

SAN JUAN CAPITAL

JERCE LAUDD

élico

CIUCO

CHANEL

CHANEL



EDIFICIO
INCA
HUASI

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN · JUNIO 2026

Inca Huasi

Edificio residencial & comercial · Av. Las Heras y 25 de Mayo

LA INVERSIÓN ESTRATÉGICA ANTES DEL BOOM MINERO

CONEQ S.A.S. · Carpeta confidencial para inversores y compradores



01

Una inversión que no espera

Contexto minero y oportunidad sanjuanina

Inca Huasi se ubica en una esquina premium de San Juan Capital, sobre Av. Las Heras y 25 de Mayo. El proyecto combina ubicación céntrica, escala residencial, planta baja comercial y estructura de fideicomiso al costo. La tesis de inversión se apoya en un momento específico: ingresar en preventa antes de la consolidación del ciclo minero e inmobiliario de la provincia.

9

pisos totales
8 residenciales

10

prototipos
mix amplio

16

locales + oficinas
PB comercial

82

cocheras
subsuelo + PB

01

BOOM MINERO EN MARCHA

San Juan concentra proyectos de escala mundial y atrae ejecutivos, técnicos, proveedores e inversores que demandan alojamiento de calidad.

02

DÉFICIT DE ALOJAMIENTO

La oferta de unidades céntricas de estándar medio-alto es limitada frente a una demanda corporativa creciente.

03

PREVENTA = MEJOR PRECIO

Quien ingresa temprano accede al valor más bajo del ciclo, antes del avance de obra y la revalorización del entorno.

04

NÚCLEO POLÍTICO-COMERCIAL

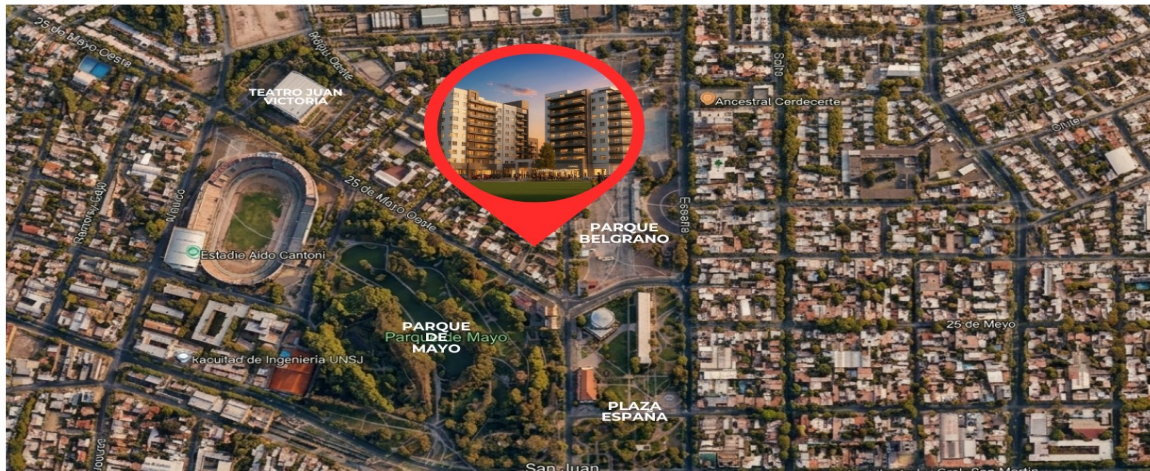
Auditorio Juan Victoria, Estadio Aldo Cantoni, Centro Cultural, Parque de Mayo y oficinas públicas a metros.



02

Ubicación privilegiada

Av. Las Heras y 25 de Mayo · San Juan Capital



01

AUDITORIO JUAN VICTORIA A PASOS

Entorno cultural y de alta circulación.

02

ESTADIO ALDO CANTONI

Polo deportivo y de eventos.

03

PARQUE DE MAYO

Pulmón verde y valor urbano diferencial.

04

DOBLE ACCESO

Av. Las Heras y 25 de Mayo.

05

CENTRO CÍVICO CERCANO

Demanda institucional permanente.

06

ESQUINA DE MÁXIMA VISIBILIDAD

Apto para renta residencial, comercial y corporativa.

03

El proyecto

Escala, mix de activos y estructura de fideicomiso



Edificio Inca Huasi integra tres módulos, nueve pisos totales, ocho niveles residenciales, locales y oficinas en planta baja, cocheras en subsuelo y planta baja, más dos SUM en el noveno piso. La estructura de fideicomiso al costo permite ordenar aportes, trazabilidad y ejecución por etapas.

Indicador	Detalle
Dirección	Av. Las Heras y 25 de Mayo, San Juan Capital
Estructura	Fideicomiso al costo
Escala	3 módulos · 9 pisos totales
Residencial	8 pisos residenciales · 93+ unidades
Tipologías	10 prototipos de departamento
Comercial	16 locales + oficinas en planta baja
Cocheras	82 cocheras: 52 subsuelo + 30 PB
Amenities	2 SUM + gimnasio · Plaza interna · 39 bauleras

Portfolio completo: departamentos, locales, oficinas, cocheras y bauleras. Una estructura flexible para inversores de renta, usuarios finales y compradores comerciales.



04

Amenities & terminaciones

Alta gama para captar demanda residencial y ejecutiva

01

2 SUM + GYM

Piso 9, uso exclusivo de residentes, espacio social y deportivo.

02

PLAZA INTERNA

Espacio verde común entre módulos, mejora calidad de vida y valor percibido.

03

82 COCHERAS

52 en subsuelo + 30 en planta baja. Activo escaso en zona céntrica.

04

39 BAULERAS

Complemento de valor para unidades residenciales y perfiles ejecutivos.

05

16 LOCALES + OFICINAS

Planta baja comercial con alta circulación sobre dos avenidas.

06

SEGURIDAD Y ACCESO

Diseño orientado a uso residencial permanente y renta corporativa.

CARPINTERÍA DVH

Aluminio con doble vidriado hermético: aislamiento térmico y acústico.

LOSA RADIANTE ELÉCTRICA

Sistema individual por unidad, confortable y eficiente.

PORCELANATO

Terminación durable de alta calidad en espacios principales.

PLACARES

Frentes de placares en dormitorios, integrados al diseño.

TERMOTANQUE INDIVIDUAL

Autonomía por unidad y control de costos.

ARQUITECTURA EN ESQUINA

Fachadas con identidad y vistas urbanas maximizadas.

05

Plantas y tipologías

Unidades desde monoambientes hasta 3 dormitorios

Módulo	Tipologías	Programa	Superficie propia / rasgo
A	A / B / G	2 dormitorios · 2 baños	~66-67 m ² · terraza
A	H	1 dormitorio · 1 baño	45 m ² · balcón
B	C	2 dormitorios · 2 baños	~64 m ² · terraza
B	D	3 dormitorios · 2 baños	137-150 m ² · terraza
B	E / F	1 dormitorio · 1 baño	~41-43 m ² · terraza
C	I	2 dormitorios · 2 baños	83-89 m ² · terraza
C	J / K	1-2 dormitorios	~66-76 m ² · terraza
C	L / M	monoambiente / compacto	38-40 m ² · terraza o balcón



Imágenes extraídas de la presentación original: renders y plantas comerciales de las tipologías.

06

Tres caminos para invertir

Modelo de negocio flexible para perfiles distintos

Inca Huasi permite ingresar por renta ejecutiva, valorización patrimonial o renta comercial. La combinación de departamentos, locales, oficinas, cocheras y bauleras amplía las estrategias de salida y reduce dependencia de un solo tipo de demanda.

01

RENTA EJECUTIVA

Alquiler a ejecutivos del sector minero, proveedores, profesionales y funcionarios. Demanda creciente, baja vacancia esperada y ticket superior al promedio.

02

VALORIZACIÓN

Compra en preventa, captura de avance de obra y posible revalorización por el ciclo minero e institucional de San Juan.

03

RENTA COMERCIAL

16 locales y oficinas sobre dos avenidas. Mayor visibilidad, uso profesional y renta diferencial en planta baja.

FIDEICOMISO CONSTITUIDO · SEGURIDAD JURÍDICA · FONDOS TRAZABLES · PREVENTA



07

Rentabilidad para el inversor

Análisis de escenarios del desarrollo

Indicador	Valor
Terreno	2.321 m ²
Superficie cubierta	11.817 m ²
Superficie propia	8.528 m ²
Superficie permuta terreno	1.435 m ²
Superficie disponible venta	7.092 m ²
Costo total estimado	USD 18.432.306

SIN PREVENTA

Rentabilidad bruta 50% · TIR 32% anual · Máxima exposición USD 18,3M

CON PREVENTA · MODERADO

Rentabilidad total 83% · 33% anual · TIR 42% anual · Máx. exposición USD 7,14M

CON PREVENTA · OPTIMISTA

Rentabilidad total 138% · 55% anual · TIR 53% anual · Máx. exposición USD 4,93M



Nota de criterio: los valores surgen de la presentación de inversores y se presentan como escenarios preliminares. La carpeta comercial no reemplaza una auditoría financiera, legal, técnica o impositiva previa a cualquier cierre.

08

Por qué Inca Huasi

Argumentos centrales de inversión

01

ESQUINA PREMIUM

Las Heras y 25 de Mayo: doble frente, visibilidad y accesibilidad.

02

FIDEICOMISO CONSTITUIDO

Estructura legal y financiera armada para ordenar aportes y ejecución.

03

ESCALA SUPERIOR

3 módulos, 9 pisos, 93+ unidades y mix completo de activos.

04

DEMANDA MINERA

Ejecutivos, técnicos y proveedores vinculados al nuevo ciclo productivo.

05

MIX DE ACTIVOS

Departamentos, locales, oficinas, cocheras, bauleras y amenities.

06

MOMENTO DE INGRESO

La preventa permite capturar el precio temprano del ciclo.

Inca Huasi

La inversión que se anticipa: ubicación premium, fideicomiso al costo, escala urbana, demanda proyectada y un portfolio inmobiliario completo para vivir, alquilar o capitalizar.



09

Respaldo y cierre

CONEQ S.A.S. · Desarrollo inmobiliario en San Juan



Documento preparado como carpeta comercial preliminar para inversores y compradores. La información de superficies, escenarios y estructura de negocio proviene de la presentación de inversores del proyecto. Toda operación debe estar sujeta a revisión de documentación legal, contrato de fideicomiso, disponibilidad de unidades, cronograma de obra, presupuesto actualizado y condiciones comerciales vigentes.

AV. LAS HERAS Y 25 DE MAYO · SAN JUAN CAPITAL

LA INVERSIÓN ESTRATÉGICA ANTES DEL BOOM MINERO

