CUADRO COMPARATIVO QLH vs Santa Catalina y Eucalis

	QLH	Santa Catalina	Eucalis
- Desarrollador	Argencons		Stieglitz
- Comercializa	Varios	Mieres	Toribio / Reynolds
- Figura legal	Fideicomiso	Sociedad	Sociedad
- Ubicación	Km 22,5 Acc Norte	Km 22,5 Acc Norte	Km 22,5 Acc Norte
- Urbanización / Zona	Buena Vista	Buena Vista	La Horqueta
- Acceso	Salida Bancalari 3 metros	Salida Bancalari 3 metros	
- Ticket promedio	Desde usd 175.000	Desde usd 100.000	
- Pago al inicio	35%	50%	25%
- Cantidad cuotas	A definir	18 Mensuales y consecutivas ajustables.	24
- Ajuste de precio	Costo cierto de obra	Ajuste promedio CAC;mano obra nivel Gral	
- Tamaño del predio	13.500 m2		10.000 m2
- Cantidad unidades	160	95	41
- Cantidad cocheras	160	Se venden por separado 42 cubiertas usd 17/19 74 descubiertas usd 9mil	78
- Cantidad bauleras	160	Incluida en la cochera	

- Tipologías QLH	m2 totales + coch + baul	m2 cub + semicub	cubiertos	Semicub
- A y B 2 al 5	102 m2	86 m2	71	15
- A y B 1° "tipo casa"	119 m2	103 m2	71	32
- C y D	128 m2	112 m2	97	15

- Tipología Santa Catalina	m2 totales + coch + baul	m2 cub + semicub	cubiertos	Semicub
- 2 ambientes	66 m2	66 m2	53 m2	13 m2
- 3 ambientes	88 m2	88 m2	75 m2	13 m2

- Tipología EUCALIS	m2 totales	m2 cub + semicub	cubiertos	semicub
- Duplex A y B			122 m2 a	
			150 m2	
- Triples C			167m2	

<u>Se entregan</u>				
- terminados	todo incluido	todo incluido		
- Interior de placards				
- Pisos				
- pintura				
- Aire acondicionado				
- calefacción				
<u>Amenities</u>				
	Si	No		
- Pileta	Si	No		
- Sum	Si	No		
- Vigilancia	si	si		
- Cohera de cortesía	Si (8)	no		Si (4)

Argumentos de venta para "Clientes Quartier".

1. Localización → Acceso

1. **Km 22,5**, de Acceso Norte, Panamericana, ramal Pilar / Campana.
2. Salida Bancalari, en donde está el peaje.
3. Acceso directo, a metros de la salida de Panamericana, con la ventaja que una vez que entras en la zona urbanizada, es muy tranquilo.
4. Acceso asfaltado, a una zona ya urbanizada.
5. A minutos del centro de San Isidro.

2. Referencias : Ver brochure comercial.

3. Concepto de "escasez"

1. Sólo van a existir 3 unidades grandes (104m2) por portal.
2. Sólo 5 unidades de 80m2 esquina, con la ventana en el baño.
3. Sólo 5 unidades de 78m2 esquina, con la ventana en el baño.
4. Sólo 4 unidades con una terraza más amplias: 2 de 78m2 y 2 de 80m2 → **vender con concepto de casa!!**
5. Acá creo que deberíamos tener identificadas las orientaciones de las unidades. Mucha gente sólo compra determinada orientación.

4. Revalorización de la zona por el desarrollo de un complejo Quartier.

1. Ejemplo Boulevard (en 2006 cuando la zona no estaba desarrollada).
2. Ejemplo San Telmo (2009, idem anterior).

* Para tener en cuenta.

1. Asociar QLH a:

- a. Todo lo relacionado con La Horqueta y San Isidro (gente, actividad, nivel sociocultural y económico).
- b. Gente que ya ha vivido en San Isidro, La Horqueta.
- c. Familias jóvenes.
- d. Separados con familias que viven cerca.

2. Evitar mencionar

- a. Es Partido de San Fernando.
- b. Ser cuidados al momento de mencionar la calle Uruguay, por el tema inseguridad. En este punto es probable que surja el famoso tema de la muralla que se quiso levantar anteriormente por la villa cercana. Atenuantes a este argumento:
 - i. Que es una zona en donde todo está asfaltado, la policía puede entrar y circular por todos los sectores, incluso los más alejados en donde se supone que sería el área a tener cuidado.
 - ii. Hay muchísimo movimiento permanentemente, en la semana (por los colegios) y los fines de semana (por los clubs).

Argumentos de venta para “Nuevos Contactos”.

2. **Argencons: Sinónimo de Prestigio, Solidez, Compromiso y Confianza para los inversores.** Desde 1969 (42 años!) Argencons desarrolla grandes emprendimientos inmobiliarios y es reconocida por el éxito de sus propuestas innovadoras, por la calidad y valorización de sus productos.

Total de Metros Cuadrados Construidos: más de 270.790 m

Cantidad de Unidades: 2.156 unidades

3. **Quartier: una marca Premium.** Quartier Demaría fue el complejo con el que inició la “Era Quartier”, en 1993 (fecha de inicio o de entrega?). Desde entonces, se han desarrollado **14 emprendimientos Quartier**, en localizaciones destacadas, incluyendo dos Complejos en Punta del Este.
4. La gran mayoría de **los inversores Quartier son reincidentes.**
5. La **revalorización de las unidades Quartier** una vez terminado los proyectos. No hay en mercado muchas unidades quartier disponible en venta.