

PROYECTO ESTRATÉGICO DE INVERSIÓN MULTIPROPÓSITO

CAMPO

# Maipirinqui

*Un Refugio del Mundo*

405 ha

SUPERFICIE TOTAL

1,05 MW

POTENCIA SOLAR

4

VECTORES DE  
INGRESO

Clase II

CALIDAD HÍDRICA

# Ecosistema Multivectorial de Inversión

A diferencia de proyectos unidimensionales, Campo Maipiriqui combina cuatro vectores de rentabilidad independientes sobre un mismo predio de 405 hectáreas en la precordillera andina de San Juan.

## UNIDAD 01 — ENERGÍA RENOVABLE

**1,05** MW instalados

Parque solar proyectado por ALP Group. 3.000 horas de sol/año. A 1.500 m de un parque operativo de 400 MW. 3.200 módulos Trina Solar + 4 inversores Solis 250 KW.

## UNIDAD 02 — AGROINDUSTRIA DE ESPECIALIDAD

**70** ha productivas

Planicie aluvial Ambiente III. Suelos profundos, textura media/fina, 90% cobertura vegetal. Apta para papa semilla de alto valor genético, alfalfa, aromáticas y forestales (INTA 2017).

## UNIDAD 03 — TURISMO Y REAL ESTATE

**220** ha serranías

Desarrollo "Palmar I" con fraccionamiento inmobiliario. Lotes con vistas inigualables a la Cordillera. Cabañas hoteleras. Pista de aterrizaje proyectada (2.180 m, DASH 8-200).

## UNIDAD 04 — SALUD Y BIENESTAR

**pH 6,66** certificado

Fango de nacedero con propiedades faciales y terapéuticas certificadas por Laboratorio TEKHNE (Protocolo 050-2020). Análisis mineralógico disponible en Data Room.

## VENTAJA ESTRUCTURAL DEL ACTIVO

El campo no posee derecho a riego superficial pero se asienta sobre una **cuenca acuífera de importancia regional** (INA-CRAS) con agua de calidad Clase II — excepcional para uso agro-industrial y alimentario. Este recurso hídrico subterráneo propio elimina la dependencia de los turnos de riego provinciales y constituye la principal ventaja competitiva del ecosistema.

# Activo Hídrico Estratégico

Cuenca acuífera de importancia regional certificada por INA-CRAS y LAQUI. Calidad excepcional para riego, agroindustria y agua potable — autonomía hídrica total, independiente del sistema provincial.

<p><b>PROFUNDIDAD</b></p> <p><b>30</b> m</p> <p>Basamento acuífero. Nivel estático a 4,30 m. Agua aflorante.</p>	<p><b>CAUDAL VERTIENTE</b></p> <p><b>5.040</b> L/h</p> <p>Promedio histórico 1973–1981. Vertiente Maipirinqui.</p>	<p><b>CALIDAD RIEGO</b></p> <p><b>Clase II</b></p> <p>CE 435 micromho/cm. Baja peligrosidad sódica (Pozo 50).</p>	<p><b>MICROBIOLOGÍA</b></p> <p><b>CAA</b> apta</p> <p>Sin E. Coli ni Pseudomonas. Cumple Cód. Alimentario Argentino.</p>
--	--	---	--

PARÁMETRO	VALOR / RESULTADO
Acuífero Pozo 50	Basamento a <b>30 metros</b> . Nivel estático del agua a 4,30 m. Agua aflorante sin necesidad de bombeo profundo.
Conductividad eléctrica	<b>435 micromho/cm</b> (Pozo 50) — rango óptimo para riego. Baja peligrosidad sódica.
Caudal vertiente	<b>5.040 litros/hora</b> — promedio histórico relevado entre 1973 y 1981. Vertiente Maipirinqui.
Calidad potable (LAQUI)	Ausencia total de <b>E. Coli</b> y <b>Pseudomonas Aeruginosa</b> . Cumple Código Alimentario Argentino.
Origen de recarga	Nivo-fluvial desde arroyos cordilleranos al Oeste. Recarga permanente por deshielo andino.
Organismos certificadores	<b>INA-CRAS</b> (hidrogeología) · <b>LAQUI</b> (potabilidad y aptitud alimentaria)

## RELEVANCIA ESTRATÉGICA

En un contexto de **crisis hídrica provincial**, la autonomía con acuífero propio certificado a 30 m de profundidad es un diferencial crítico frente a tierras dependientes de turnos de riego. Esta ventaja es **irreplacable** en predios sin estudios hidrogeológicos equivalentes.

# Unidad de Energía — ALP Group

Propuesta técnica y económica cerrada para una planta fotovoltaica de 1,05 MW, aprovechando la ubicación estratégica a 1.500 m de un parque solar existente de 400 MW ya operativo.

COMPONENTE	ESPECIFICACIÓN TÉCNICA
Potencia nominal	1,05 MW instalados
Módulos solares	3.200 paneles Trina Solar Policristalino 330 W
Inversores	4 x Solis 250 KW
Área ocupada	7.000 – 8.000 m <sup>2</sup>
Radiación solar	~3.000 horas de sol efectivo por año
Parque próximo	1.500 m de parque operativo de 400 MW

**1,05** MW  
POTENCIA  
INSTALADA

CAPEX SOLAR

**USD 949.000**

Excl. IVA 21%

Presupuesto ALP Group

**70%**

PAGO ADELANTO

Al inicio de la obra según condiciones ALP Group

**30%**

PAGO FINAL

Al completar la instalación. Garantía 1 año post-  
instalación incluida.

## NOTA FISCAL Y COMERCIAL

El presupuesto de **USD 949.000 no incluye IVA (21%)**. La instalación comprende ingeniería, paneles, inversores, montaje y puesta en marcha. Representa la Unidad de Energía del CAPEX escalonado — el inmueble se negocia de forma independiente.

# Tres Ambientes, Tres Oportunidades

El estudio INTA 2017 clasifica el predio en tres ambientes geológicos diferenciados, permitiendo una planificación territorial eficiente para infraestructura turística, producción agrícola y usos logísticos.

I	<p><b>Serranías</b></p> <p>Lomas de 10 a 30 metros de altura, altamente erosionadas. Pendiente 1,5% orientación SO-SE. Baja aptitud agrícola. Uso estratégico: <b>infraestructura turística y residencial</b> por sus vistas panorámicas inigualables a la Cordillera de los Andes. Emplazamiento natural para cabañas, miradores y complejos hoteleros.</p>	<p><b>220 ha</b> SUPERFICIE 62% del predio</p>
II	<p><b>Llanura Pedemontana</b></p> <p>Textura gruesa con gravas. Pendiente 1,3%. Zona de transición entre serranías y planicie. <b>Habilitación agrícola parcial o total</b> posible previo relevamiento de detalle. Apta para infraestructura de servicio, accesos e instalaciones de apoyo energético y logístico.</p>	<p><b>60 ha</b> SUPERFICIE 17% del predio</p>
III	<p><b>Planicie Aluvial Cóncava</b></p> <p>Sector de <b>mayor aptitud productiva</b>. Relieve ondulado suave (&lt;0,3% pendiente). Suelos profundos, textura media/fina, 90% cobertura vegetal (Espina blanca y lámar). Requiere lavado de sales previo: reducir CEe de 10.510 a &lt;4.000 <math>\mu\text{S}/\text{cm}</math> con el agua propia del acuífero (CE 400-500 micromho/cm) — proceso técnico estándar documentado por INTA.</p>	<p><b>70 ha</b> SUPERFICIE 20% del predio</p>
<p>APTITUD POR AMBIENTE — SÍNTESIS INTA</p> <p>Ambiente III: apta para <b>cualquier sistema de riego moderno</b> (superficial o presurizado) — compatible con papa semilla, alfalfa, aromáticas y forestales. Ambiente I: vocación <b>turístico-residencial exclusiva</b>. Ambiente II: uso <b>mixto</b> productivo y logístico.</p>		

# Producción de Alto Valor y Activos Únicos

El aislamiento geográfico y climático del valle de Iglesia lo convierte en un hub natural para producción de genética agrícola de alta sanidad. La vertiente suma un activo cosmético certificado sin equivalente en el mercado regional.

## PRODUCCIÓN AGRÍCOLA — AMBIENTE III (70 HA)

Cultivo principal (INTA)

Papa semilla de alta sanidad — identidad genética óptima por aislamiento regional

Cultivos secundarios

Alfalfa · Pasturas · Aromáticas · Forestales

Cobertura vegetal actual

90% (Espina blanca y lámar) — Ambiente III

Sistemas de riego

Cualquier sistema moderno — superficial o presurizado

Agua disponible

Acuífero CE 435 micromho/cm · Vertiente 5.040 L/h

Preparación de suelo

Lavado de sales con agua propia del acuífero — protocolo INTA

## COSMÉTICA NATURAL & SPA — TEKHNE 050-2020

Activo

Fango de nacedero de la vertiente Maipirinquí

Laboratorio certificador

Lab. TEKHNE — Protocolo 050-2020

Resultado

Idoneidad física y química para aplicaciones faciales y terapéuticas

pH certificado

6,66 — óptimo para cosmética y terapéutica

Documentación

Análisis mineralógico completo disponible en Data Room

Aplicación

SPA terapéutico · Cosmética natural · Turismo de bienestar

## VENTAJA SANITARIA IRREPLICABLE

El valle de Iglesia elimina la exposición a plagas regionales, convirtiendo el predio en entorno ideal para **papa semilla con identidad genética certificable** — un producto de alto valor comercial cuya calidad depende directamente del aislamiento territorial.

# Desarrollo Turístico y Residencial

Las 220 hectáreas de serranías con vistas inigualables a la Cordillera constituyen el soporte natural de un desarrollo turístico y residencial de primera línea, potenciado por su conectividad y la futura pista de aterrizaje departamental.

## ACTIVO / DESARROLLO

## DETALLE ESTRATÉGICO

Desarrollo Palmar I	Fraccionamiento inmobiliario con lotes de vistas panorámicas a la Cordillera. Plano N° 16/17-1558/1822-98. Lotes E, E1, E2 y E3. Títulos perfectos aptos para escriturar.
Cabañas hoteleras	Aprovechamiento de desniveles naturales del Ambiente I para emplazamiento de complejos de cabañas. Vistas directas e ininterrumpidas a la Cordillera. Sin competencia visual en el entorno.
Pista de aterrizaje	Impronta de futura pista departamental: 2.180 m para aeronaves DASH 8-200. Conectividad aerocomercial corporativa a minutos del desarrollo. Valorizador directo del predio.
Acceso RN 40	A 160 km de San Juan capital por RN 40 y RP 436 completamente asfaltadas. Último tramo: 1,8 km por Calle Maipiriqui ripio consolidado.
Nodos turísticos	Termas de Pismanta: 40 km · Villa de Rodeo: 50 km · Paso Agua Negra (Chile): 20 km
Altitud y clima	1.800 msnm. Veranos: 28°C diurnos / 5-6°C nocturnos. Temporada turística y productiva todo el año.
Servicios activos	Luz eléctrica · Agua potable · Telefonía celular — disponibles en el predio al momento de la escrituración.

### POTENCIADOR DE VALOR: CONECTIVIDAD AEROCOMERCIAL

La pista proyectada para aeronaves DASH 8-200 puede **transformar el acceso al desarrollo turístico** — vuelos directos desde Buenos Aires o Mendoza en lugar de 3+ horas de ruta. Infraestructura pública que multiplica directamente el valor inmobiliario del "Palmar I".

# Estructura de CAPEX e Inversión

El ecosistema Maipirínqui permite una **entrada escalonada (Phased CAPEX)**. El presupuesto cerrado disponible corresponde a la Unidad de Energía Solar. El valor del inmueble —equity base del proyecto— se conviene por separado.

ÍTEM DE INVERSIÓN	COSTO ESTIMADO	OBSERVACIONES
Inmueble (405 ha — equity base)	A convenir	Títulos perfectos. Plano N° 16/17-1558/1822-98. Valor según diligencia debida.
Ingeniería, paneles, inversores e instalación solar 1,05 MW	USD 949.000	Presupuesto cerrado ALP Group. No incluye IVA 21%. Garantía 1 año post-instalación.
Habilitación Ambiente III (lavado de suelos)	A presupuestar	Proceso estándar con agua propia del acuífero. Protocolo INTA disponible.
Infraestructura turística — Palmar I	A presupuestar	Loteo, accesos, servicios básicos y emplazamiento en serranías.
Desarrollo SPA / cosmética	A presupuestar	Activo hídrico y fango ya certificados. Inversión en infraestructura de uso.

## 70%

PAGO INICIAL — UNIDAD SOLAR

Al inicio de obra según condiciones comerciales de ALP Group

## 30%

PAGO FINAL — UNIDAD SOLAR

Al finalizar la instalación y puesta en marcha. Garantía 1 año incluida.

### ESTRATEGIA DE ENTRADA ESCALONADA

El diseño multipropósito permite activar cada unidad de negocio de forma **independiente y secuencial**: primero el activo solar (CAPEX cerrado), luego agroindustria (con recurso hídrico propio), y finalmente el fraccionamiento turístico. Reduce el riesgo inicial y optimiza el flujo de caja.

# Equilibrio entre Exclusividad y Operatividad

Emplazamiento en la precordillera andina del Departamento de Iglesia, San Juan. A 160 km de la capital provincial por ruta asfaltada, con todos los servicios activos y acceso a los principales atractivos regionales.

## DISTANCIA A SAN JUAN CAPITAL

**160** km

Por RN 40 y RP 436, completamente asfaltadas.  
Último tramo: 1,8 km Calle Maipirinqui ripio consolidado.

## ALTITUD

**1.800** msnm

Microclima andino. Veranos 28°C diurnos / 5–6°C nocturnos. Todo el año habitable y productivo.

REFERENCIA	DISTANCIA / DATOS
San Juan Capital	160 km — RN 40 + RP 436 asfaltadas + 1,8 km ripio final
Paso Agua Negra (Chile)	20 km — corredor bioceánico, acceso internacional
Termas de Pismanta	40 km — balneario termal de referencia regional
Villa de Rodeo	50 km — centro urbano y turístico del Dpto. Iglesia
Parque solar vecino	1.500 m — parque fotovoltaico operativo de 400 MW
Servicios activos	Luz eléctrica · Agua potable · Telefonía celular — disponibles en el predio
Empalme RN 150	20 km — acceso al corredor internacional Paso Agua Negra

## UBICACIÓN REGISTRAL

Departamento de Iglesia, Provincia de San Juan, República Argentina. Superficie total: **405 ha 9.771 m<sup>2</sup>**. Plano registral N° 16/17-1558/1822-98. Lotes E, E1, E2 y E3. Títulos perfectos aptos para escriturar de forma inmediata.

# Identificación y Mitigación

El proyecto identifica tres factores de riesgo principales. Cada uno cuenta con una estrategia de mitigación integrada que convierte el riesgo potencial en ventaja competitiva o en factor de valorización adicional.

## RIESGO 01

### Escasez Hídrica Provincial

Ausencia de derecho a riego superficial dentro del predio.

## ESTRATEGIA DE MITIGACIÓN

Uso directo de la cuenca subterránea propia, certificada por INA-CRAS a 30 m de profundidad. Nivel estático 4,30 m — extremadamente favorable. Calidad Clase II. La autonomía hídrica total convierte una restricción regional en una **ventaja diferencial irreplicable**.

## RIESGO 02

### Salinidad del Suelo

CEe inicial alta en Ambiente III: 10.510  $\mu\text{S}/\text{cm}$  — supera el umbral de cultivo intensivo.

## ESTRATEGIA DE MITIGACIÓN

Proceso de lavado de suelos con el agua propia del acuífero (CE 400-500 micromho/cm), reduciendo la CEe hasta  $<4.000 \mu\text{S}/\text{cm}$  recomendados por INTA. Proceso técnico **estándar y documentado**, con recurso propio del campo sin inversión hídrica externa.

## RIESGO 03 — OPORTUNIDAD

### Proyecto Público Adyacente

Impronta de futura Pista de Aterrizaje departamental sobre zona del predio.

## TRANSFORMACIÓN EN VENTAJA

La pista proyectada —2.180 m para aeronaves DASH 8-200— puede **valorizar significativamente el predio** al proveer conectividad aerocomercial corporativa a minutos del desarrollo "Palmar I". Infraestructura pública convertida en multiplicador de valor inmobiliario.

## POSTURA GENERAL ANTE EL RIESGO

Los tres factores identificados tienen mitigación técnica disponible y documentada. En los tres casos existe una trayectoria para convertirlos en ventajas. **El riesgo residual del proyecto es bajo** respecto al potencial de valorización multivectorial.

# Maipirinqui vs. Tierra Agrícola Tradicional

La diferencia estructural reside en la diversificación de vectores de ingreso y la autonomía hídrica total. Ningún indicador favorece a la tierra agrícola convencional sobre el ecosistema Maipirinqui.

	TIERRA AGRÍCOLA TRADICIONAL	ECOSISTEMA MAIPIRINQUI
Provisión hídrica	Dependiente de turnos de riego y crisis hídrica estructural	Autonomía total: acuífero propio a 30 m (Clase II) + vertiente 5.040 L/h
Vectores de ingreso	Solo rindes de cosecha — exposición total al precio de commodities	Solar 1,05 MW · Loteo residencial · Semillas alto valor · Turismo · Cosmética SPA
Entorno sanitario	Expuesto a plagas y contaminación cruzada de zonas adyacentes	Aislamiento geográfico y climático óptimo para identidad genética
Estado legal	Variable según predio	Títulos perfectos aptos para escriturar. Plano N° 16/17-1558/1822-98
Potencial energético	Ninguno	Planta solar 1,05 MW proyectada — presupuesto cerrado disponible (ALP Group)
Infraestructura turística	No aplica	220 ha serranías · Vistas Cordillera · Palmar I · Pista de aterrizaje futura
Valorización futura	Sujeta exclusivamente al mercado agrícola y acceso al riego	Diversificada: energía + real estate + agroindustria + turismo + cosmética

## CONCLUSIÓN COMPARATIVA

Maipirinqui no es un predio agrícola al que se le agregan usos. Es un **ecosistema de inversión multipropósito** donde cada vector opera con independencia del otro. La crisis hídrica provincial no afecta al predio gracias a su cuenca acuífera propia certificada.

# Próximos Pasos

Data room completo con estudios de organismos oficiales e independientes. Las cualidades del inmueble pueden dimensionarse en su totalidad mediante inspección ocular coordinada.

<p>TIPO DE ACTIVO</p> <p>Inmueble Agro-Turístico-Energético</p>	<p>SUPERFICIE A TRANSFERIR</p> <p>405 ha 9.771 m<sup>2</sup></p>
<p>ESTADO DE TÍTULOS</p> <p>Perfectos — aptos para escriturar</p>	<p>PLANO REGISTRAL</p> <p>N° 16/17-1558/1822-98</p>
<p>LOTES REGISTRADOS</p> <p>E · E1 · E2 · E3</p>	<p>PRECIO DEL INMUEBLE</p> <p>A convenir</p>

## CONTACTO ESTRATÉGICO

### Ing. José Alberto Nicolía

Representante del Proyecto — Campo Maipirinqüi

albertonicolia@hotmail.com

+54 9 264 506 0085

Departamento de Iglesia

San Juan, Argentina

## DATA ROOM — ESTUDIOS DISPONIBLES

- INA-CRAS — Hidrogeología y acuífero subterráneo
- LAQUI — Potabilidad y aptitud alimentaria
- INTA 2017 — Clasificación y aptitud de suelos
- Lab. TEKHNE Protocolo 050-2020 — Fango cosmético
- ALP Group — Presupuesto planta solar 1,05 MW

## PERFIL DEL INVERSOR BUSCADO

Se requiere un **consorcio inversor o grupo desarrollador con visión integral**, capaz de ejecutar simultáneamente infraestructuras de energía limpia y master plans de fraccionamiento territorial o agronegocios. La inspección ocular coordinada es el paso recomendado para dimensionar el activo en su totalidad.