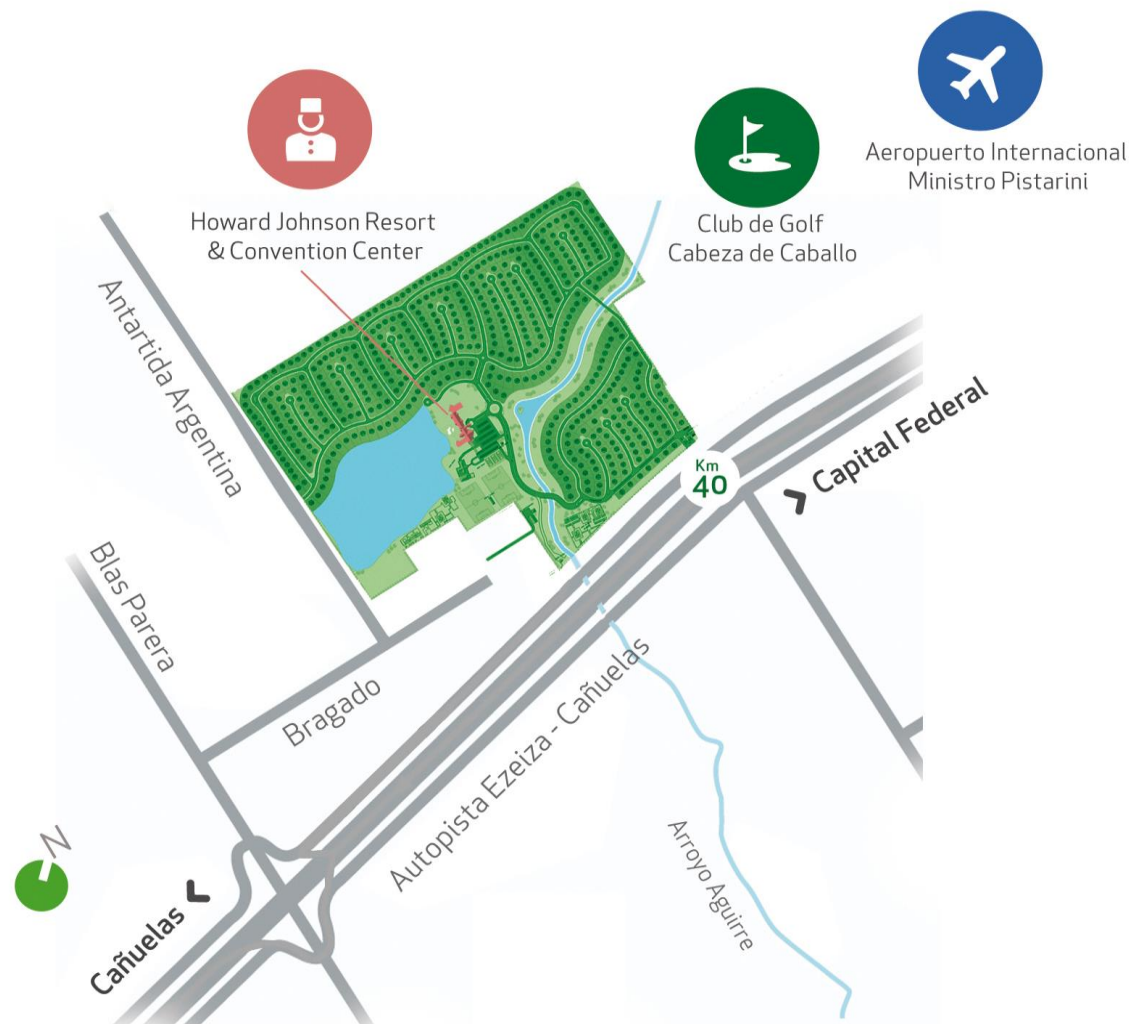




alvén

BARRIO PRIVADO



Ubicación

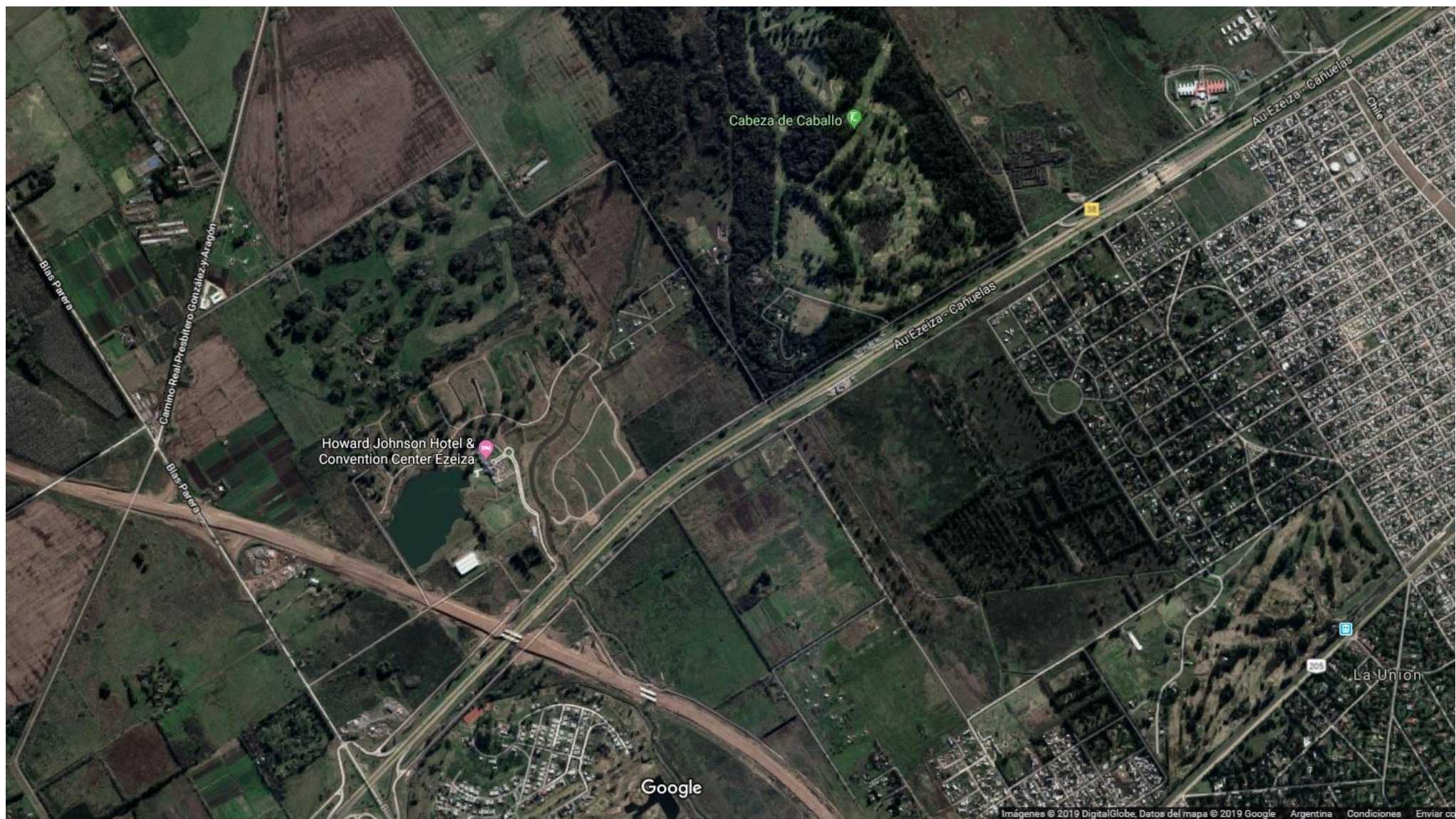
El Barrio Privado Aluen se encuentra ubicado en el corredor Sur-Oeste del Gran Buenos Aires, en el Kilómetro 40 de la autopista Ezeiza – Cañuelas, a solo 35`de la Capital Federal, a 10` del Aeropuerto Internacional Ministro Pistarini, a 20` del Hospital de Ezeiza y a 20` del Shopping “Las Toscas”, lindero a la futura autopista Presidente Perón que unirá el Camino del Buen Ayre con la AU La Plata – Buenos Aires generando un anillo de circunvalación con el objeto de evitar que el tránsito pesado deba recorrer el centro de la Ciudad. El Barrio cuenta con un Hotel Howard Johnson Resort & Convention Center de 64 habitaciones, abierto en el año 2014. El Hotel ofrece, entre sus amenities, bar, restaurant, pileta descubierta y pileta cubierta, spa y salas para reuniones para eventos sociales y conferencias empresariales.

A pocos kilómetros de Aluen, en Tristán Suarez, se erige el nuevo Polo Industrial Ezeiza, del Grupo Alberdi Desarrollos, que habrá de generar un activo movimiento de empresas que se radicarán en el Partido en los próximos años.

Frente a los barrios CISSAB, El Ombú y Valdevez. Los dos primeros, son barrios ya consolidados en la zona y el último en proceso de urbanización.

El corredor Ezeiza – Cañuelas se establece como la nueva área de desarrollo del GBA, debido a que combina entre sus ventajas comparativas, cercanía, seguridad y comodidad de accesos. El Barrio contará con una bajada propia desde la autopista (Pre-aprobada por el Órgano de Control de Concesiones Viales - OCCOVI)

Ubicación





Entorno familiar

El Barrio Privado Aluen cuenta con un gran espejo de agua de más de 10 hectáreas en la que habitan una variada cantidad de especies acuáticas siendo apta para la práctica de deportes a vela. Un serpenteante arroyo atraviesa el terreno y una añeja vegetación de Eucaliptos, Casuarinas y Talas crean un ambiente único de tranquilidad y armonía en contacto con la naturaleza. El Barrio Privado Aluen tendrá un Club House con un salón para eventos y un espacio para los más pequeños, piscina, plaza de juegos infantil, cancha de fútbol 11, canchas de tenis con facilidades y un playón deportivo para usos múltiples. Todos los espacios recreativos contarán con estacionamiento.

En el Barrio Privado Aluen se destina más del 40% de la superficie a las áreas verdes de uso común, la gran laguna y el arroyo. Un 50% se utiliza para la distribución de los 484 lotes que componen el Barrio y el 10% restante se utiliza para áreas de circulación y para el Hotel de bandera internacional de la cadena Howard Johnson, Ezeiza. El Hotel se encuentra en pleno funcionamiento y con un muy buen ratio de ocupación.

Masterplan actual

El masterplan del Barrio Privado Aluen se desarrolla en tres etapas, con un total de 484 lotes que se pondrán a la venta en etapas sucesivas con la construcción de viviendas individuales, apareadas y edificios de media altura.

Además adyacente se edificará el Barrio para personal Aeronáutico.





Comunidad Aluen

El Barrio Privado Aluen se desarrolla bajo la premisa de creación de comunidad y un fuerte sentido de pertenencia, entendiendo que de la agregación de valor, los propietarios del emprendimiento podrán vivir una vida en armonía, en contacto con la naturaleza y practicando distintas actividades deportivas. El desarrollador, es una compañía con más de 35 años experiencia de trayectoria en la construcción y desarrollo de proyectos.

Aluen se posiciona con solidez y atractivo diferencial para los compradores por la gran accesibilidad, conectividad y seguridad y variados amenities, y por la oferta educativa de excelencia que se propone llevar adelante mediante la alianza estratégica con el St. Alban's College y la nueva sede del Colegio. Esta prestigiosa y centenaria casa de estudios, acompaña el desarrollo de Aluen con la apertura de un nuevo Colegio en el año 2017, que sumado a Casa Madre de Lomas de Zamora, acercara los valores y calidad educativa a la zona del Sur-Oeste.

El lay - out del proyecto se comercializa en tres Etapas y los Condominios se ofrecen en los Sectores: Laguna, Jardín, Área Deportiva y los cercanos al nuevo acceso al Barrio, diferenciados por las vistas a la laguna, al área deportiva o a la autopista.

- Render de Conjunto

Descripción



El barrio cuenta con una gran laguna de 9 hectáreas en la cual habitan una variada cantidad de especies tales como patos silvestres, cisnes, vigas, nutrias, lagartos y peces diversos. Un arroyo atraviesa el predio y una interesante vegetación en la que se destacan los Eucaliptos, las Casuarinas y el Tala, crean en su conjunto un ambiente único de tranquilidad y armonía.

Amenities del barrio



Las principales actividades que se desarrollarán en los espacios comunes serán: un circuito aeróbico sobre el perímetro del lago, un Club House con un salón para eventos y una sala para niños, un gimnasio, una sala de masajes, un sauna, una piscina in-out, una plaza de juegos para niños, 2 canchas de fútbol 11, un quincho de futbol con vestuarios separados

para equipos, 8 canchas de tenis más un quincho para tenis con toilette, y finalmente un playón deportivo de usos múltiples. Todos los espacios recreativos contarán con estacionamiento.



MUNICIPALIDAD DE EZEIZA

José María Ezeiza, 14 NOV 2011

VISTO la tramitación obrante en el expediente N° 4129-8091/08, cuerpo 2 y 3 referente a la solicitud de otorgamiento de la Convalidación Técnica Preliminar (PREFACTIBILIDAD) al proyecto del Barrio Cerrado ALUEN a localizarse en el Partido de Ezeiza y;

CONSIDERANDO:

Que, la firma DIPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS DE EZEIZA S.A. propietario de la fracción, ha dado cumplimiento a lo establecido por el Decreto Ley 8912/77 Y Decreto 27/98;

Que, a fojas 555 obran nuevas copias de planos del proyecto en cuestión, el cual modifica la cantidad de parcelas, teniendo en la actualidad un total de 510 parcelas con superficies entre 600 a 1200 m2 con 20 metros de frente;

Que la Secretaría de Planeamiento y Obras Particulares no tiene observaciones técnicas que formular a la citada documentación, según consta a fojas 555 a 628, del citado expediente;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA

Artículo 1°: Otórguese la Convalidación Técnica Preliminar (PRE FACTIBILIDAD) al proyecto de Barrio Cerrado "ALUEN", propiedad de la firma DIPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS DE EZEIZA S.A. gestionada por el Sr. Profesional Ing. José María Fernández El mismo ha sido realizado en una fracción de 810.200,77 m2, constando de 510 parcelas; 509, Parcelas Unifamiliares y 1 Parcela Multifamiliar destinada a Hotel de Pasajeros, cuya copia de plano urbanístico y memoria técnica obran a fojas 555 a 567 respectivamente del expediente N° 4129-8091/08;

Artículo 2°: El proyecto mencionado en el artículo 1° de la presente se desarrolla en el predio designado catastralmente como Circunscripción: III, Secc. E, Quinta 9, Parcelas 1, 15 a 28, Quinta 8, Parcelas 6 a 15, Quinta 13, Parcelas 5 a 8, Quinta 14, Parcelas 1 a 5 y 10 a 16, Parcelas 217 h, 217 e y 217 f;

Artículo 3°: La Convalidación Técnica Preliminar de la presente, autoriza a ejecutar las obras previstas como cumplimiento de todos los requisitos y compromisos de venta sujetos a la Convalidación Técnica Final (FACTIBILIDAD)

Artículo 4°: Comuníquese a los interesados y a los Organismos Oficiales que correspondan.


ARQ. MARIANA CAMBASSO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y
OBRAS PARTICULARES




ALEJANDRO SANTIAGO GRANADOS
INTENDENTE MUNICIPAL

REGISTRADO EN EL N° 791

ES COPIA



Infrestructura



El emprendimiento contará con infraestructura subterránea completa – red eléctrica, red telefónica e internet, red de agua corriente, gas por red interna, red cloacal, red de desagües pluviales, planta de tratamiento propia, calles pavimentadas con cordón cuneta, sistema de recolección de residuos, cerramiento perimetral y servicio de vigilancia las 24 hs.



Obras Realizadas



El Barrio Privado Aluen cuenta con obras de infraestructura realizadas con recursos propios del Desarrollista. Las inversiones, en su totalidad fueron realizadas por la compañía y dentro de las obras más importantes podemos citar; acometida de caño maestro de cloacas hasta la puerta del Barrio y planta de impulsión, provisión de energía eléctrica, apertura del trazado de calles y consolidación lista para recibir pavimentos, infraestructura completa para la operación y servicios del Hotel Howard Johnson Resort & Convention Center, que incluye, entre otros, la avenida de entrada pavimentada y parquizada y cordón cuneta en hormigón, playón de estacionamiento, iluminación y otras obras complementarias. El Barrio cuenta con dos canchas de fútbol profesional (fútbol 11) con cerco olímpico perimetral.

Estado de las Aprobaciones: El Desarrollista adquirió las calles interiores y cuenta con todas las aprobaciones del régimen anterior.

Tipologías constructivas

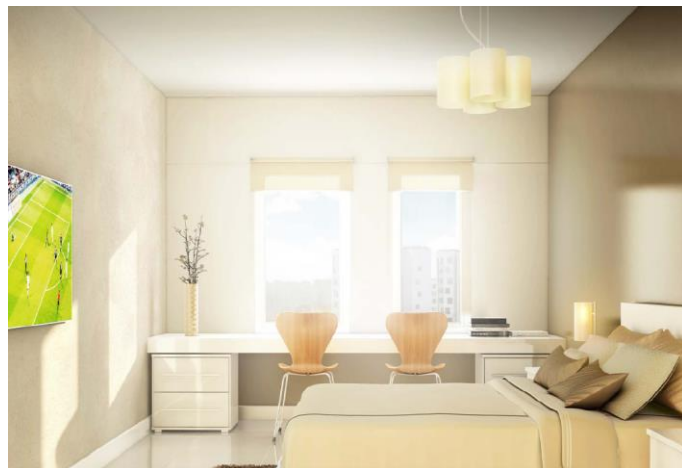


El proyecto contempla la construcción de Condóminos de media densidad. Cada condominio contara con 28 unidades, pileta, solárium y cocheras descubiertas en distintos sectores del Barrio.

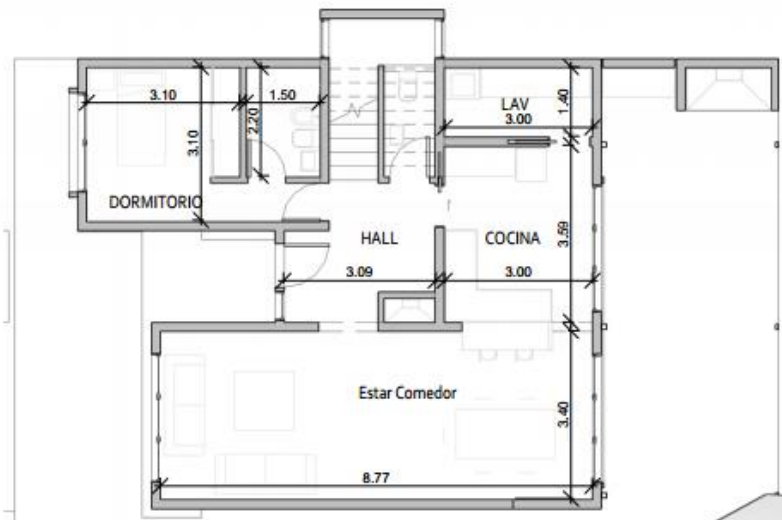
El Sector “Laguna” con vistas abiertas al espejo de agua, con unidades que parten en los 45 m² propios y 8 m² de balcón, de 60 m² propios y 10 m² de balcón y de 75 m² propios y 15 m² de balcón, todas con parrilla y los valores parten en U\$S 90.000 - hasta los **U\$S 160.000** .- Con espacio guarda bicicletas y zona de servicios. Cada volumen tendrá una superficie aproximada de 2.700 m² construidos y 1.200 m² de estacionamiento y se proyectan construir cinco condominios.

También se incorpora una nueva tipología bajo el sistema de *Housing*, llamada “Casas de Aluen”, se trata de casas de dos y tres dormitorios de 180 m² en dos plantas y 70 m² semicubiertos (total 250 m²), con espacio guarda coche, parrilla, pileta y solárium y casas de 210 m² en dos plantas y 90 m² semicubiertos (total 300 m²), con una cochera, parrilla, pileta y solárium.

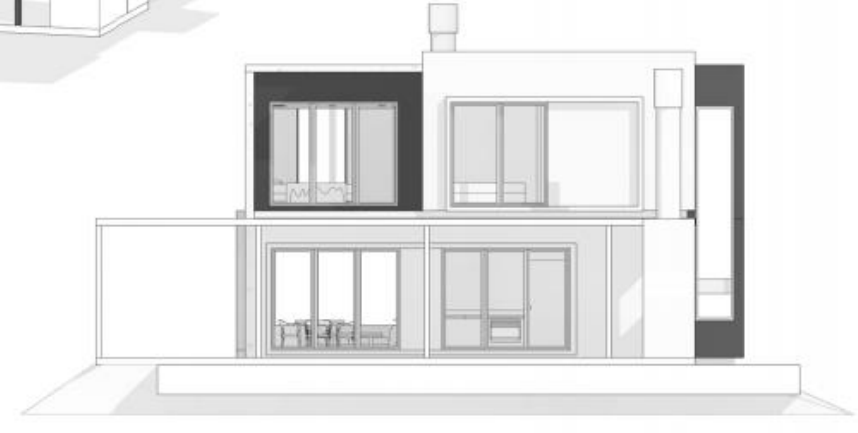
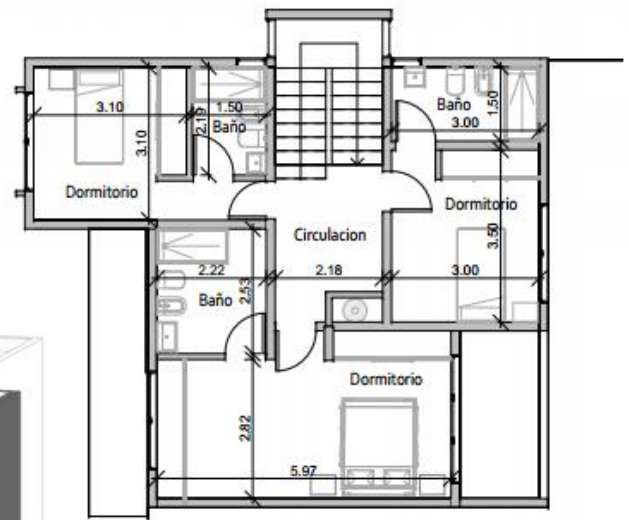
Los valores, comienzan en los **U\$S 285.000** .- hasta los **U\$S 360.000** .-, sin contar el lote, que dependerá de la superficie y ubicación, y las Town Houses, casa apareadas de dos dormitorios en dos plantas de 150 m² y tres plantas con un estar de 150m² con parrilla y jardín, con valores desde los **U\$S 190.000** .- hasta los **U\$S 230.000** .- sin computar el valor del lote.







SUPERFICIES		
Nivel	Nombre	Superficie
00_PB	Superficie Cubierta	83 m ²
01_1P	Superficie Cubierta	77 m ²
00_PB	Superficie Semicubierta	103 m ²
01_1P	Superficie Semicubierta	77 m ²
		340 m ²



TIPOLOGÍA 1 OPCION A - 6 AMBIENTES
01





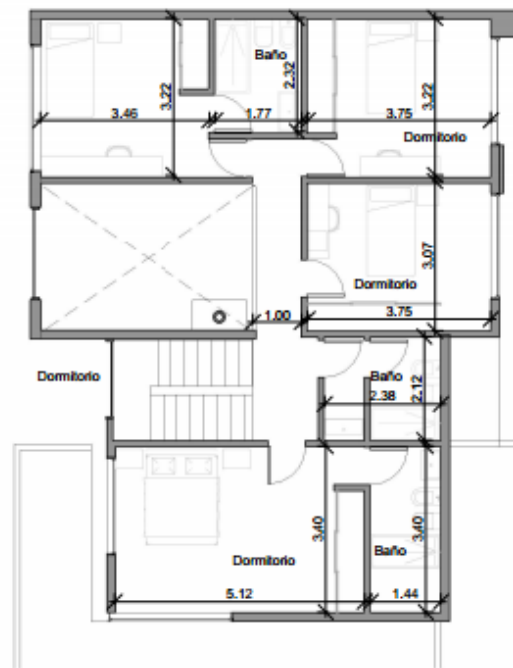


① 00 PB OPCION B
1 : 100

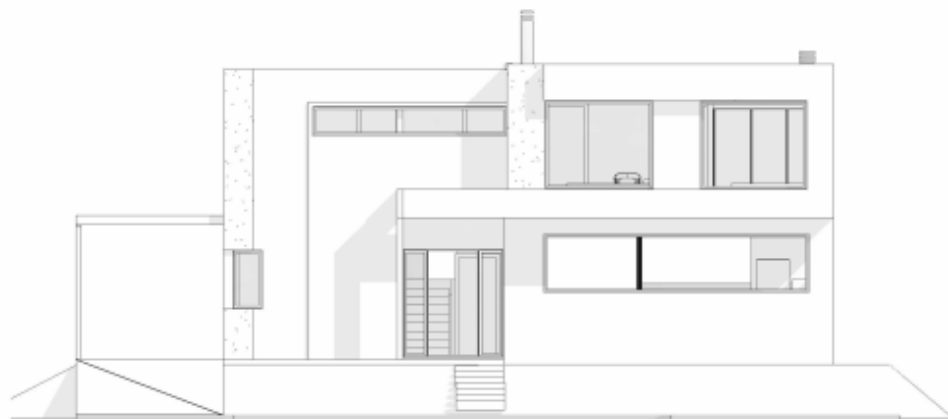


⑤ 3d OP B

SUPERFICIES		
Nivel	Nombre	Superficie
00 PB	Superficie Cubierta	95 m ²
00 1º P	Superficie Cubierta	104 m ²
00 PB	Superficie Semiocubierta	66 m ²
00 1º P	Superficie Semiocubierta	34 m ²
		299 m ²



② 00 1º P OPCION B
1 : 100



③ F.OP B



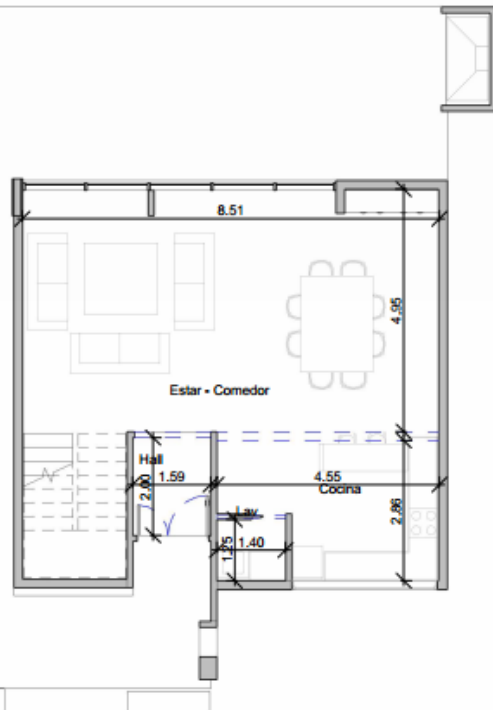
④ CF.OP B

OPCIONAL- 6 AMBIENTES
TIPOLOGIA 02









01_PB OP B
1:100

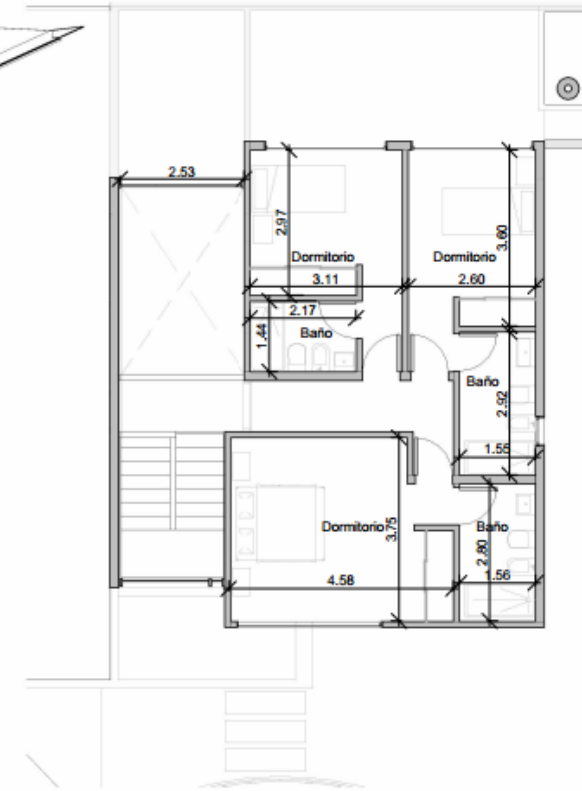


3D-Opcion B

MODIFICACIONES

Generación de hall
Rotación de Escalera
Doble altura en Estar
Composición de un baño mas en la 1° P.

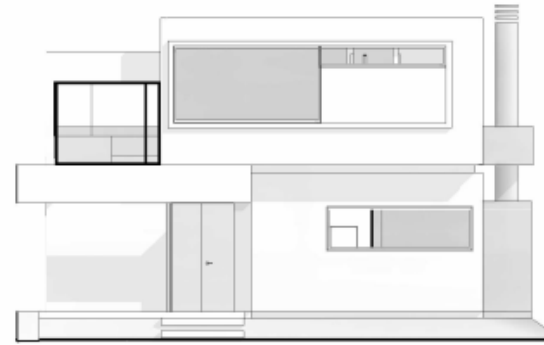
SUPERFICIES	
Nombre	Superficie
SUPERFICIE CUBIERTA	156 m ²
SUPERFICIE SEMICUBIERTA	82 m ²
SUPERFICIE A CONSTRUIR	238 m ²



01_1P OP B
1:100



CONTRAFRENTE OPCION B



FRENTE OPCION B

TIPOLOGIA 3 - 4 AMBIENTES
OPCION B



Acuerdos suscritos - Facilidades para los Residentes del Barrio

Se han suscrito los siguientes acuerdos: con el St. Alban's College para la apertura de un establecimiento educativo bilingüe para el comienzo del ciclo lectivo 2021 y con el Oxford High School para la apertura de un colegio para el 2023 con la intención de formar un polo educativo en la zona. En un futuro, se analiza la posibilidad de integrar una casa de altos estudios universitarios.

Para los adquirentes de lotes y condominios en el Barrio, se ha acordado con el Hotel Howard Johnson Resort & Convention Center una bonificación especial en el uso de las habitaciones, restaurant, spa y otros servicios y con el Club de Golf "Cabeza de Caballo", el uso de la cancha de golf de 18 hoyos y las facilidades para la práctica de equitación.



Nuevas áreas proyectadas: Aeronavegantes

Se han adquirido 12 hectáreas adicionales linderas que comunicaran al Barrio con la calle Juan Gálvez que posibilitara un nuevo acceso al Barrio Privado Aluen y un ingreso directo, solo cruzando la calle de uso limitado, al Club de Golf “Cabeza de Caballo”. La nueva parcela se destinara a un proyecto de viviendas apareadas para el personal Aeronáutico (en virtud a la proximidad al Aeropuerto Internacional de Ezeiza).



(Nota: El rectángulo en color azul comprende la nueva parcela del Barrio Privado Aluen)



Oferta comparativa con otros Barrio de la Zona

La Providencia: Ejemplo: Unidad 11, son casas en la zona de Pueblo Mediterráneo con dos dormitorios de 139,68 m² y un patio de 28,86 m², valor u\$s 260.944.-, Unidad 22 con tres dormitorios de 158,82 m² y un patio de 37,18 m², valor u\$s 244.696.- Lotes de 874 a 3.000 m² en los u\$s 75.000 -. Se pagan u\$s 3.000.- en la reserva al boleto el 50% y 12 cuotas sin interés. En el caso de querer financiar, se puede a 24 meses con una tasa del 30% anual.

Terralagos: Unidad con tres dormitorios de 100 m² en PB con un jardín de 90 m², valor U\$S 273.200.- Dúplex en cuarto y quinto piso con cuatro dormitorios de 120 m² con dos terrazas de 36 m², valor U\$S 308.000 y U\$S 325.000.- Lotes de 900 m² perimetrales U\$S 86 por m² y sobre el lago U\$S 265.- por m² misma superficie.
Se paga 40% anticipo y 30 cuotas fijas en pesos.

Valdevez: Lote 800 m² por m² = u\$s 130.- Lote 1400 m² por m² = u\$s 140.-
Se paga el 30% de adelanto y 18 cuotas fijas.



Revalorización de la tierra

Habiendo realizado un análisis exhaustivo, a lo largo de más de un año, de valores en proyectos de la zona, estimamos que los lotes del Barrio Privado Aluen, tendrán una revalorización en la medida que el Barrio se consolide con un rápido crecimiento de casas y edificios.

Tránsito

Cómo es la autopista que conectará el Camino del Buen Ayre con la Ruta 2

Conformará el tercer anillo vial en el GBA y permitirá ahorrar tiempo de viaje. (Video)



La Autopista del Buen Ayre sumará 83 kilómetros entre su cruce con el Acceso Oeste y la Autovía 2.

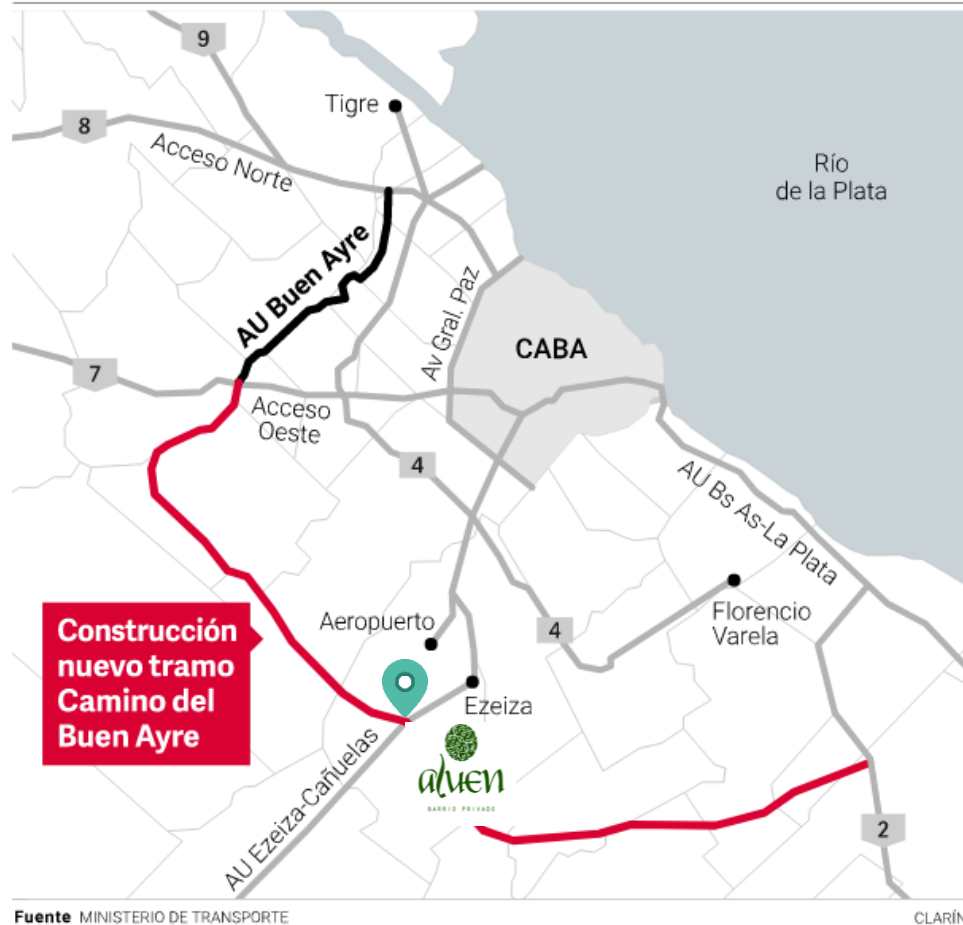
Retomar viejas obras inconclusas y llevarlas a término ha sido, en los casi dos años que este gobierno nacional lleva en el poder, una de sus banderas más flameante. Sobre todo, en lo que a trabajos de gran envergadura se refiere, como lo es la extensión del **Camino del Buen Ayre**, mediante una autopista que conectará el Norte y el Sur del GBA, y llegará hasta la Autovía 2 a la altura de La Plata sin pasar por Capital.

Actualmente, se trabaja sobre tres tramos entre el Acceso Oeste y la ruta provincial 53.

Un viaje directo de San Martín al Partido de la Costa, de Hurlingham a Mar del Plata o de La Plata a Pilar en el sentido contrario. Las opciones de conexión que ofrecerá son múltiples y los distritos que atravesará serán doce: San Isidro, San Martín, Tres de Febrero, Hurlingham, Ituzaingó, Merlo, La Matanza, Ezeiza, San Vicente, Presidente Perón, Florencio Varela y Berazategui.

A su vez, unirá estas comunas con los ingresos a la Ciudad de Buenos Aires y La Plata, atravesará la Autopista Ezeiza-Cañuelasy va a facilitar el acceso al puerto platense y a los aeropuertos de Ezeiza, El Palomar y Morón.

El proyecto



Por eso, con la llegada de un camino como este, se apunta a revalorizar la zona y atraer capitales. "El transporte es motor del desarrollo, doce municipios van a estar conectados a través de una autopista con todas las oportunidades que ello supone en la generación de nuevas oportunidades de inversiones, de empleo y de comercio", expresó el Ministro de Transporte de la Nación, Guillermo Dietrich.

El nombre no fue lo único modificado del proyecto madre, ya que este continuaba la traza hasta la ciudad de La Plata propiamente dicha, corriendo en medio del **Parque Pereyra Iraola**. Pero el rechazo de grupos ambientalistas y vecinos de Villa Elisa frenó el avance sobre el último pulmón verde del conurbano sur, y obligó a Vialidad Nacional a **cambiar el recorrido en el último tramo de la autopista**.

En tiempos, la ruta que se constituye como el **tercer anillo de circunvalación** del área metropolitana, luego del Camino de Cintura y de la Avenida General Paz, les ahorrará una hora de viaje promedio a los que se trasladen desde la capital bonaerense hasta Morón o Pilar. Y **evitará tener que correrse hasta la Ruta 6**, que une los puertos de Zárate-Campana con el de La Plata.

En este caso, más rápido es sinónimo de más barato. Es que quienes vayan a utilizarla de camino al mar, o a la ciudad de las diagonales, también tendrán menos peajes en su camino. Actualmente, desde el Oeste se deben abonar cuatro pases (Acceso Oeste, Autopista 25 de Mayo y dos en la Autopista Buenos Aires-La Plata), de los cuales ninguno correría tomando la nueva traza.

Similar es el caso de los automovilistas que arrancan su periplo en zona norte. Con todo ese flujo, se estima que será utilizada por unos 50 mil conductores al día, lo que supone un beneficio en cuanto a accesibilidad para 12 millones de personas.

Con fecha de inauguración prevista para 2019, la autopista demandará una inversión de más de \$ 10.500 millones, y aportará unos 954 empleos directos y alrededor de 1.850 puestos indirectos. Contará con dos carriles por sentido, cruces elevados y distribuidores, colectoras, iluminación y nueva señalización inteligente.



WWW.ALUENBP.COM.AR

NATURAL
A



alvien

BARRIO PRIVADO

WWW.ALUENBP.COM.AR



alvien
BARRIO PRIVADO

Las imágenes expuestas son exclusivamente de carácter-ilustrativo y pueden no reflejar fielmente el producto final. Las especificaciones y demás particularidades expuestas, podrán variar sin previo aviso.