

## **CAMPO MAIHUE**

### **Predio Precordillerano de 7000 Hectáreas con Potencial Transfronterizo y Accesibilidad Asegurada.**

#### **Visión General de la Inversión**

Estamos ofreciendo una oportunidad exclusiva de inversión en dos campos precordilleranos con un potencial significativo para conservación y desarrollo ecoturístico. A pesar de sus diferencias en tamaño —Cajón Negro con 2,000 hectáreas y Portezuelo con 5,000 hectáreas—, ambos se valoran igualmente en el mercado debido a sus características únicas y estratégicas que complementan el potencial total del proyecto.

#### Estructura Financiera y Valoración

##### **1. Valor Total del Lote:**

El precio de venta para el lote combinado de 7.000 hectáreas es de \$6.860.000 USD, lo que resulta en un precio unitario de \$980 USD por hectárea.

##### **2. Valor Unitario Global de Cada Predio:**

**Cajón Negro (2,000 hectáreas):** Valorado en \$3.430.000 USD.

**Portezuelo (5,000 hectáreas):** Igualmente valorado en \$3.430.000 USD.

Esta estructura de precios refleja la intención de equilibrar el atractivo de inversión entre ambos predios, resaltando atributos especiales como la fuente de agua termal en Cajón Negro y que se encuentra primero.

#### **Potenciales significativos**

- 1. Recurso Natural:** El predio alberga una fuente de agua termal, añadiendo un valor considerable tanto para uso recreativo como terapéutico.
- 2. Proyecto Fronterizo:** Es parte de un proyecto binacional para establecer un paso fronterizo entre Chile y Argentina, que conectará directamente San Martín con Futrono. El diseño del paso cruza completamente el predio, potenciando su importancia estratégica y aumentando su valor futuro. Este paso tiene una cota de altura más baja que el paso Cardenal Samoré, asegurando que la ruta

permanezca abierta durante el invierno sin cierres por acumulación de nieve. Históricamente, este fue un paso fronterizo maderero utilizado por los argentinos para el comercio internacional de madera.

**Características del Terreno:** Los predios están cubiertos por bosque Valdiviano con especies predominantes como Coihue, Raulí, Lenga, Tepa, Mañío y Coligue. Estos terrenos están prácticamente inexplorados; hace más de 40 años, solo una pequeña parte del bosque fue intervenida, y hoy en día muestra una excelente renovación natural. Dos ríos nacen en el interior de estos predios, junto con varios esteros. Los caminos interiores han sufrido deterioro debido a los sucesivos inviernos, y los puentes de acceso fueron retirados hace más de 30 años para prevenir el robo de madera. La flora y fauna son exuberantes, con la presencia de jabalíes, algunos ciervos que migran desde Argentina y salmones en los ríos.

Adicionalmente, hemos construido una cabaña en el sitio para uso de Carabineros de Calcurrupe. Esta instalación permite a los carabineros refugiarse y realizar labores de fiscalización durante el verano, dado que actualmente existe una huella por la cual transita gente entre ambos países.

**Comparativa de Mercado:** En la región, los vecinos como la familia Brito, venden campos a través de PyG Larrain, solicitando US 3.200 por hectárea. La familia Saenz de Temuco pide US 5.000 por hectárea. En un esfuerzo por ofrecer un valor excepcional, estamos dispuestos a reducir nuestro precio a US 980 por hectárea.

Este predio ofrece una oportunidad única tanto por su potencial de desarrollo como por su importancia estratégica en el fortalecimiento de la cooperación transfronteriza y la accesibilidad durante todo el año.

Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/yVu1FCsXMLG7G5nZA>