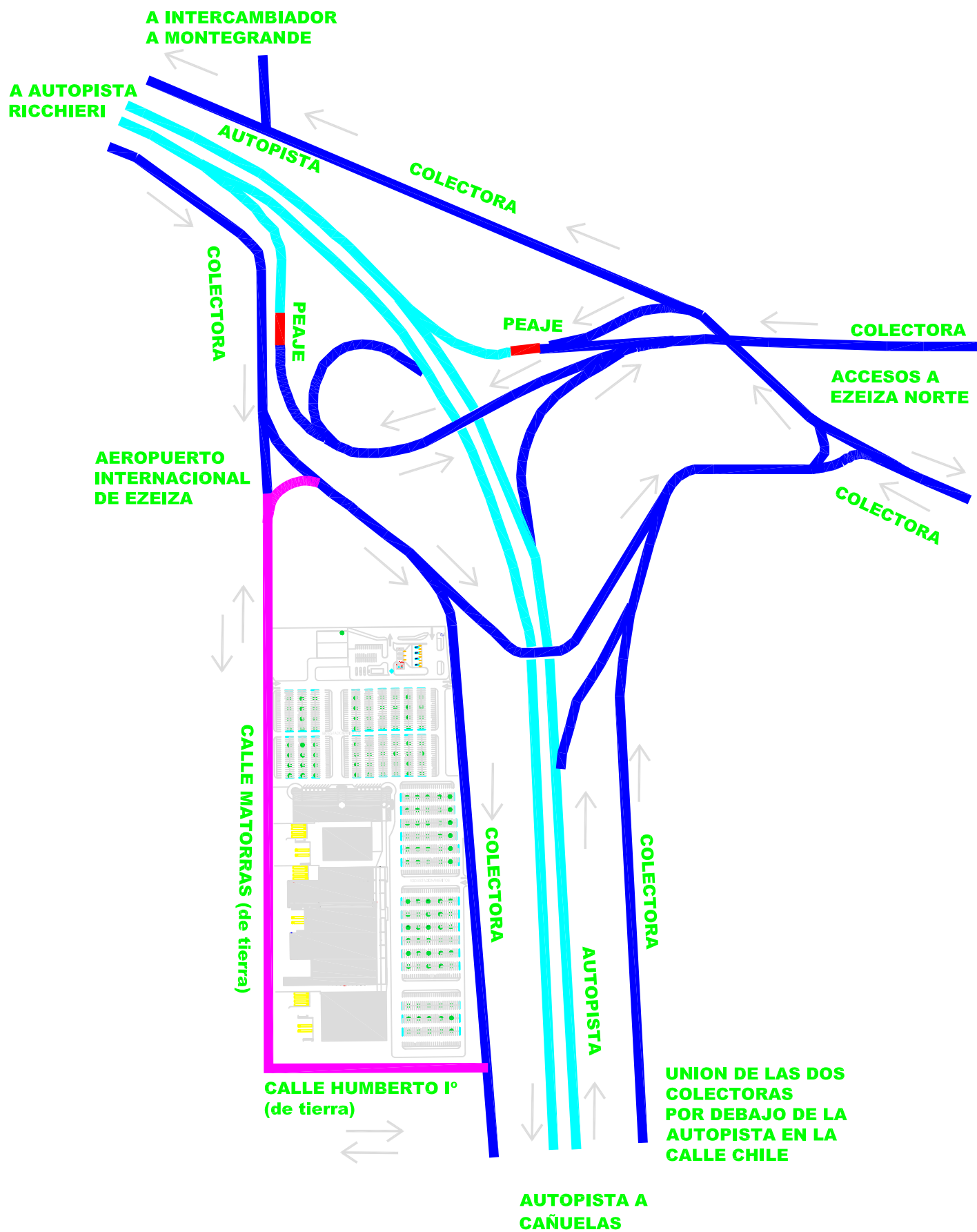
F.C.G.B.

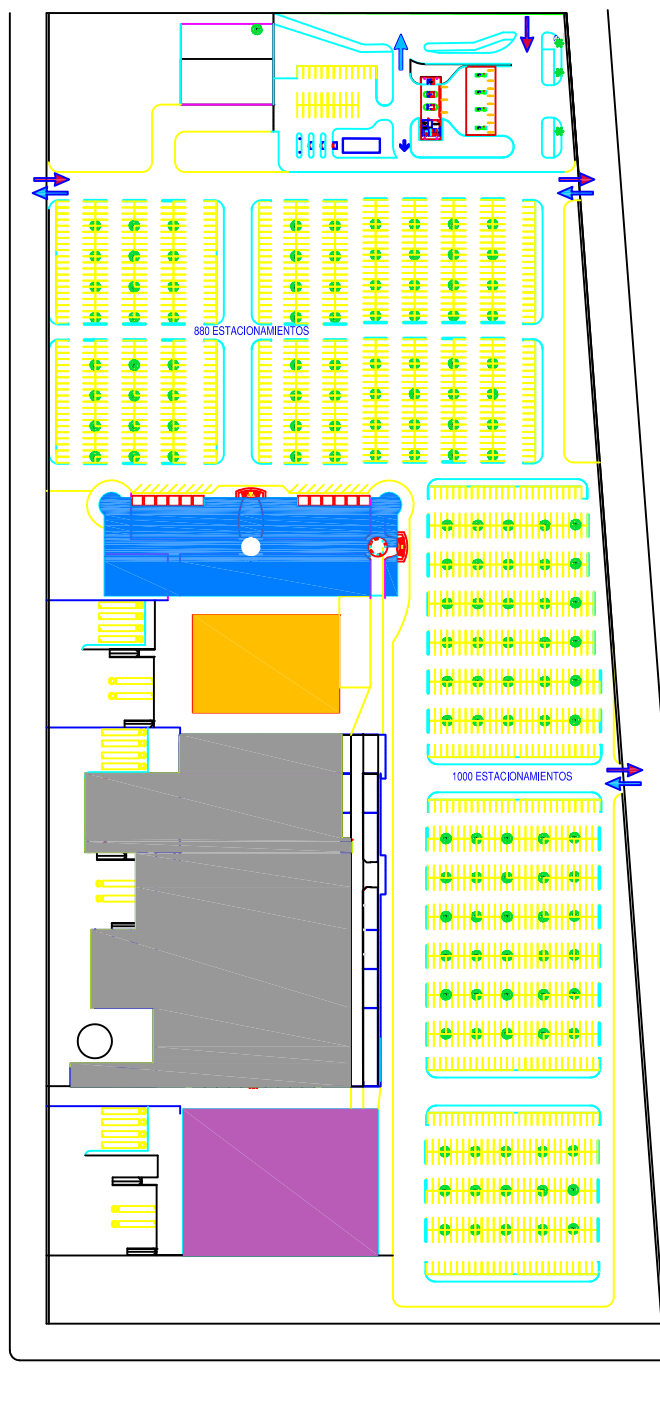
EST. CANNING





REFERENCIAS	
1 CALZADA DOS CARRILES	7 INTERCAMBIADOR EZEIZA
2 COLECTORA 7.50m	8 PUENTE SOBRE AUTOPISTA
3 INTERCAMBIADOR AV FAIR	9 ACCESO A EZEIZA NORTE
4 PUENTE SOBRE AUTOPISTA	10 VIAS DEL FCGR
5 CALLE EXISTENTE	11 PUESTO DE PEAJES
6 CALZADA DOS CARRILES	12 PUENTE SOBRE FERROCARRIL





SUPERFICIES		
TERRENO		128577 m2
	HIPERMECADO	12000 m2
	CENTRO COMERCIAL	5000 m2
	CINES	2500 m2
	TIENDA ANCLA	5000 m2
AREA EST.DE SERVICIO		8000 m2
CANTIDAD DE COCHERAS		1900 u

GIGLIOTTI-RODRIGO
arquitectos

ESTUDIO PRELIMINAR PREDIO EZEIZA

N° 1

Av.Boedo N°908-2º piso "20"-Capital Federal-(1218)-Tel 4931/0646 - correo electronico grarq@ciudad.com.ar