

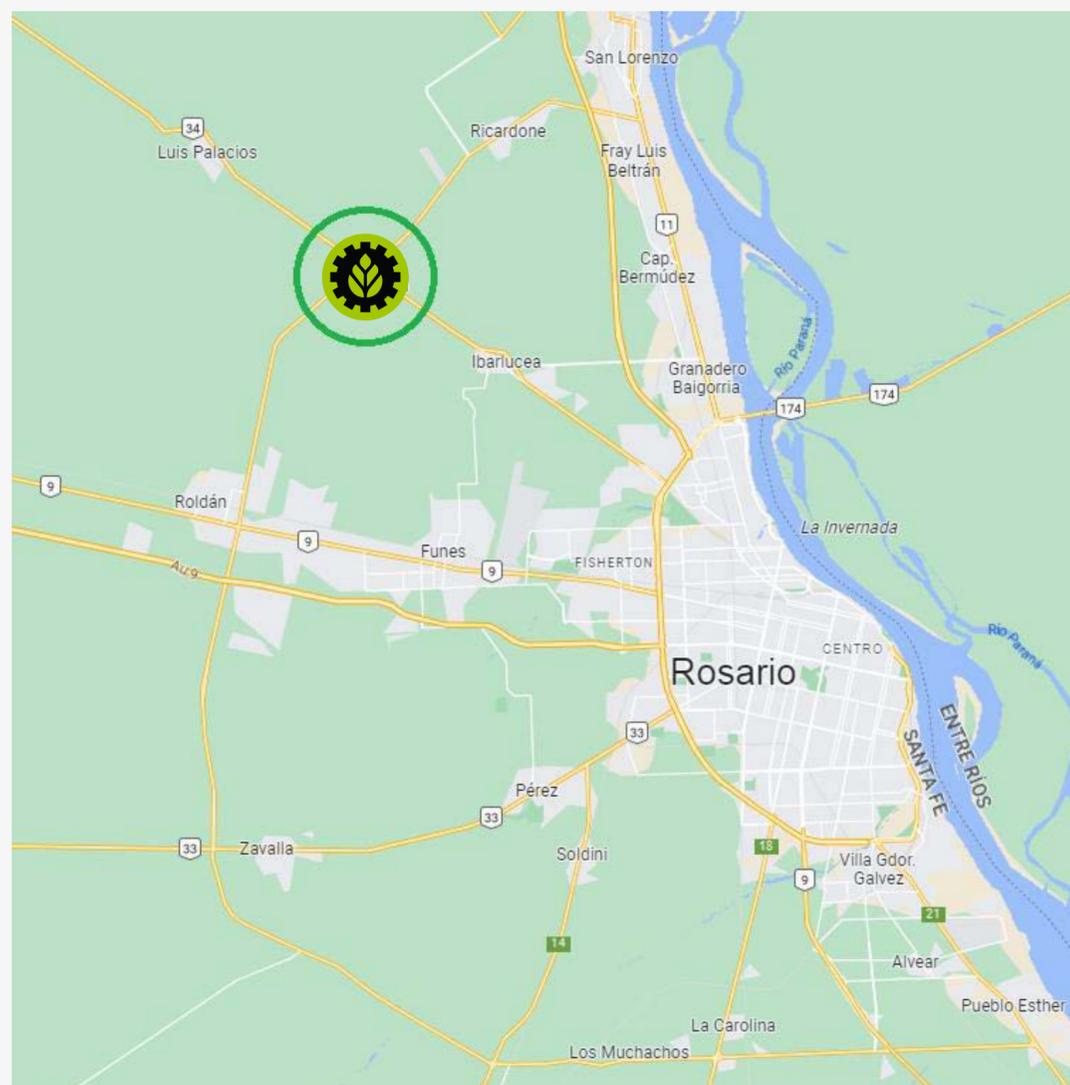


TILS

ECO PARQUE INDUSTRIAL



[#TILSisEnergy](#)



95 Hectáreas

Ubicación *Estratégica*

Ubicado con su frente de **750 mts sobre la A012**, conectado por un camino público lateral hacia la **Ruta Nacional N° 34**, logrando la conexión directa al puerto y el flujo hacia todo el cordón industrial de la zona.

Sus **95 hectáreas** de extensión y su punto estratégico dentro de la Provincia de Santa Fe, hacen de este proyecto un desarrollo ideal para el asentamiento y desarrollo de las empresas en procesos de expansión.

Nuestra estructura brindará la tecnología, comodidad y seguridad que requieren los proyectos profesionales que miran hacia el futuro.

El sector destinado al desarrollo del Parque Industrial, cuenta con la **FACTIBILIDAD** emitida en ACTA N° 15 - 2024 / Expediente N° 00701-0147298-7, por la reunión de la “Comisión Interministerial de evaluaciones de predios para la radicación de Parques y Áreas Industriales” de la Provincia de Santa Fe. Además, se encuentra en análisis el proyecto de vía de ferrocarril secundaria que linda con la Ruta 34.

Además, en consonancia con las tendencias actuales, el proyecto tendrá la sustentabilidad como una prioridad para el desarrollo que se verá reflejado en el uso de materiales, energías renovables disponibles, tratamientos de residuos, reducción de la huella de carbono e impacto ambiental. Esto genera consigo, beneficios impositivos y financiación a baja tasa para el consumidor final.

Único Parque Industrial *en la zona*



Dentro del Cordón Industrial
Ubicación clave



Conexión privilegiada con Zona Portuaria y Aeropuerto
Mediante A012



Conexión con principales Rutas Nacionales
Mediante A012



Sinónimos de Innovación
Modelo de Negocio dinámico.

**4 puntos
determinantes.**

TRABAJO EN EQUIPO

Enumeración de *Actores*

Nuestro proyecto presenta **3 actores claves**:

1

Fundadores y Desarrolladores del Proyecto

2

Inversor Renta Tierra

3

Aportante de Capital / Obras





Descripción de *Actores*

1. Fundadores y Desarrolladores del Proyecto

Desarrollador del proyecto: es el encargado de llevar adelante el proyecto.

2. Inversor Renta Tierra

Suscriptor de la tierra: aquel que adquiere un porcentaje del negocio, con un aporte de 30.000 dólares GARANTIZADO por la tierra.

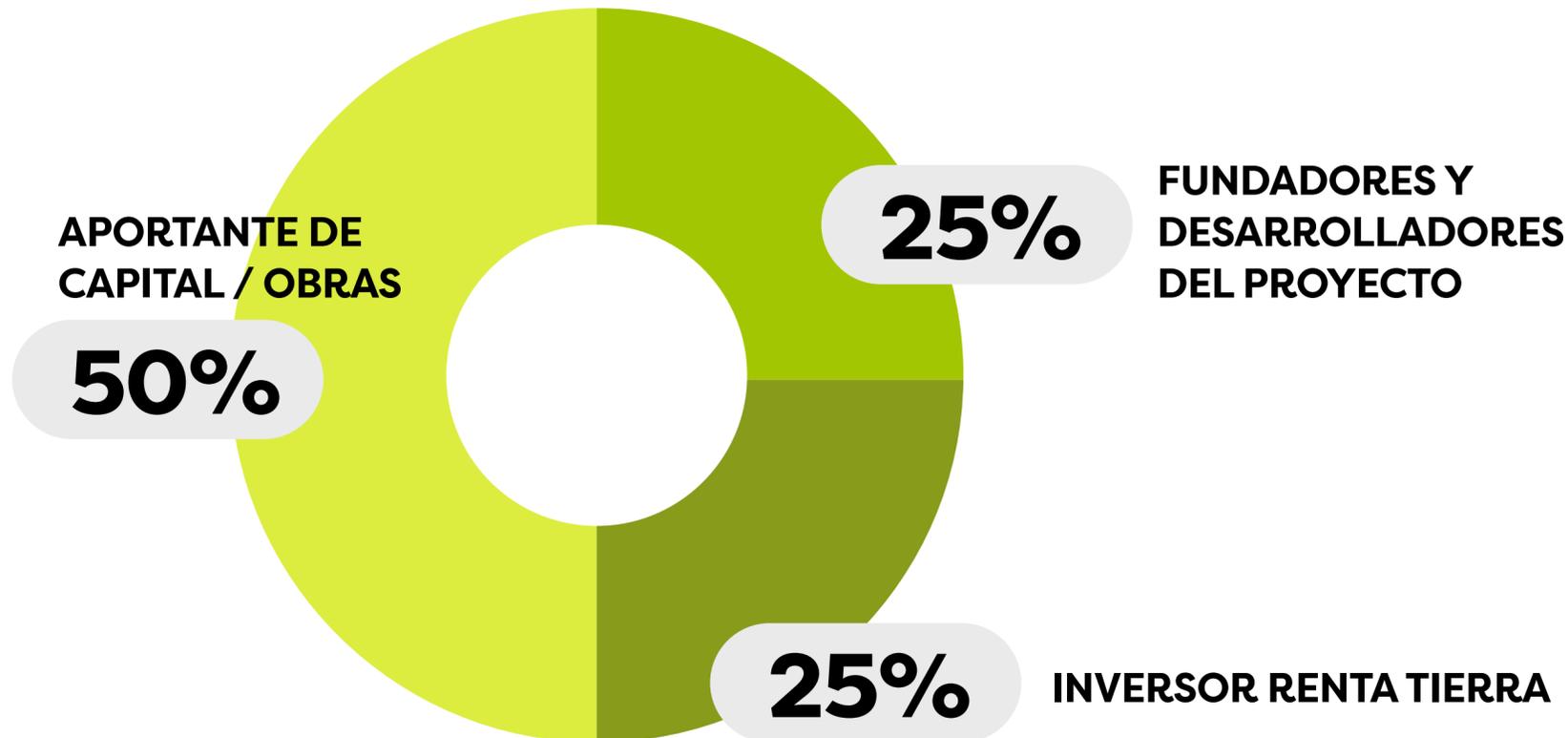
3. Aportante de Capital / Obras

Aportantes de capital u obras: aquellos que participan del proceso mediante la ejecución de las obras necesarias para la concreción del proyecto (cerco perimetral, movimiento de suelo, calles y sectores comunes, cableado subterráneo, energías renovables, etc).

Encontramos entonces, un novedoso modelo de inversión, donde el aporte de usd 20.000 da derecho a la participación de las utilidades dentro del negocio. Este aporte, a su vez se encuentra representado por el 1% del campo indiviso (1 hectárea), el cual se instrumenta mediante adhesión al contrato de fideicomiso creado a los efectos del desarrollo, brindado así, el respaldo en un activo tangible: **LA TIERRA..**

Rentabilidad

La misma estará dada según el precio final de venta del mt2 y la cantidad de metros que resultan vendibles una vez finalizado el loteo pertinente.



Consideraciones a tener en cuenta:

- Dentro de un proyecto industrial, la afectación del suelo para calles y zonas es aproximadamente de entre el 30% y el 40%.
- Tras un relevamiento de precios, el valor actual de venta contemplando los proyectos similares, encontramos un rango de 70 a 150 dólares el mt2.
- Teniendo en cuenta diferentes cotizaciones para el efectivo desarrollo de la obra, encontramos un rango de entre 10 a 18 dólares por mt2.
- La demanda de lotes en parques industriales asciende con el correr del tiempo en virtud de la seguridad que estos brindan sumado a la expansión urbana de la ciudad que recae en la reubicación de industrias.
- Reciente envío a la legislatura de proyecto de ley que prevee eximir de impuestos provinciales que se radiquen en estas áreas.

Nuestra *Propuesta*



**Inversión
garantizada
con participación
en las utilidades.**

Somos Profesionales.



**Proyecto
Estratégico
respaldado en
Tierra.**

Somos Estratégicos.



TILS
TUMBUH BANGSA BERKUALITAS

TE CONTAMOS NUESTRA

IDENTIDAD



TECNOLÓGICO

Se disponen para esta área lotes frentistas al boulevard principal y otros frentistas al lago, garantizando hermosas vistas hacia el diseño del paisaje trasero como hacia la vegetación y amplitud delantera. Son lotes regulares, rectangulares cuyas dimensiones son 20 metros de ancho por 90 de largo, con una ocupación del suelo $FOS = 0.30$, pudiendo agrupar de a pares según se requiera.



INDUSTRIAL

Los terrenos de este sector se ubican en torno a los ingresos al parque, en la primera etapa se distribuyen siguiendo el boulevard principal, destinado a pymes, y desde allí una cuadra hacia el noreste con lotes de mayor tamaño, para industrias de mayor porte. En la etapa segunda se disponen alrededor del ingreso secundario, y siguiendo el mismo criterio anterior, con un loteo que va de menor a mayor superficie a medida que se alejan de la entrada, van de 900 m² a 1800 m².

TILS

ECO PARQUE INDUSTRIAL

TE CONTAMOS NUESTRA

IDENTIDAD



LOGÍSTICO

Conceptualmente estas parcelas necesitan más espacio para áreas de circulación, maniobras y estacionamiento de vehículos pasados y semipesados... es por esto que se ubican en la parte posterior, sobre los límites arbolados de TILS, sus dimensiones van desde los 1800 m² hasta los 9500 m². En una segunda etapa se habilitarán lotes de mejores características circulatorias, son los que corresponden a las manzanas del eje transversal del predio, y van a tener posibilidad de salida a sus cuatro calles circundantes.



SUSTENTABLE

Nuestro parque industrial no solo representa la cúspide de la eficiencia operativa, sino también la encarnación de un compromiso inquebrantable con la sustentabilidad. Lideramos la transición hacia la neutralidad de carbono, impulsando nuestro parque con energía renovable y adoptando prácticas avanzadas de gestión de residuos. Nuestra visión va más allá de la eficiencia; estamos construyendo un futuro industrial donde la innovación y la responsabilidad ambiental convergen para crear un entorno próspero y sostenible.

REFERENCIAS:

 SECTOR TECNOLÓGICO

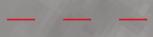
 SECTOR INDUSTRIAL

 SECTOR LOGÍSTICO

1 - ROTONDA DE SERVICIOS

2 - MANZANAS COMERCIALES

3 - ECO LAGUNA

 - CICLOVÍA

ACCESO
SECUNDARIO

CAMINO RURAL A LUIS PALACIOS

ACCESO
PRINCIPAL

RUTA NACIONAL AO12



3° Etapa

2° Etapa

1° Etapa

RUTA NACIONAL N° 34

VICENTE A.
ECHEVERRIA

TE CONTAMOS NUESTRO —

MASTERPLAN

Su diseño urbanístico se desarrolla sobre dos ejes principales, perpendiculares entre sí, y que se organizan respondiendo a la forma alargada del lote y a la puesta en valor de los pozos de agua existentes.

En la intersección de dichos ejes con los caminos existentes se proyectan dos mojones urbanísticos edilicios distintos, que jerarquizan dichos encuentros.

Eje longitudinal:

Perpendicular a la ruta y paralelo al camino lateral que une AO12 con R34, se implanta lo que será la avenida principal del predio. Recorre todo el largo del parque desde su ingreso hasta el fondo del lote encontrándose con la forestación perimetral.

Jerarquizado como boulevard de doble mano, arbolado con especies destinadas a sombra, acompaña el reservorio natural de agua de lluvia devenido en eco lago con sembrado de peces y vegetación acuática. En el encuentro de este eje virtual con AO12 se diseña una manzana atípica, distinta a sus vecinas frentistas sobre la ruta.

Se trata de una manzana de forma circular que funcionaría como rotonda de gran tamaño, donde se posicionan principalmente servicios de abastecimiento de combustible e insumos para motores, pero también una Cafetería, Market, etc. tanto para el tránsito rutero como para todo el transporte que ingresa al TILS.

Sobre este eje se establece también el ingreso principal al predio, cabinas de control, servicio de estacionamiento de cortesía y edificios de administración, mantenimiento y comercialización del parque.

Eje transversal:

De menor recorrido, pero de gran importancia organizativa, se dispone este eje transversal recorriendo lo que sería el ancho del terreno. En su encuentro con el camino sin nombre que va a Luis Palacios se dispone el ingreso secundario al parque, pensado para transporte de menor tamaño, menor velocidad y con línea directa a los predios de industria y logística.

Luego detrás de las cabinas de control se deja otro de los espejos de agua de lluvias de diseño que, al ser tangencialmente surcado por el boulevard principal, crea otro hito urbanístico dentro del parque. Siguiendo la línea de este eje se ordenan 4 manzanas jerarquizadas por su menor tamaño y circunvaladas por calles anchas, destinadas a logística que necesiten ingreso vehicular por una calle y egreso por la otra.



TE CONTAMOS NUESTRO

MASTERPLAN

Este proyecto nace sobre algunos pilares claves:

hitos naturales del lugar, la necesidad de generar un amparo vegetal de los vientos dominantes, y la decisión política de plasmar un frente de uso comercial sobre la Ruta Nacional AO12.

Dos depresiones naturales del suelo donde siempre se junta agua de lluvia, son captadas y puestas en valor en el proyecto. La decisión no fue solamente mantenerlos y utilizarlas como lo que son: auténticos reservorios de agua de lluvia, sino además generar valor en ambas cavas transformándolas en espejos de agua de diseño.

De diferente forma y tamaño serán una parte importante del paisaje generando increíbles vistas desde el sector logístico del parque (laguna Grande) y desde los edificios del SUM, con la posibilidad de uso para deportes acuáticos, senderos y bici sendas, pero con un fuerte carácter de eco lagunas de flora y fauna autóctonas y/o sembradas.

Los vientos sur y norte son los vientos dominantes en la región. Para tamizar su efecto negativo se diseña la plantación de un perímetro vegetal continuo, de mediana y alta densidad, ubicado en el lateral nor-este y al fondo del predio antes del canal y al frente sobre la vera de AO12. La forestación existente al sur-oeste del camino a Luis Palacios hace un excelente aporte en este ítem.

El frente del predio sobre ruta AO12, se separa del parque industrial generando manzanas independientes a éste, con accesos desde colectora y desde una calle interna secundaria, paralela al límite del eco parque. Una de las manzanas, la que es intersectada por el eje virtual del boulevard principal, se transforma en una gran rotonda de servicios al transportista.





Proyecto garantizado en su respaldo en Tierra.



Crecimiento exponencial a medida que avance el proyecto.



Seguridad Jurídica.



Equipo de Profesionales dirigiendo el proyecto.

**Análisis de
*Ventajas***



Síntesis



**Inversión de Negocios
proyectada a la
innovación**

**Inversión transparente
con gran potencialidad
en las utilidades**

**Proyecto estratégico
para el sector
empresarial**

**Alianza colaborativa
entre actores
estratégicos**





TILS

ECO PARQUE INDUSTRIAL

DESARROLLA



COMERCIALIZA

