

# Proyecto DELFINA

---

Desarrollo de locales comerciales y  
unidades funcionales de 1, 2 y 3 ambientes





# 212

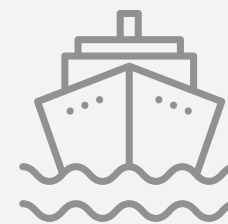
## YAGANES

Calidad, seguridad y durabilidad en  
cada detalle



# *Rentabilidad asegurada.*

Un destino con 12 meses de turismo internacional.  
Un proyecto pensado para potenciar tu inversión en la  
*ciudad más austral del mundo.*













# *ushuaia*

un destino excepcional para invertir

Invertir en Ushuaia no solo implica entrar en uno de los mercados con mayor proyección del sur argentino: también ofrece un conjunto de **ventajas fiscales únicas** en el territorio nacional, amparadas por la Ley 19.640. Las operaciones inmobiliarias realizadas en la provincia están **exentas del Impuesto a las Ganancias**, lo que permite que la rentabilidad obtenida se conserve íntegramente.

A esto se suma una drástica **reducción del Impuesto al Sello**, que en Tierra del Fuego se limita al 1%, frente al 3,6% que rige en la mayor parte del país. Los inmuebles aquí radicados tampoco integran la base imponible del Impuesto a los Bienes Personales, ni se suman al patrimonio declarado en otras jurisdicciones. Asimismo, la provincia **no aplica el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles**, que en otras regiones alcanza el 1,5% del valor escriturado.

Gracias a este **marco impositivo excepcional**, Ushuaia se posiciona hoy como uno de los destinos más convenientes, estratégicos y competitivos para la inversión inmobiliaria en Argentina.









212

YAGANES

- 01 Presidio de Ushuaia
- 02 Museo del Fin del Mundo
- 03 Puerto Turístico
- 04 Terminal de Ómnibus

A solo metros del centro y con **conexión inmediata** al principal corredor comercial y gastronómico —Av. San Martín—, este proyecto ofrece una **ubicación privilegiada**, con máxima visibilidad, alta demanda y gran potencial de rentabilidad. A pasos de los principales **atractivos turísticos**.

## UBICACIÓN estratégica en el corazón de Ushuaia

*Dinamismo, conectividad y proyección internacional:  
una inversión con todo para crecer.*



# *proyecto*

tipologías de unidades

Planta baja con locales y hall de ingreso. De la 1° a la 7° planta, departamentos de 1, 2 y 3 ambientes pensados para tu confort. En el 7° piso, laundry y sala de máquinas para mayor comodidad.





212

YAGANES

27

**Monoambientes turísticos**

funcionales, modernos y equipados, con capacidad para 4 personas.

09

**Departamentos de 2 ambientes**

más espacio y privacidad, pensados para máxima comodidad.

01

**Departamento de 3 ambientes**

amplitud y confort para familias, grupos o largas estadías.





# *etapas*

## ejecución de proyecto

De la visión inicial al resultado final, cada obra es un viaje planificado. Creamos, proyectamos y construimos, cuidando cada detalle para que tu futuro tome forma.









# *etapa*

## estructura sismoresistente

La estructura de hormigón armado, diseñada y calculada bajo normativas vigentes, garantiza un **comportamiento sismo-resistente que brinda seguridad y tranquilidad**. En Ushuaia, donde la actividad sísmica es relevante, esto representa un **valor diferencial**.

Además, la cubierta metálica moderna y eficiente está pensada para **resistir climas extremos, proteger la estructura y asegurar su durabilidad**.

**Calidad que protege. Seguridad que perdura.**





212  
YAGANES







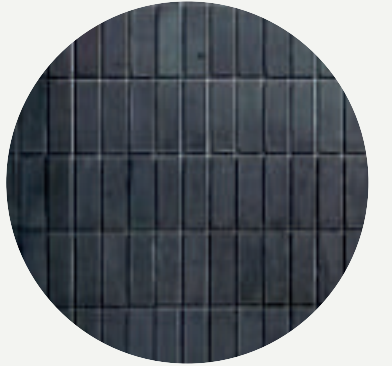
Imagen no contractual



# cerramientos *exteriores* DISEÑO Y CALIDAD

---

Materiales premium y mano de obra especializada para lograr terminaciones impecables, bajo mantenimiento y una estética moderna y duradera: ladrillo de hormigón visto, acero corten, chapa prepintada negra y carpinterías de PVC negras.







# *instalaciones*

ejecución de proyecto

Detrás de cada detalle hay tecnología y planificación. Incorporamos instalaciones modernas y eficientes que hacen tu vida más cómoda, segura y práctica.





**Agua caliente  
centralizada**

Garantiza suministro  
constante y eficiente  
en todas las unidades.



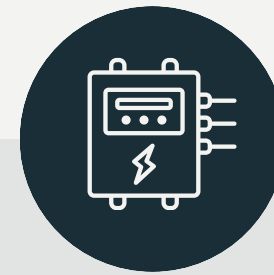
**Calefacción por  
losa radiante**

Control independiente  
mediante termostato en  
cada unidad, asegurando  
confort personalizado.



**Instalación  
contra incendios**

Instalación de cañería  
seca, nichos con  
hidrantes, matafuegos  
y central de alarmas.



**Medición  
eléctrica**

Medidores individuales  
por unidad y uno  
central para espacios  
comunes, ascensor y  
sistema de bombeo.







## terminaciones *interiores*

Las unidades ofrecen pisos de porcelanato, puertas de ingreso de alta calidad con cerradura electrónica, apliques de iluminación y cortinas tipo roller incluidas. Todo pensado para brindarte **confort y practicidad desde el primer día.**











terminaciones *interiores*

## COCINAS

---

Cocinas equipadas con anafes eléctricos vitrocerámico, extractor o purificador y horno según tipología. Incluyen mesadas de granito y muebles bajo mesada y alacenas a medida. Griferías de cierre cerámico de primera calidad.









## terminaciones *interiores*

# BAÑOS

---

Baños modernos y confortables, con mamparas y accesorios cuidadosamente seleccionados. Mesadas de granito, griferías de cierre cerámico y artefactos sanitarios de primera calidad.







*Imagen no contractual*

# *amenities*

Laundry, ascensor, hall de ingreso y veredas exteriores con losa radiante.  
Portero electrónico y sistema de acceso mediante clave, diseñado para facilitar el uso turístico y garantizar mayor seguridad y practicidad para los huéspedes.







# monoambiente

## distribución tipo

Cómodos y funcionales, con capacidad para hasta 4 personas, mobiliario inteligente y terminaciones de primera calidad.



Armado para 4 personas



Armado para 2 personas

PISO  
1 a 5

SUP. CUBIERTA  
29 a 34 m2

SUP. DESCUBIERTA  
3 a 15 m2



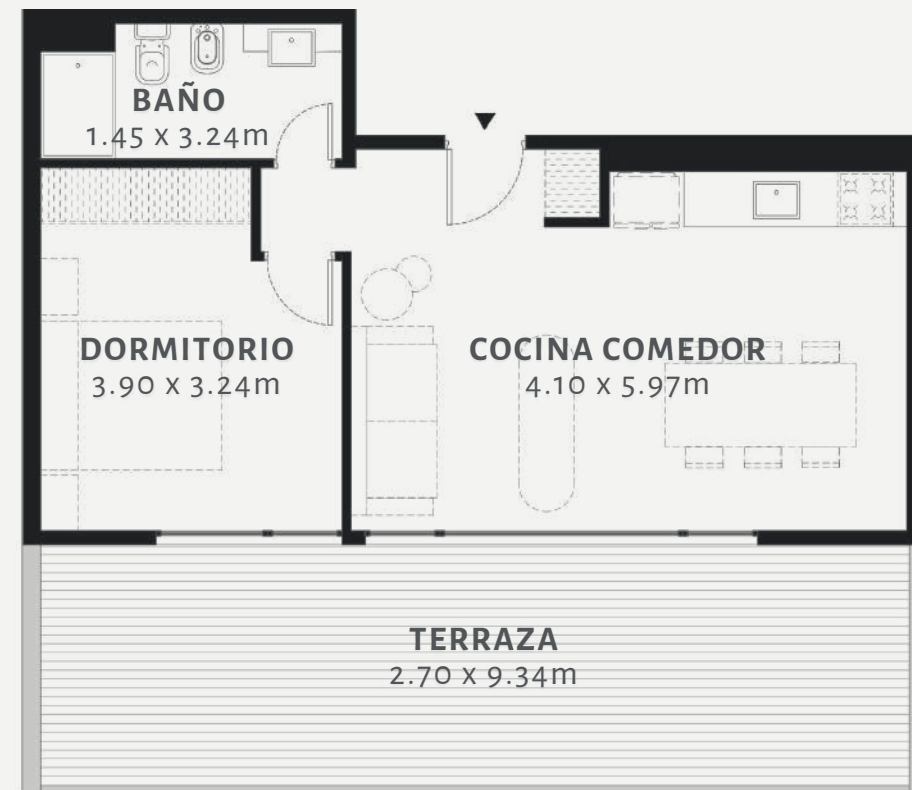




# dos ambientes

## distribución tipo

Exclusivas unidades con terraza. Ideales para quienes buscan mayor privacidad y amplitud para una experiencia más relajada y confortable.



PISO  
5 a 6

SUP. CUBIERTA  
45 a 63 m<sup>2</sup>



SUP. DESCUBIERTA  
10 a 29 m<sup>2</sup>





Imagen no contractual



# *tres ambientes*

## distribución tipo

Pensados para familias, grupos o estadías prolongadas, con espacios amplios y todo el confort de un hogar.



PISO  
5

SUP. CUBIERTA  
70 m<sup>2</sup>

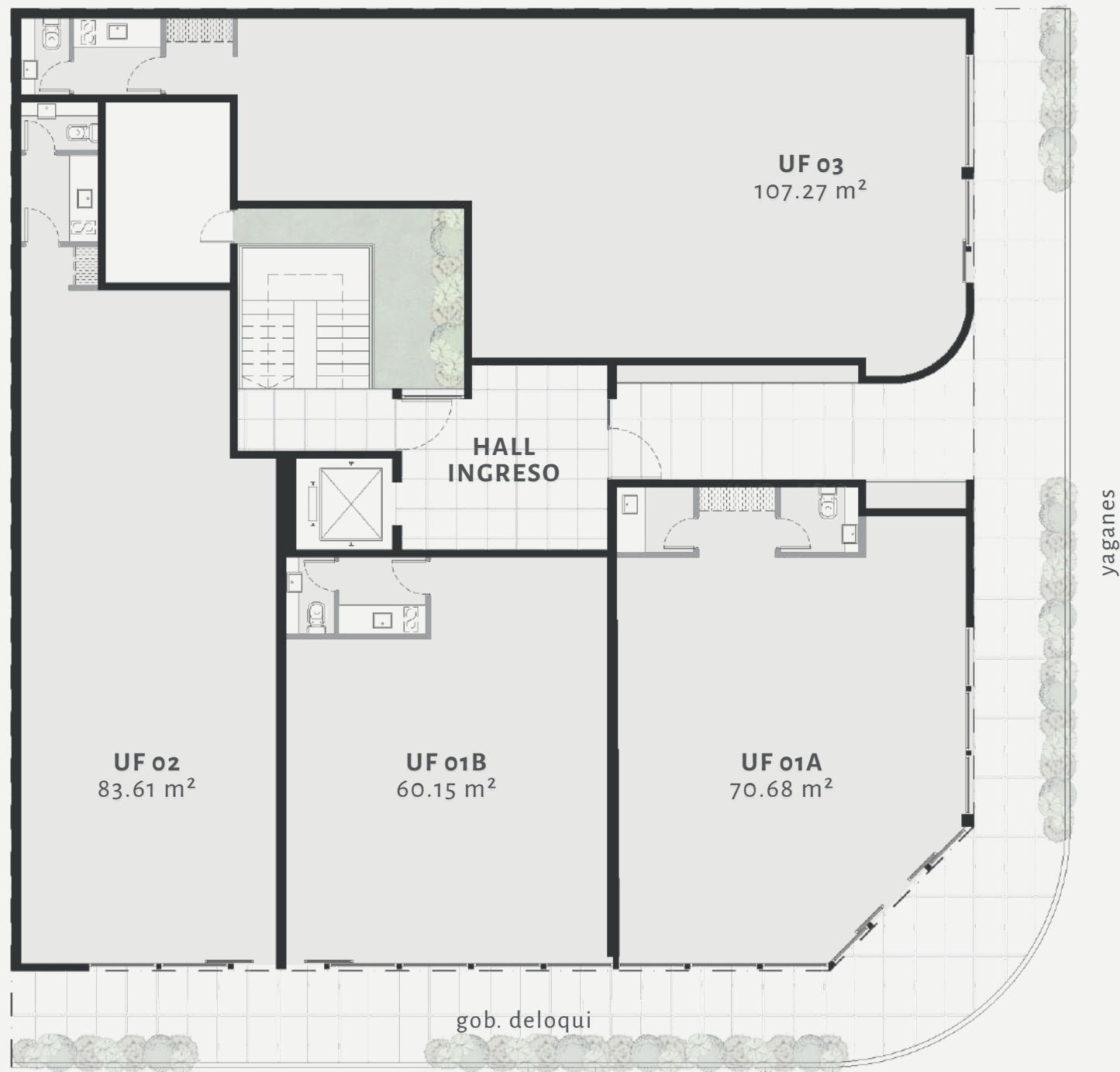
SUP. DESCUBIERTA  
20 m<sup>2</sup>







# planta unificada



PISO  
PB

SUP. CUBIERTA  
345.40 m²



PISO  
1

SUP. CUBIERTA  
290.52 m²

SUP. DESCUBIERTA  
40 m²

La siguiente documentación es de carácter informativo y sus imágenes son a modo ilustrativo. Las medidas son aproximadas, serán verificadas y rectificadas en obra.





PISO

2

SUP. CUBIERTA

290.52 m²



PISO

3

SUP. CUBIERTA

290.52 m²





# planta unificada



PISO  
4

SUP. CUBIERTA  
290.52 m²



PISO  
5

SUP. CUBIERTA  
225.98 m²

SUP. DESCUBIERTA  
66.40 m²

La siguiente documentación es de carácter informativo y sus imágenes son a modo ilustrativo. Las medidas son aproximadas, serán verificadas y rectificadas en obra.





PISO  
6

SUP. CUBIERTA  
173.57 m<sup>2</sup>

SUP. DESCUBIERTA  
50.69 m<sup>2</sup>



PISO  
7

SUP. CUBIERTA  
104.09 m<sup>2</sup>









# *Delfina*

El proyecto lleva su nombre en honor a Delfina, madre de los cuatro hijos que hoy hacen posible este desarrollo, una mujer profundamente querida, cuya vida estuvo marcada por el amor, el esfuerzo y la entrega incondicional a su familia.

Delfina vivió en la casa que ocupaba esta esquina emblemática de Yaganes y Gobernador Deloqui, donde también crecieron sus hijos. Ese mismo lugar, cargado de recuerdos y afectos, se transforma hoy en un nuevo espacio, manteniendo vivo su espíritu.

Su nombre representa hogar, amor y refugio, valores que dan sentido al proyecto y acompañan cada decisión. Nombrar este edificio Delfina es un tributo sincero de sus hijos y una manera de proyectar su legado, inspirando las historias que comenzarán a escribirse en este nuevo espacio.





# MUROS DIVISORIOS

## diseñados para tu confort

Las divisiones entre departamentos fueron pensadas para ofrecer **solidez, privacidad y eficiencia energética**. Cada muro combina con un sistema de bloques, perfilería galvanizada, lana de vidrio y placas de yeso en ambas caras. Este diseño permite:

- 01 **Privacidad total** gracias a la aislación acústica de alta performance.
- 02 **Ambientes más confortables** y eficientes energéticamente gracias a la aislación térmica.
- 03 **Calidad y durabilidad**, gracias a materiales de primera línea y a una ejecución precisa.

Una solución constructiva integral que combina **tecnología, confort y sostenibilidad**.

