

Chubut 2026

La oportunidad RIGI que el mercado no vio

Minería, agro, energía y logística en la Patagonia argentina

USD 95.000 millones bajo RIGI distribuidos en 8 provincias.

Chubut concentra los mayores recursos sin explotar del país

y mantiene cero proyectos aprobados. La asimetría es la oportunidad.

FICHA TECNICA

Sobre este reporte

Titulo	Chubut 2026: La oportunidad RIGI que el mercado no vio
Subtitulo	Mineria, agro, energia y logistica en la Patagonia argentina
Edicion	V1.0 · Espanol · Mayo 2026
Autor	TERRADEX IA
Tipo	Reporte de inteligencia territorial - Edicion publica
Audiencia	Inversores institucionales, family offices, operadores mineros, energeticos, gobierno y agencias multilaterales
Cobertura	Provincia de Chubut, Patagonia argentina
Sede	Trelew, Chubut, Argentina
Web	terradexia.com

Notas metodologicas y disclaimer

Este reporte integra informacion de fuentes publicas oficiales (gobierno provincial y nacional argentino, registros catastrales, comunicaciones a organismos bursatiles, agencias regulatorias) junto con datos de operadores corporativos cotizados, prensa especializada y bases de datos sectoriales. Las proyecciones financieras y operativas reflejan informacion publicada por los operadores y no constituyen consejo de inversion. TERRADEX IA no actua como agente de colocacion ni mantiene relacion comercial con los proyectos analizados al momento de la publicacion. Los lectores deben realizar su propia diligencia y consultar asesores profesionales antes de tomar decisiones de inversion.

SECCION 01

Resumen Ejecutivo

El hallazgo central

Mientras Argentina concentra USD 95.000 millones en proyectos bajo el Regimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (RIGI) —con USD 140.000 millones proyectados oficialmente para las proximas semanas— Chubut mantiene cero proyectos aprobados ni en evaluacion, pese a albergar el mayor deposito de plata sin desarrollar del planeta, el segundo reservorio de uranio del pais y exportaciones agroindustriales lideres. Esta asimetria entre fundamentales subyacentes y capital desplegado configura la oportunidad de inversion territorial mas significativa de la Patagonia argentina para 2026-2027.

Cinco hallazgos clave

1. Recursos minerales de clase mundial sin capital comprometido. Navidad concentra 632 millones de onzas de plata (Pan American Silver), siendo el mayor deposito sin desarrollar del planeta. Suyai contiene mas de 3 millones de onzas de oro con produccion proyectada de 250.000 oz anuales por 8 anos. Chubut alberga 8 de los 17 proyectos de uranio del pais, incluyendo Cerro Solo (8.754 toneladas recuperables). La inversion inicial estimada para los cuatro proyectos prioritarios asciende a USD 1.400 millones.

2. Ventana regulatoria con cierre definido y nuevos incentivos. El RIGI fue prorrogado hasta julio de 2027 e incorporo el segmento upstream de hidrocarburos con umbral de USD 600 millones. El regimen ofrece reduccion de Ganancias del 35% al 25%, exencion de derechos de exportacion, estabilidad fiscal por 30 anos y arbitraje internacional. En paralelo, el Ejecutivo prepara el Super RIGI con Ganancias al 15%, amortizacion acelerada (60% primer ano) y eliminacion total de aranceles de importacion.

3. La friction estructural es contractual, no tecnica. La Ley provincial XVII N°68 (ex 5001) prohíbe mineria metalifera a cielo abierto y uso de cianuro desde 2003. Tres caminos legales mantienen precedente activo: zonificacion territorial diferenciada, extraccion de uranio por lixiviacion in situ (no requiere cielo abierto ni cianuro), y modalidad subterranea para metales preciosos. Pan American Silver ya ajusto Suyai a modalidad subterranea sin cianuro.

4. Ecosistema productivo no minero estructuralmente subvaluado. El Valle Inferior del Rio Chubut lidera las exportaciones nacionales de cerezas a Europa, Estados Unidos y China sobre 120.000 hectareas productivas con status sanitario libre de mosca de los frutos. El parque eolico Manantiales Behr (YPF Luz, 99 MW) opera con factor de capacidad del 62%, mas del doble del promedio global del 30%. ALUAR captura el alza global del aluminio frente a un deficit proyectado de 1,5 millones de toneladas en 2026.

5. Activos territoriales en bandas de precio historicamente bajas. Las tierras patagonicas con potencial minero, energetico o ganadero operan en bandas de USD 30-200 por hectarea en zonas de meseta, con estancias funcionales de 14.000-26.000 hectareas disponibles. En mayo de 2026 la provincia firmo contrato de obra para ampliacion del Puerto de Madryn, principal salida atlantica regional, eliminando limitaciones operativas historicas en sitios 3 y 4.

Tesis de inversion

*Chubut esta estructuralmente subvaluada porque el mercado institucional ha internalizado un veto politico percibido como permanente. Los hechos sugieren lo contrario: el gobierno provincial esta alineado con el oficialismo nacional, la prorroga RIGI y la inminencia del Super RIGI extienden y profundizan la ventana operativa, los activos fisicos no tienen sustituto, y la ingenieria legal-territorial permite estructurar operaciones dentro de la legislacion vigente. **El inversor que estructure posiciones en 2026-2027 captura un descuento que es funcion de la falta de informacion granular, no del riesgo subyacente.***

SECCION 02

El contexto macro: por que Chubut, por que ahora

2.1 El mapa argentino de inversiones esta siendo redibujado

Argentina atraviesa el periodo de mayor reconfiguracion inversora de la ultima decada. El Regimen de Incentivo para Grandes Inversiones, creado en julio de 2024 mediante la Ley Bases, acumula al cierre de mayo de 2026 trece proyectos aprobados por USD 27.210 millones y veintidos proyectos en evaluacion por USD 67.755 millones, totalizando USD 94.965 millones efectivamente comprometidos. El Ministerio de Economia proyecta para las proximas semanas el ingreso formal de capital adicional que llevaria el agregado a USD 140.000 millones, incluyendo la solicitud anticipada de Chevron por mas de USD 10.000 millones bajo el regimen.

La distribucion geografica de los proyectos aprobados se concentra en ocho provincias: Neuquen, Rio Negro, San Juan, Mendoza, Salta, Buenos Aires, Catamarca y Santa Fe. Once jurisdicciones, incluyendo Chubut, Santa Cruz, Tierra del Fuego, Cordoba, Corrientes y La Rioja, no registran proyectos aprobados ni en evaluacion al cierre del primer semestre. El criterio que ordena el mapa no es geografico ni climatico sino una combinacion de marco normativo provincial, articulacion politica y madurez de los expedientes presentados.

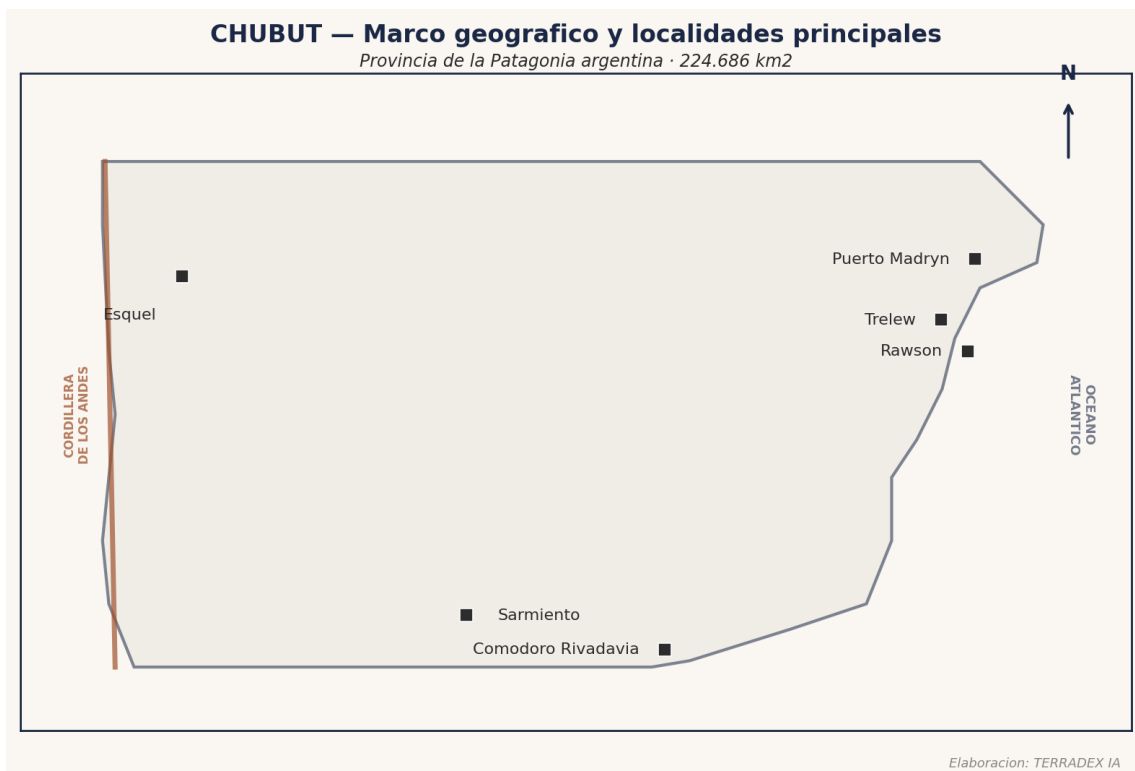


Figura 1 — Provincia de Chubut: ubicacion en la Patagonia argentina, ciudades principales y dominios geograficos.

2.2 La ventana regulatoria: estructura, plazos y profundizacion

El RIGI ofrece a los proyectos adheridos un paquete de incentivos sustancial: reduccion del Impuesto a las Ganancias del 35% al 25%, exencion de derechos de exportacion, libre disponibilidad creciente de divisas, amortizacion acelerada, acceso a arbitraje internacional y estabilidad fiscal por treinta anos. El umbral minimo de inversion es de USD 200 millones para los sectores tradicionales (mineria, energia, infraestructura,

foresto-industria, siderurgia, tecnologia, turismo) y de USD 600 millones para los nuevos desarrollos upstream de hidrocarburos costa adentro, sector incorporado en febrero de 2026.

El plazo de adhesión al régimen, originalmente fijado a julio de 2026, fue prorrogado por única vez hasta el 8 de julio de 2027. Esta es la última extensión permitida por la legislación vigente; los proyectos que no se estructuren antes de esa fecha quedarán fuera del esquema.

En paralelo, el Ejecutivo nacional anunció en mayo de 2026 el envío al Congreso del Super RIGI, un régimen complementario con beneficios más agresivos dirigido a industrias actualmente inexistentes en el país: Ganancias al 15%, amortización del 60% en el primer año, eliminación total de aranceles a importaciones vinculadas a la producción. El Gobierno proyecta inversiones adicionales por USD 20.000-30.000 millones bajo este esquema, con foco en transformación de minerales críticos (baterías de litio, laminado de cobre, vehículos eléctricos), pesca, foresto-industria y manufactura tecnológica.

2.3 La ecuación chubutense

Chubut adhirió formalmente al RIGI en 2024. La provincia cuenta con un gobierno políticamente alineado con el oficialismo nacional, y el gobernador Ignacio Torres ha posicionado públicamente a la provincia como polo de inversión regional. Sin embargo, no existe al cierre de mayo de 2026 ningún proyecto chubutense aprobado ni en evaluación dentro del régimen.

La razón estructural es identificable y específica. La Ley provincial XVII N°68 (originalmente Ley 5001, sancionada en 2003) prohíbe la minería metalífera bajo modalidad de cielo abierto y el uso de cianuro en cualquier etapa del proceso productivo. La norma se originó tras el plebiscito de Esquel de marzo de 2003, en el que la población se manifestó mayoritariamente contra el proyecto El Desquite, posteriormente rebautizado Suyai. Múltiples intentos legislativos de zonificación territorial fueron rechazados o suspendidos ante movilizaciones sociales, configurando un escenario de fricción política sostenida durante más de dos décadas.

La consecuencia operativa es que los proyectos chubutenses de gran escala —Navidad, Suyai, los yacimientos de uranio de la meseta central— permanecen técnicamente reservados pero comercialmente inactivos. Pan American Silver, operador de los activos desde la adquisición de Yamana Gold en 2023, avanza en rediseños técnicos compatibles con la legislación vigente, incluyendo Suyai bajo modalidad subterránea y sin uso de cianuro. La activación financiera, sin embargo, requiere previsibilidad regulatoria que el inversor institucional aún no internaliza como disponible.

2.4 Por que la asimetría es la oportunidad

La tesis sostiene que el mercado está mal calibrado por tres razones convergentes. Primero, el veto político percibido sobreestima la rigidez normativa. La Ley XVII N°68 no prohíbe toda actividad minera; prohíbe modalidades específicas. Existen alternativas técnicamente viables para los activos clave —subterránea para metales preciosos, lixiviación in situ para uranio— que no requieren modificación legislativa. Segundo, el alineamiento político provincia-Nación es históricamente atípico y la ventana RIGI tiene fecha de cierre conocida. Tercero, los activos físicos no admiten sustitutos: Navidad es el mayor depósito de plata sin desarrollar del planeta, Suyai es el mayor depósito de oro sin desarrollar de Argentina, y los recursos de uranio chubutenses superan ampliamente al conjunto del resto del país.

SECCION 03

Mineria: los gigantes dormidos

3.1 El portafolio chubutense en perspectiva

La provincia concentra 135 proyectos mineros identificados, con 35 empresas titulares de derechos y la Comision Nacional de Energia Atomica activa en exploracion de uranio. Cuatro activos concentran la valoracion material: Navidad (plata, plomo, cobre), Suyai (oro, plata), Cerro Solo (uranio) y Laguna Salada (uranio). A estos se suma una constelacion de proyectos exploratorios en la meseta central, el cordon andino y la cuenca del San Jorge.

La distribucion geografica responde a tres dominios geologicos diferenciados: el Macizo Norpatagonico en la meseta central concentra plata, plomo y uranio sedimentario; el Cordon Andino patagonico aloja epitermales de oro y plata; la cuenca de San Jorge contiene anomalias uraniferas asociadas a sedimentos terciarios. Esta diversidad permite estructuras de portafolio diferenciadas segun apetito de riesgo, horizonte temporal y vehiculo de inversion.

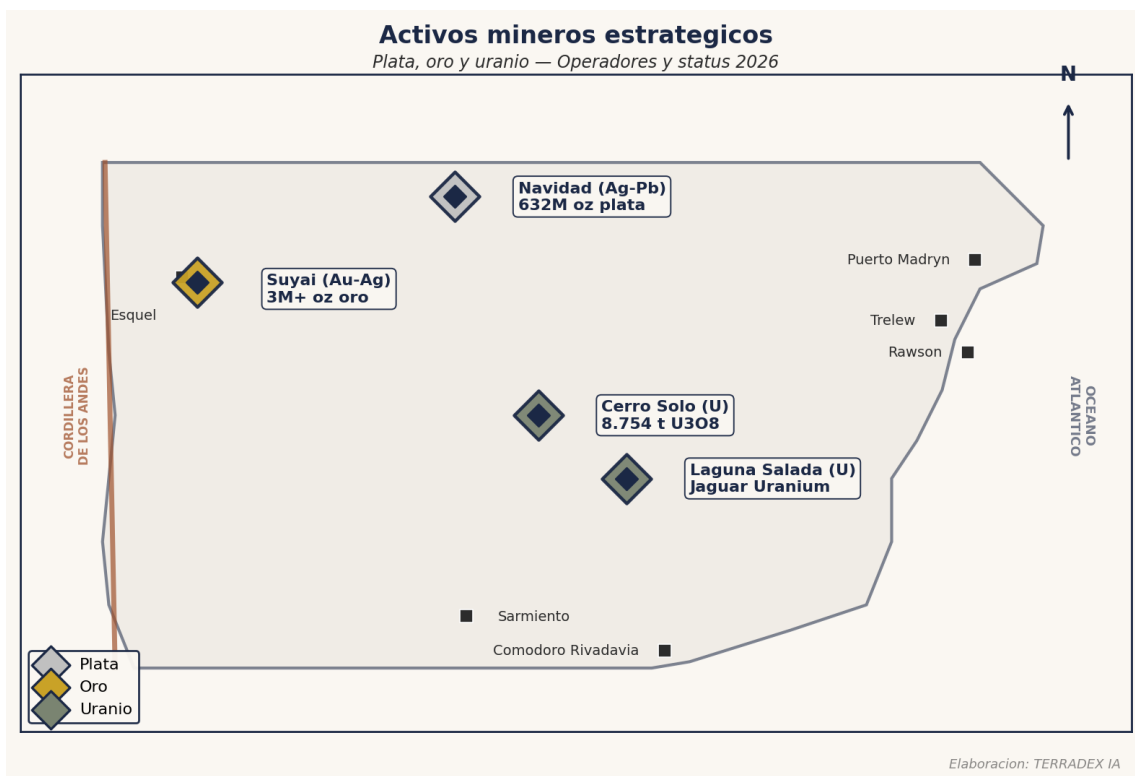


Figura 2 — Activos mineros estrategicos de Chubut: Navidad, Suyai, Cerro Solo y Laguna Salada.

3.2 Plata: Navidad y la opcionalidad sobre el ciclo

El deposito Navidad contiene un recurso medido e indicado de 632 millones de onzas de plata, con 2.900 millones de libras de plomo asociadas. Pan American Silver es el operador desde 2010, tras la adquisicion de Aquiline Resources, y mantiene el activo en su balance como recurso estrategico de largo plazo. El proyecto se ubica a aproximadamente 35 kilometros de la localidad de Gastre, en el sector suroeste del Macizo Norpatagonico, sobre el Sistema de Fallas de Gastre.

El estudio preliminar de factibilidad arrojó parámetros operativos significativos: producción de 15.000 toneladas diarias promedio, vida útil estimada de 17 años, producción de 20 millones de onzas anuales de plata durante los primeros cinco años y promedio de 16,5 millones de onzas anuales en concentrados de plata-cobre y plata-plomo destinados a refinación en el exterior.

La economía del proyecto en 2026 está reformateada por el ciclo. El precio spot de la plata cerró el 12 de mayo de 2026 en USD 84,53 por onza, con un incremento superior a USD 51 respecto del mismo período del año anterior. A precios actuales, la producción inicial proyectada de 20 millones de onzas anuales representaría un revenue bruto cercano a USD 1.700 millones por año en los primeros cinco años, sin contabilizar los subproductos de plomo y cobre. La revaluación del activo subyacente es de un orden de magnitud distinto al que se calculó cuando el proyecto fue diseñado.

Pan American Silver mantiene el proyecto en condición de opcionalidad estructural: el costo de mantenerlo dormido es bajo, el upside ante un cambio regulatorio o un ciclo de precios sostenido es muy alto. Para un inversor que estructure una posición indirecta sobre Navidad —vía equity de Pan American, vía co-inversión en operadores locales con licencia social, o vía royalty streaming agreements con la operadora— el delta entre el valor implícito actual y el potencial de monetización es la tesis central.

3.3 Oro: Suyai bajo nuevo paradigma técnico

Suyai (anteriormente El Desquite) es el mayor depósito de oro sin desarrollar de Argentina. El yacimiento contiene recursos superiores a 3 millones de onzas de oro, ubicado en el Cordón Andino próximo a Esquel. Pan American Silver es el operador tras la adquisición de Yamana Gold en 2023.

El estudio de alcance contempla una operación subterránea con dos rutas de procesamiento alternativas: una planta de carbon en lixiviación para producción onsite de dore de oro y plata, o un concentrador para producción de concentrado de alta ley plata-oro. La producción promedio proyectada es superior a 200.000 onzas anuales de oro y 300.000 onzas anuales de plata, sin que ninguna de las rutas de procesamiento modifique la configuración subterránea de la mina.

El rediseño técnico es deliberado y consecuente con la legislación provincial. Pan American Silver mantiene que Suyai operaría a pequeña escala bajo modalidad subterránea y sin utilización de cianuro u otros químicos tóxicos. La modalidad subterránea no requiere modificación de la Ley XVII N°68. La barrera operativa restante es de licencia social local en Esquel.

3.4 Uranio: la ventana ya está abriéndose

El segmento uranio es donde la dinámica regulatoria cambió en los últimos sesenta días. Chubut concentra 8 de los 17 proyectos de uranio de Argentina, incluyendo Los Adobes, La Primera, Cerro Solo, Laguna Colorada, El Ganso, El Molino, Arroyo Perdido y Sierra Cuadrada, entre otros. Dos activos concentran el interés institucional actual: Cerro Solo y Laguna Salada.

Cerro Solo es operado por la Comisión Nacional de Energía Atómica. El depósito contiene reservas de 4.600 toneladas de U₃O₈ (3.900 tU), incluyendo 2.600 toneladas probadas y 2.000 toneladas probables, con ley promedio de 0,35% U₃O₈ en mineral probado. Es el segundo mayor reservorio de uranio del país tras Sierra Pintada en Mendoza. La operación bajo modalidad de lixiviación in situ (ISL) es técnicamente viable y no requiere modificación legislativa provincial.

Laguna Salada es el caso que activa la tesis. El proyecto, propiedad de Jaguar Uranium Corp. (NYSE American: JAGU), abarca aproximadamente 230.000 hectáreas en la provincia de Chubut, configurando uno de

los mayores paquetes territoriales de uranio en Argentina. El 2 de marzo de 2026, el Ministerio de Ambiente provincial aprobo la Evaluacion de Impacto Ambiental para el bloque Guanaco del proyecto. El 12 de mayo de 2026, Jaguar inicio la actividad de campo bajo la Fase 1, totalmente financiada con el producto de su oferta publica inicial de USD 25 millones en NYSE American.

La aprobacion del EIA por Chubut a un operador internacional cotizado en bolsa, ocurrida bajo el gobierno provincial actual, constituye el precedente regulatorio que el inversor institucional necesitaba para reabrir su tesis. El bloque Guanaco representa aproximadamente el 13% del territorio total bajo control de Jaguar, dejando 87% restante en cartera de exploracion futura.

El contexto de precios refuerza la economia. El uranio cotiza en niveles cercanos a USD 86 por libra al cierre del primer cuatrimestre de 2026, con perspectiva de fundamentos sostenidamente alcistas ante la firma de acuerdos por capacidad nuclear de gigantes tecnologicos (Meta por hasta 7,8 GW; Microsoft por mas de 800 MW dedicados a infraestructura de IA) y el levantamiento de restricciones regulatorias estadounidenses sobre conversion y enriquecimiento. La demanda secular de uranio para alimentar centros de datos de inteligencia artificial es estructural, no ciclica.

3.5 Marco legal: tres caminos viables

La Ley XVII N°68 establece dos prohibiciones especificas: mineria metalifera a cielo abierto y uso de cianuro. No prohíbe la actividad minera en su totalidad. Tres modalidades operativas permanecen disponibles bajo el marco legal vigente, cada una con precedente regulatorio o tecnico activo: (a) modalidad subterranea sin cianuro, aplicable a yacimientos epitermales de oro y plata, con precedente en Suyai; (b) lixiviacion in situ (ISL) para yacimientos sedimentarios de uranio, con precedente en la EIA otorgada a Jaguar; (c) zonificacion territorial diferenciada, que requiere accion legislativa provincial historicamente bloqueada por dinamica de licencia social pero con probabilidad mayor bajo el alineamiento politico actual.

La consecuencia operativa para un inversor institucional es directa: los activos uraniferos de Chubut tienen via libre tecnica y regulatoria bajo ISL sin necesidad de cambio legal alguno. Los activos de oro tienen via libre tecnica bajo modalidad subterranea con dependencia residual de licencia social local. Los activos de plata como Navidad requieren modificacion normativa o aprobacion de zonificacion, configurandose como la opcion de mayor opcionalidad pero tambien de mayor incertidumbre temporal.

SECCION 04

Agro: el VIRCh como motor exportador de calidad

4.1 La especializacion geografica como ventaja

El Valle Inferior del Rio Chubut (VIRCh) ocupa aproximadamente 120.000 hectareas en los departamentos de Gaiman, Rawson y Trelew, de las cuales unas 45.000 operan bajo riego. La region combina condiciones agroecologicas premium —baja humedad, amplitud termica diaria, suelos heterogeneos y disponibilidad de agua del rio Chubut canalizada— con un atributo sanitario decisivo: status de zona libre de mosca de los frutos certificado por SENASA. Esta combinacion posiciona al VIRCh fuera del juego de commodities y dentro del segmento premium de frutas finas de contraestacion al hemisferio norte, mercado de margen alto y barreras de entrada significativas.

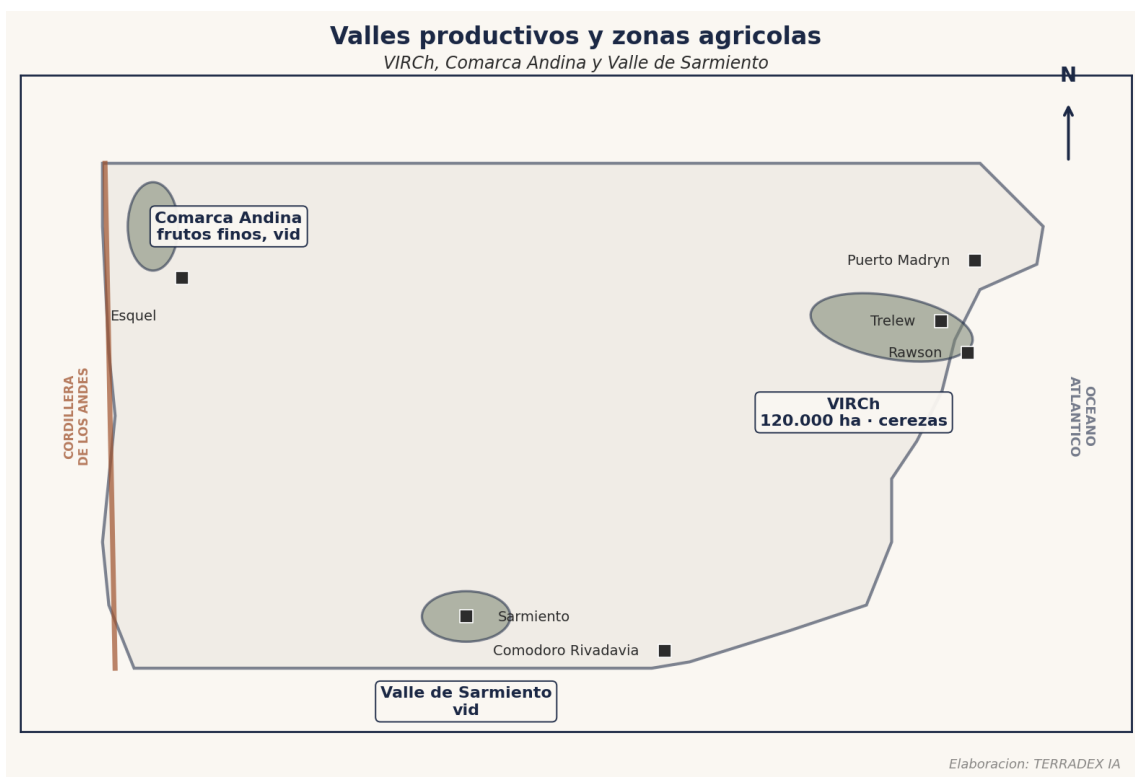


Figura 3 — Valles productivos de Chubut: VIRCh, Comarca Andina y Valle de Sarmiento.

4.2 Cerezas: el liderazgo nacional consolidado

La cereza es el activo agricola insignia. La Cooperativa de Productores de Gaiman cerro la temporada superando 1,3 millones de kilos, posicionandose como primera exportadora nacional, sobre 381 hectareas en produccion en Chubut frente a 3.000 hectareas a nivel nacional. Los principales destinos son Europa, Estados Unidos y China, con produccion 100% en contraestacion, certificacion EUREPGAP en galpones de empaque y cosecha manual durante noviembre-enero.

La estrategia comercial del cluster diferencia explicitamente a Chubut del modelo chileno de volumen para apuntar a un nicho de calidad y trazabilidad, manteniendo un estandar premium reconocido en los principales mercados. Una chacra tipo opera con 12.000 plantas que rinden mas de 100 toneladas por temporada, configurando un modelo intensivo de capital y conocimiento aplicado.

4.3 Diversificación del cluster

El VIRCh no es monocultivo. La actividad ganadera ocupa 22.000 hectareas con 326 productores, faena anual de 66.000 cabezas y producción de 13.000 toneladas de carne, con estatus libre de aftosa, siete plantas frigorificas habilitadas y cercanía a centros de alto consumo. La vitivinicultura cuenta con 138 hectareas en 16 localidades productoras y exportaciones a 20 destinos, con foco en cepas adaptadas a clima frío y producción orgánica certificada. A esto se suman frutos finos, nueces y producciones de nicho en la Comarca Andina.

4.4 La tesis agro chubutense

El VIRCh no compite por volumen. Compite por calidad, trazabilidad y status sanitario en mercados que pagan premium por esos atributos. La oportunidad de inversión esta en consolidación de operadores fragmentados, modernización tecnológica (drones, riego presurizado, control automatizado de heladas) y acceso a mercados emergentes. El upside no esta en duplicar hectareas sino en duplicar valor por hectarea cosechada.

SECCION 05

Energía: el capital eólico instalado y el pipeline

5.1 La provincia con el mejor recurso eólico de Argentina

Chubut opera 1.230 MW de capacidad eólica instalada con un factor de capacidad promedio del 49%, prácticamente el doble del promedio global. La velocidad media anual del viento parte de 5 m/s y alcanza valores superiores a 12 m/s, concentrando más del 60% de la capacidad eólica instalada del país. Esta dotación natural es estructural y permanente; los proyectos eólicos chubutenses operan con economías que en otras geografías requerirían subsidios significativos.

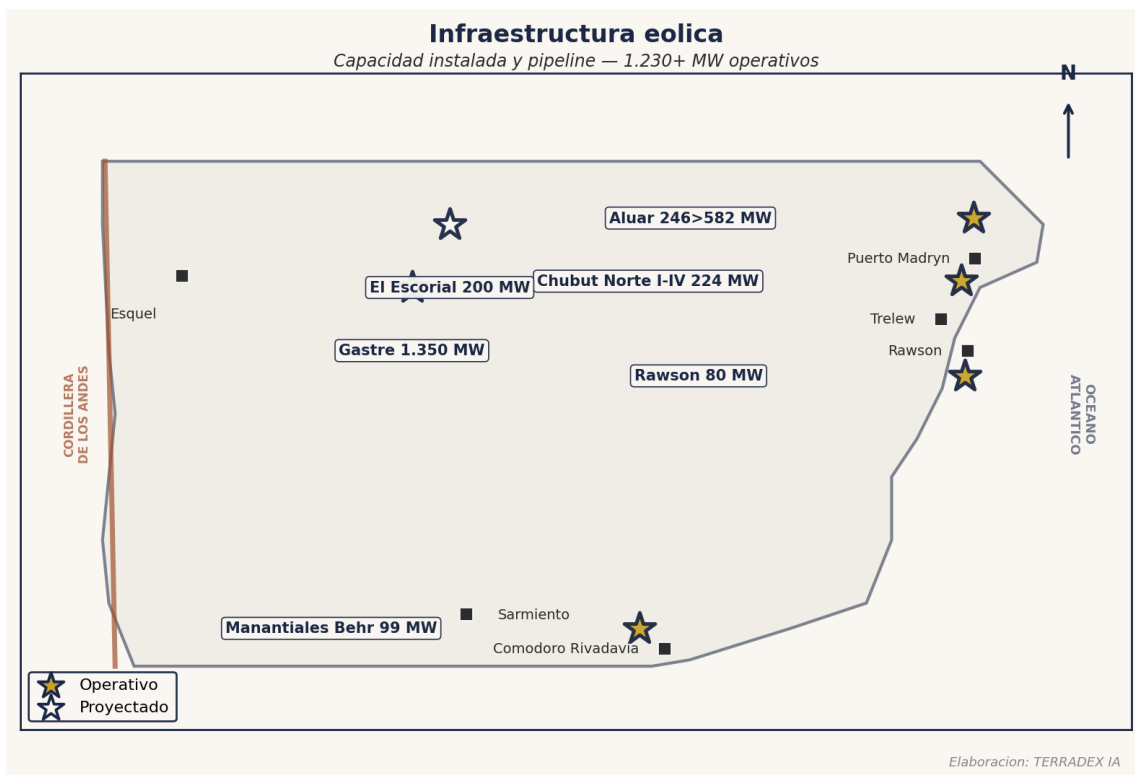


Figura 4 — Infraestructura eólica de Chubut: parques operativos y proyectos en pipeline.

5.2 Manantiales Behr: el benchmark de eficiencia

El parque Manantiales Behr (YPF Luz), localizado en Escalante con 99 MW de capacidad instalada, opera con un factor de capacidad cercano al 62%. El valor es excepcional en el panorama global: los mejores activos europeos comparables alcanzan 45-50%, y el promedio mundial se ubica entre 25-30%. La diferencia se traduce en ingresos por megavatio instalado más del doble de los benchmarks europeos.

5.3 El pipeline en construcción y planificación

ALUAR encara la quinta etapa de expansión de su parque eólico en Puerto Madryn. La inversión específica es de USD 400 millones para sumar 336 MW (de 246 MW actuales a 582 MW totales), con entrada en operación prevista para septiembre de 2026. La inversión acumulada del complejo asciende a USD 745 millones sobre 200 km², con 56 aerogeneradores Goldwind de 6 MW, palas de 165 metros de diámetro, torres de 100 metros y línea de transmisión privada de 34,16 km en 132 kV. El destino es autoconsumo para la fundición de aluminio,

eliminando 600.000 toneladas anuales de emisiones.

En paralelo, el proyecto El Escorial (departamento Gastre) avanza con 200 MW de capacidad y USD 365 millones de inversión privada bajo estructura PPA con inversor chino, cubriendo aproximadamente el 80% de la demanda eléctrica provincial al entrar en operación. Se suman proyectos legacy operativos (Chubut Norte I-IV de Genneia con 223,8 MW combinados, parques Rawson y Diadema) y proyectos de gran escala en evaluación como Central Eólica Gastre (1.350 MW, EIA aprobada).

5.4 Hidrogeno verde: la frontera estrategica

El gobierno provincial lanzó la Mesa Provincial de Hidrogeno con foco en infraestructura habilitante. El proyecto HYCHICO en Comodoro Rivadavia produce hidrogeno por electrolisis a partir de energia eolica, contando con el unico sistema de tuberias de hidrogeno de America Latina (2,3 km) e instalacion de almacenamiento geologico de H2. Fortescue adquirio tierras con intencion declarada de instalar parques asociados a plantas de hidrogeno. La materializacion del segmento depende del marco regulatorio nacional pendiente y de la finalizacion de infraestructura portuaria.

5.5 Hidrocarburos: la cuenca San Jorge en reposicionamiento

La cuenca San Jorge es la productora petrolera mas antigua de Argentina (descubrimiento de 1907 en Comodoro Rivadavia). Pan American Energy y YPF son los operadores principales, con produccion declinante pero infraestructura instalada y mano de obra calificada. El RIGI upstream con piso de USD 600 millones habilita estructuracion de proyectos de recuperacion terciaria y desarrollo no convencional. La cuenca no compete con Vaca Muerta por escala sino por costo de salida maritima inmediata.

SECCION 06

Logística e infraestructura: Puerto Madryn como articulador

6.1 ALUAR y la economía del puerto

ALUAR opera la única planta de aluminio primario de Argentina con capacidad de 460.000 toneladas anuales, empleando a 2.253 personas (1.534 en Madryn), con consumo energético comparable al de la ciudad de Córdoba. Las exportaciones se canalizan íntegramente por el Puerto de Madryn. El contexto internacional es excepcionalmente favorable: déficit global proyectado de aluminio para 2026 cercano a 1,5 millones de toneladas frente a demanda creciente desde electromovilidad, construcción liviana y empaque sustentable.

6.2 La ampliación portuaria firmada en 2026

En mayo de 2026, el gobierno provincial firmó contrato de obra para la ampliación del Puerto de Madryn, principal salida atlántica de la Patagonia central. La obra elimina restricciones operativas históricas en los sitios 3 y 4, habilitando recepción de buques de mayor calado y reduciendo tiempos de operación. La ampliación repositiona al puerto como hub potencial para exportación de aluminio, pesca y producción minera de la meseta central, recepción de componentes para proyectos eólicos de gran escala, y eventual exportación de hidrógeno verde y derivados.

6.3 Conectividad y corredores

La Ruta Nacional 3 articula el corredor norte-sur y conecta Puerto Madryn con Comodoro Rivadavia y Río Gallegos. La Ruta Nacional 25 articula el corredor Atlántico-Andes vía Trelew-Esquel, atravesando la meseta central minera. La salida al Pacífico vía Chile es opción estratégica para exportación a mercados asiáticos, particularmente para minería metálica y eventual hidrógeno verde.

6.4 La tesis de infraestructura

Puerto Madryn es el nodo crítico que articula el portafolio chubutense con el comercio internacional. La ampliación firmada en 2026 elimina la principal limitación operativa, pero el cuello de botella siguiente —conectividad terrestre meseta-puerto— requerirá inversión adicional cuando los proyectos mineros entren en fase de construcción. La oportunidad de inversión en infraestructura es estructural, no especulativa: cada dólar invertido en logística habilitante multiplica el valor capturable por la cartera de extracción y manufactura.

SECCION 07

Mercado de tierras: la oportunidad menos obvia

7.1 Estructura del mercado y bandas de precio

El mercado de tierras de Chubut opera en bandas de precio significativamente bajas frente a comparables internacionales. Estancias ganaderas extensivas en la meseta central (Telsen, Paso de Indios, Las Plumas, Gastre) cotizan entre USD 30 y USD 200 por hectarea, dependiendo de capacidad receptiva, presencia de agua, infraestructura instalada y cercanía a rutas pavimentadas. Una transacción reciente en venta abierta involucra 165.439 hectareas en dos bloques, con la sección Paso de Indios de 80.000 hectareas con infraestructura ganadera completa ofertada a USD 8.000.000 a tranquera cerrada, equivalente a USD 100 por hectarea. La oferta agregada en plataformas inmobiliarias supera los 238 establecimientos en venta en la provincia.

Las zonas valorizadas operan en bandas distintas. El Valle Inferior del Rio Chubut, con tierras productivas bajo riego y aptitud para frutas finas, cotiza ordenes de magnitud por encima: chacras de 6-25 hectareas con infraestructura, agua y cercanía a Trelew se transan a precios por hectarea superiores a USD 5.000-15.000. La cordillera proxima a Esquel, Trevelin, El Hoyo y Cholila, con aptitud turistica y residencial, opera entre USD 1.000 y USD 50.000 por hectarea segun costa de lago, vista, bosque nativo y conectividad.

7.2 Operadores historicos y precedente

La Patagonia tiene un historial documentado de adquisiciones territoriales de gran escala por inversores internacionales. La familia Benetton mantiene aproximadamente 900.000 hectareas en Chubut, Rio Negro, Neuquen y Santa Cruz a traves de la Compania de Tierras Sud Argentino, con la Estancia El Maiten entre sus activos centrales. Joe Lewis controla aproximadamente 14.000 hectareas en Lago Escondido. El difunto Douglas Tompkins y su fundacion adquirieron extensas superficies destinadas a conservacion. Estos precedentes confirman que el mercado acepta inversores extranjeros de gran escala y que los activos se mantienen liquidos en horizontes de mediano y largo plazo.

7.3 La paradoja patagonica

El precio de la tierra chubutense no refleja su contenido potencial. Una hectarea de meseta central a USD 100 puede contener mineralizacion metalifera, recurso eolico de clase mundial, acceso a hidrocarburos, o servir como activo de reserva en un horizonte donde escalan la escasez global de tierras productivas y la demanda por activos fisicos descentralizados. El mercado opera con un descuento que es funcion de la geografia remota, la baja densidad demografica y el sesgo informativo sobre la productividad real del activo. Tres de esos factores son irrelevantes para un inversor institucional con tenencia de largo plazo; el cuarto, el sesgo informativo, es resoluble.

7.4 Estructuras de inversion disponibles

Las modalidades de entrada al mercado incluyen adquisicion directa de tierras con escritura argentina, vehiculos societarios locales con participacion extranjera, fideicomisos de administracion patrimonial, joint ventures con operadores agropecuarios o energeticos existentes, y royalty agreements sobre activos extractivos con tenencia territorial separada. La eleccion optima depende del horizonte temporal, el activo subyacente objetivo y la estrategia fiscal aplicable. El RIGI cubre proyectos con infraestructura asociada y no opera directamente sobre adquisicion de tierra desnuda, configurando ambos paquetes como herramientas complementarias.

SECCION 08

Metodologia TERRADEX IA: inteligencia territorial accionable

8.1 La integracion multicapa

TERRADEX IA opera como capa de inteligencia sobre veinte fuentes de datos territoriales, geoespaciales y economicos. La estructura es modular: cada capa puede aislarse, combinarse o ponderarse segun la pregunta de inversion que el reporte resuelve.

Las capas satelitales incluyen imagenes opticas de Sentinel-2 (Copernicus, Comision Europea) con resolucion de 10 metros y revisita de 5 dias, radar SAOCOM de CONAE (Argentina) con capacidad de penetracion en condiciones de nubosidad, y datasets adicionales de Planet Labs y Landsat para analisis historico de cambio de uso de suelo. La combinacion permite deteccion automatizada de actividad minera incipiente, cambios en cobertura agricola, anomalias termicas asociadas a infraestructura industrial y monitoreo de superficies bajo riego.

Las capas catastrales y registrales integran datos del Catastro de la Provincia de Chubut, registros de la Secretaria de Mineria, padron de concesiones eolicas, expedientes de impacto ambiental, y bases de tenencia rural publica y privada. Las capas economicas incorporan precios de commodities en tiempo real (LME, COMEX, Trading Economics), tipo de cambio oficial y paralelo, datos del INDEC, series de exportaciones por nomenclador NCM, y precios de referencia inmobiliarios.

8.2 La aplicacion de inteligencia artificial

La inteligencia artificial cumple tres funciones especificas en el pipeline TERRADEX IA. **Primero, integracion:** modelos de procesamiento de lenguaje natural sintetizan informacion de fuentes heterogeneas (documentos regulatorios, comunicados corporativos, registros catastrales en formatos diversos) en estructuras de datos unificadas y consultables. **Segundo, analisis:** modelos de vision computacional procesan imagenes satelitales para detectar patrones (cambios de uso de suelo, actividad de movimiento de tierras, indicios de exploracion minera) que el ojo humano requeriria meses-persona para identificar. **Tercero, generacion:** agentes de IA configurados con contexto territorial especifico producen analisis cualitativos, escenarios de riesgo y reportes de oportunidad replicables y actualizables.

La arquitectura tecnica utiliza modelos de frontera para razonamiento profundo y modelos optimizados para tareas masivas y repetitivas, configurando un sistema multi-agente que escala el costo operativo en proporcion inversa al valor entregado.

8.3 El diferencial frente a alternativas tradicionales

El analisis territorial tradicional se construye con consultorias que combinan trabajo de campo, equipos multidisciplinarios y plazos de seis a doce meses para producir reportes que quedan estaticos en el momento de su entrega. TERRADEX IA produce analisis comparables en plazos de dias a semanas, con la capacidad adicional de actualizacion continua a medida que cambian las condiciones subyacentes. La oferta combina la rigurosidad de los analisis de research institucional con la velocidad y la economia operativa que solo permiten la automatizacion inteligente y la integracion multicapa.

SECCION 09

Propuesta de valor y contacto

9.1 Servicios disponibles

TERRADEX IA opera tres líneas de producto diferenciadas por profundidad y horizonte.

Producto	Descripcion	Aplicacion
Reporte de Inteligencia Territorial	Análisis profundos por zona, sector o activo (30-80 paginas, ES/EN), con datos satelitales actualizados, mapeo catastral, análisis legal, valoración de operadores y caminos de entrada estructurados.	Due diligence pre-inversion, mapeo competitivo, reporting periodico a inversores. Entrega: 2-4 semanas.
Monitoreo Territorial Recurrente	Dashboards automatizados con actualización mensual o trimestral sobre activos específicos: concesiones vecinas, exploración en zonas circundantes, precios de commodities relevantes, cambios regulatorios.	Suscripción 12+ meses. Vigilancia continua de portafolios y posiciones estratégicas.
Análisis a Medida	Consultorias específicas: viabilidad técnico-legal de un activo, comparación entre proyectos, impacto de cambios normativos, valoración integrada de portafolios.	Proyectos con alcance acordado. Preguntas específicas de inversión o estrategia.

9.2 Que entregamos

Cada producto se entrega como documento estructurado (PDF, presentación ejecutiva o dashboard interactivo según el caso), con datos respaldados por fuentes verificables, metodología explícita, y disponibilidad de los analistas para reuniones de profundización. La propiedad intelectual del análisis es del cliente; los datos subyacentes mantienen su licenciamiento original. Acuerdos de confidencialidad y exclusividad sectorial disponibles a solicitud.

9.3 Como contratarnos

Para solicitar un análisis específico, una reunión preliminar de calificación, o información sobre planes de suscripción al monitoreo recurrente, los canales habilitados son:

Web	terradoxia.com
Email	contacto@terradoxia.com
LinkedIn	(en construcción)

Sede Trelew, Chubut, Republica Argentina

Las reuniones de calificación son gratuitas y tienen como objetivo entender el problema de inversión específico antes de definir alcance, precio y plazos. Trabajamos con fondos de inversión, family offices, empresas mineras y energeticas, gobiernos provinciales y agencias multilaterales.

TERRADEX IA · Inteligencia territorial accionable para inversores y operadores de la Patagonia argentina.