

ZAPIOLA

2855



CAPFA
CONSTRUCTORA





UN PROYECTO EXCLUSIVO EN UNA UBICACIÓN PRIVILEGIADA

Ubicado en una de las zonas más exclusivas y de mayor crecimiento inmobiliario de la ciudad, Zapiola 2855 es el punto de partida de un desarrollo único que combina diseño moderno, confort y una ubicación estratégica.

Diseñado para quienes buscan un estilo de vida urbano sin resignar tranquilidad, este proyecto ofrece accesibilidad inmejorable, servicios de primer nivel y un entorno residencial consolidado.

Además, Zapiola 2855 representa una excelente oportunidad de inversión. Bajo la modalidad de fideicomiso al costo, permite maximizar la rentabilidad del capital en una zona con gran potencial de valorización.

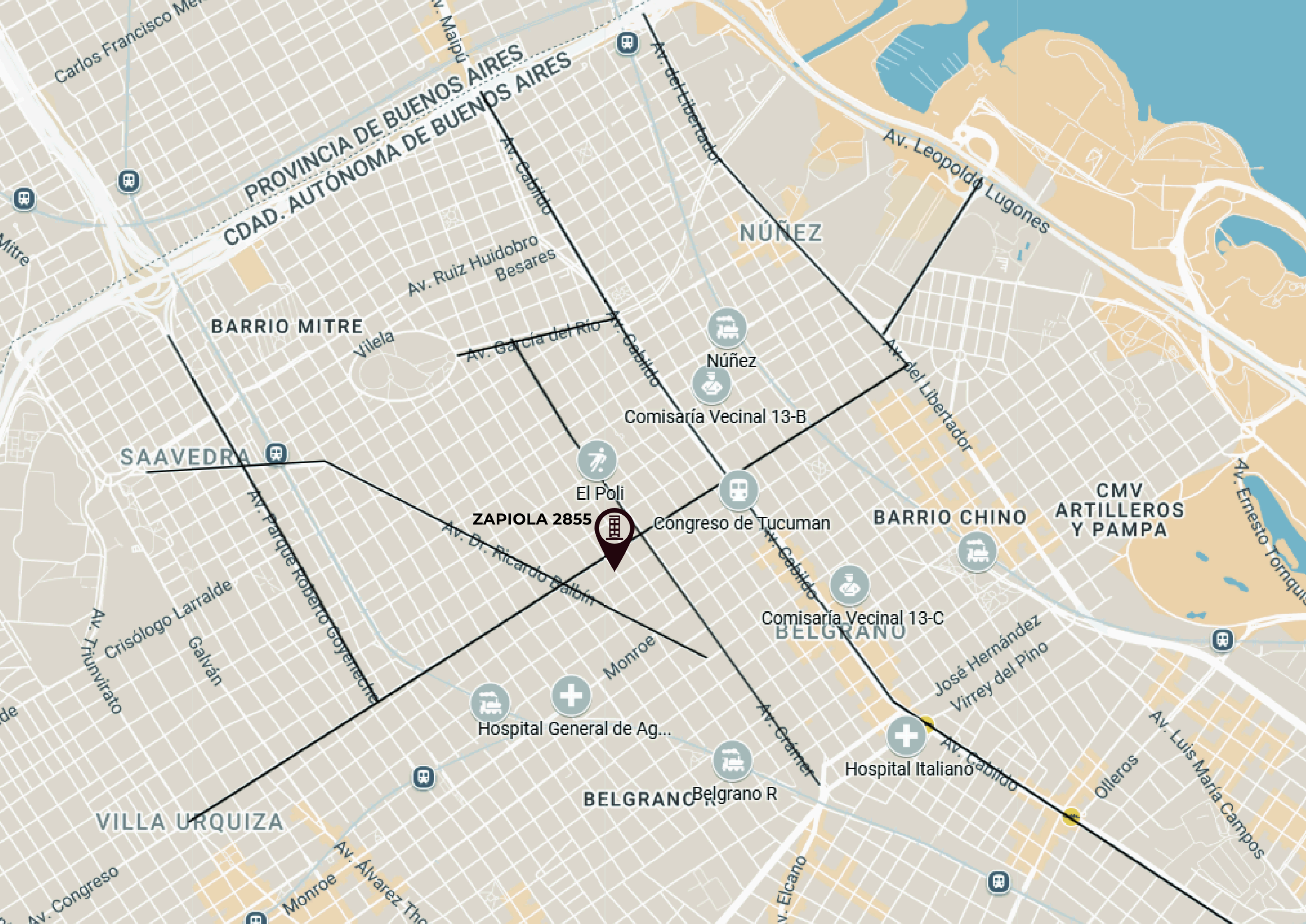
HALL



UBICACIÓN

Ubicado en un barrio de edificaciones de baja altura, con un dinámico desarrollo gastronómico y comercial, Zapiola 2855 se encuentra en una zona de gran crecimiento y excelente conectividad. Un entorno ideal tanto para quienes buscan su próximo hogar como para aquellos que desean realizar una inversión sólida y rentable.

Situado en Belgrano, en el límite con los barrios de Núñez y Coghlan, este proyecto combina la tranquilidad de un entorno residencial con la cercanía a una amplia variedad de servicios y accesos estratégicos dentro de la ciudad.



Carlos Francisco Mer...

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
CDAD. AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

BARRIO MITRE

NÚÑEZ

Av. Ruiz Huidobro Besares

Av. Leopoldo Lugones

Av. García del Río

Núñez

Comisaría Vecinal 13-B

SAAVEDRA

El Poli

ZAPIOLA 2855

Congreso de Tucuman

BARRIO CHINO

CMV ARTILLEROS Y PAMPA

Av. Dr. Ricardo Galbín

Av. Cabildo

Comisaría Vecinal 13-C

BELGRANO

José Hernández Virrey del Pino

Monroe

Hospital General de Ag...

Hospital Italiano

BELGRANO Belgrano R

VILLA URQUIZA

Ollereros

Av. Luis María Campos

Av. Congreso

Av. Álvarez Th...

Av. Elcano



Esta ubicación estratégica permite un fácil acceso a múltiples medios de transporte. A pocas cuadras se encuentran estaciones de tren y subte, además de numerosas líneas de colectivo que conectan con distintos puntos de la ciudad. Esto garantiza una movilidad ágil y eficiente para disfrutar de todo lo que Buenos Aires tiene para ofrecer.



Con una arquitectura innovadora y un diseño pensado para el futuro, este edificio redefine la manera de vivir la ciudad. Bienvenidos a Zapiola 2855, donde comienza una nueva historia.

LOCAL COMERCIAL

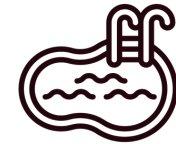
Los barrios de Belgrano y Núñez son conocidos por su vida vibrante y su comunidad activa. La combinación de residencias y negocios en la zona asegura un flujo constante de potenciales clientes. Además, la creciente demanda de locales en esta área garantiza una inversión segura a largo plazo.

¡No dejes pasar esta oportunidad única de establecer tu negocio en una ubicación privilegiada! Contáctanos para más información y para agendar una visita.





ESPACIOS COMUNES



Piscina exterior



Solarium



Jardín y áreas verdes



Salón de usos múltiples (SUM)



Laundry



Parrillas en planta baja y azotea



Cubierta verde en azotea



PATIO



SUM



TERRAZA

UNIDADES FUNCIONALES

Zapiola 2855 ofrece 30 unidades funcionales distribuidas en 9 pisos, con opciones de 1, 2 y 3 ambientes, adaptándose a diversas necesidades y estilos de vida.

Cada unidad ha sido diseñada para maximizar el confort y la funcionalidad, con distribuciones inteligentes, amplios ventanales que optimizan la entrada de luz natural y materiales de alta calidad, garantizando espacios modernos, elegantes y confortables.



LIVING



MONOAMBIENTE

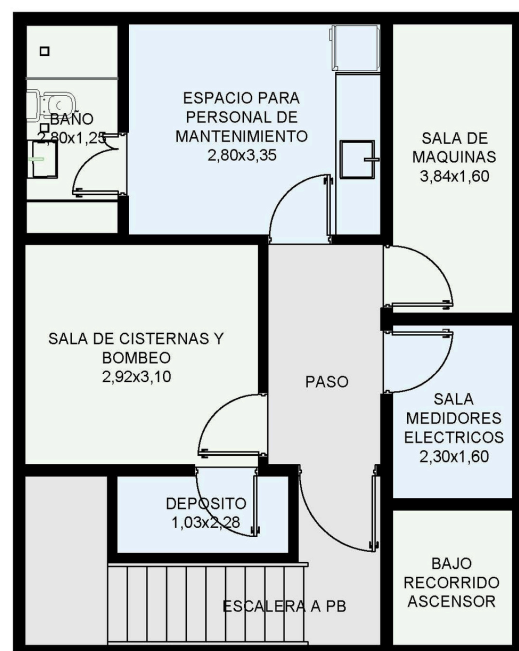


MONOAMBIENTE
DIVISIBLE

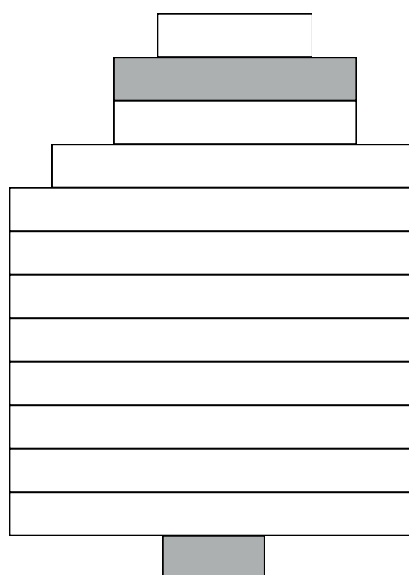
SUBSUELO Y PLANTA PISO 10

El subsuelo cuenta con:

- Baño
- Espacio para personal de mantenimiento
- Sala de máquinas
- Sala de cisternas y bombeo
- Sala de medidores eléctricos
- Depósito

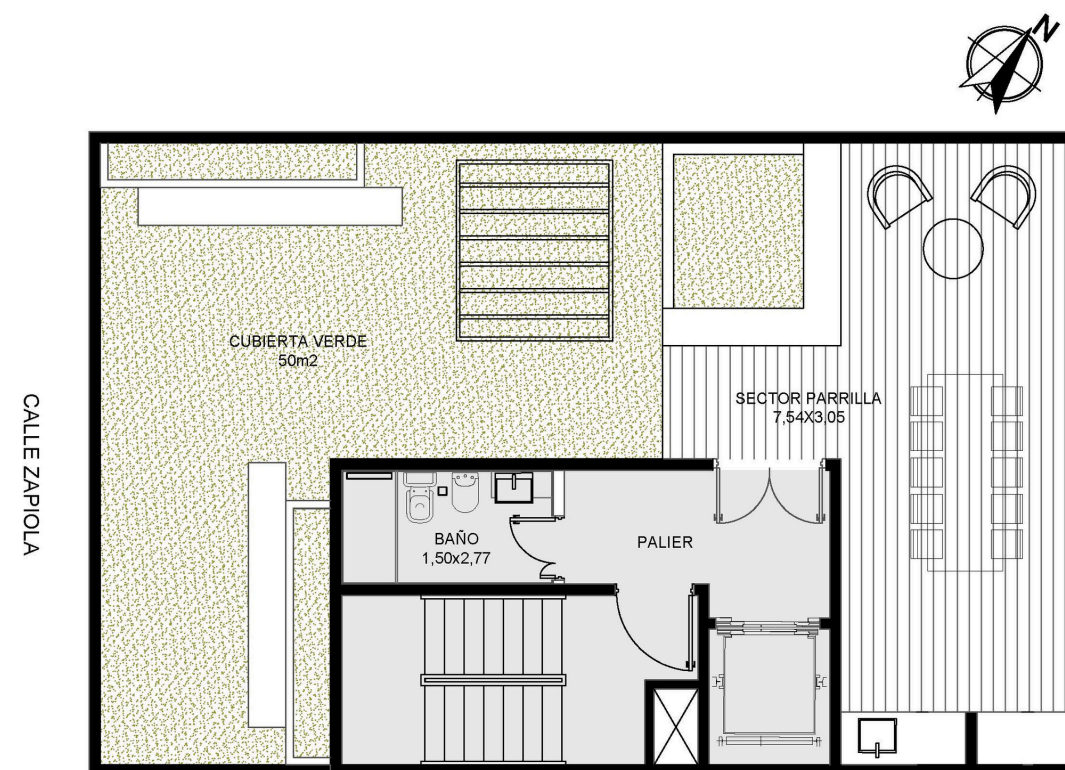


10°
9°
8°
7°
6°
5°
4°
3°
2°
1°
PB
SS

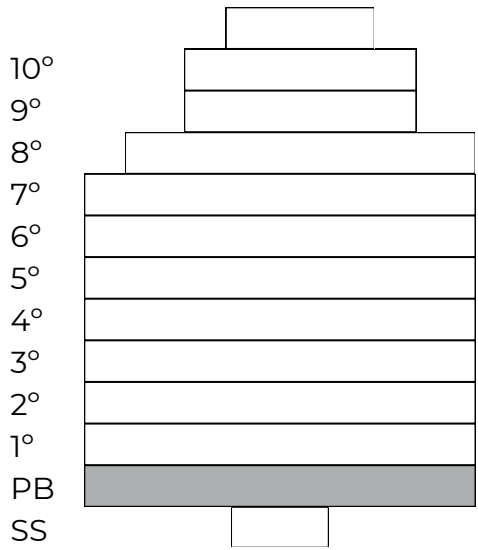


El piso 10, la azotea, es de uso público y cuenta con:

- Cubierta verde: 50 m2
- Sector parrilla: 23 m2
- Baño



PLANTA BAJA



ESPACIOS COMUNES
55.97 m2

**PATIO EXTERIOR CON
PILETA**
140.00 m2

LOCAL COMERCIAL
62,70 m2

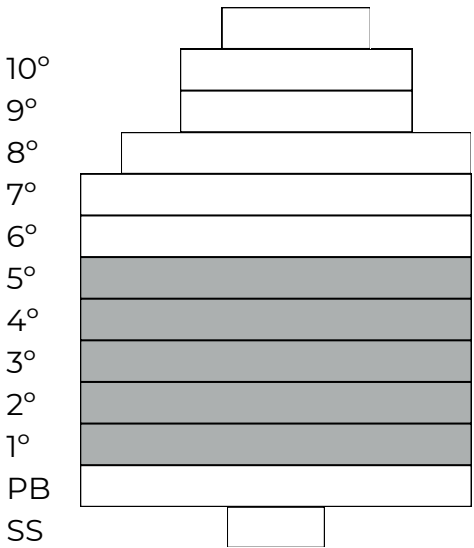
SUM
32,56 m2

LAUNDRY
2,68 m2

BAÑOS: 2 Unidades



PLANTA PISO 1° A 5°

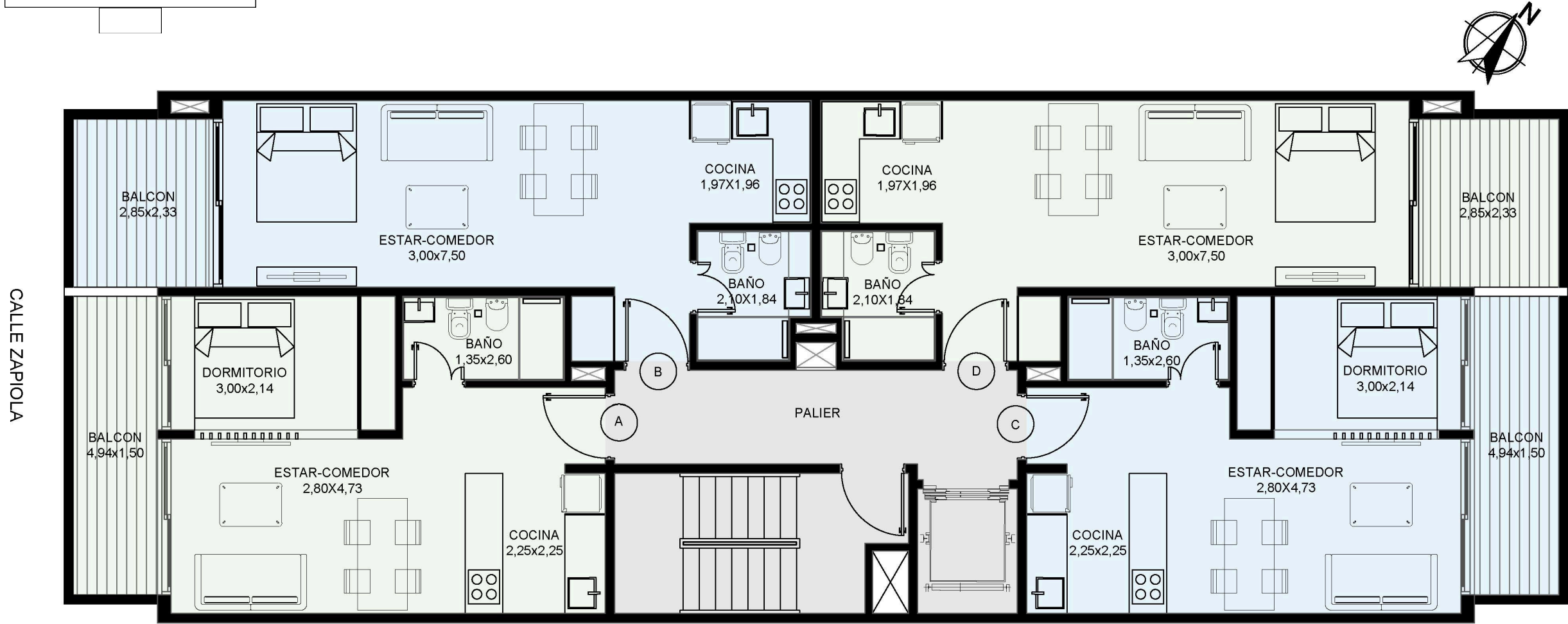


UNIDAD A:
MONOAMBIENTE
DIVISIBLE
38,98 m2 cubiertos
6,50 m2 balcón

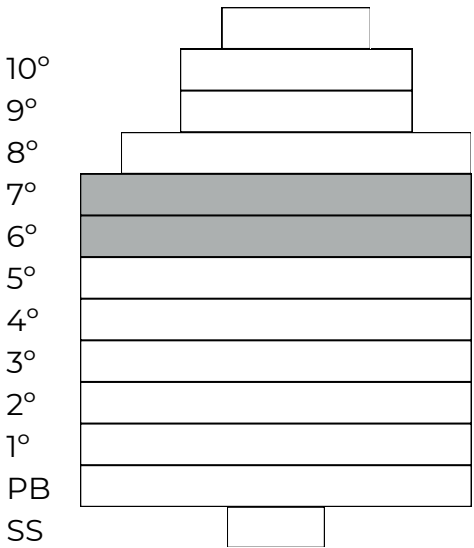
UNIDAD B:
MONOAMBIENTE
35,25 m2 cubiertos
5,90 m2 balcón

UNIDAD C:
MONOAMBIENTE
DIVISIBLE
38,98 m2 cubiertos
6,50 m2 balcón

UNIDAD D:
MONOAMBIENTE
35,25 m2 cubiertos
5,90 m2 balcón



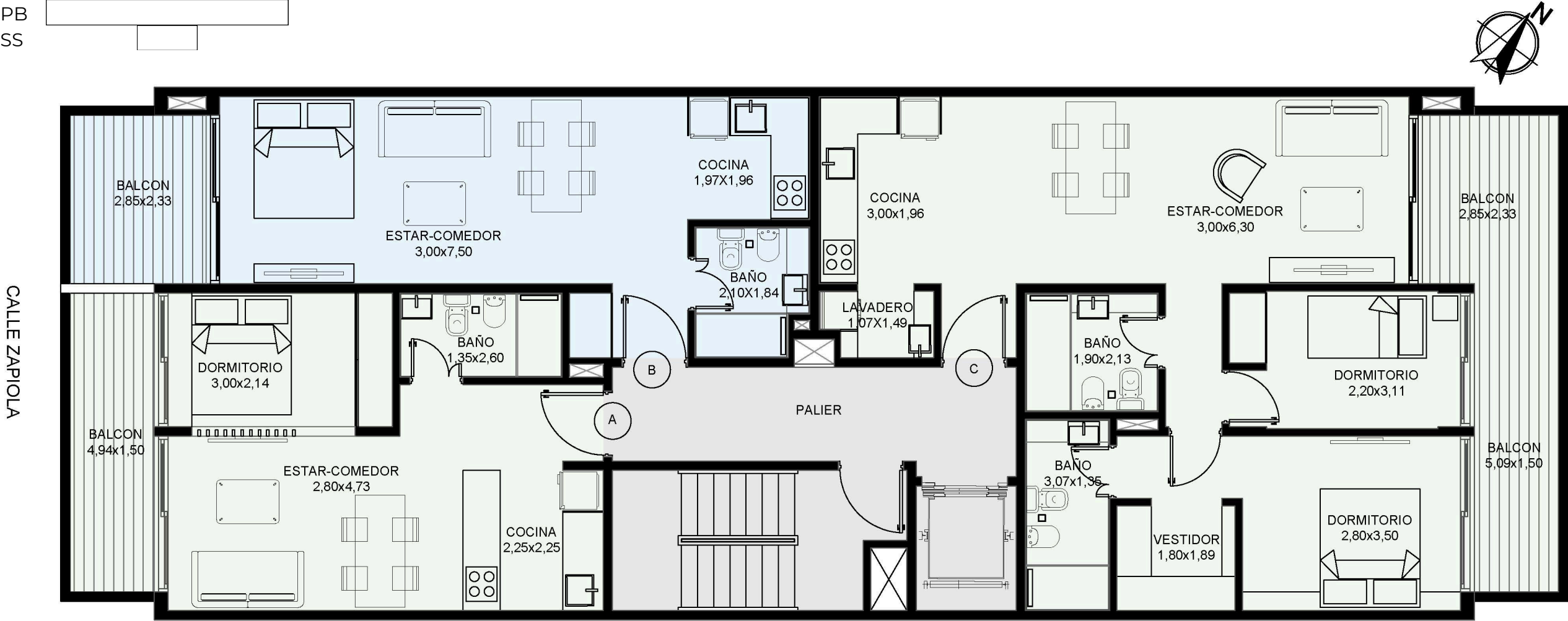
PLANTA PISO 6° Y 7°



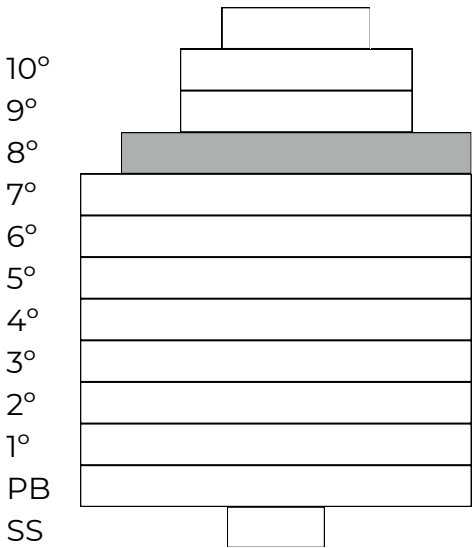
UNIDAD A:
MONOAMBIENTE
DIVISIBLE
38,98 m2 cubiertos
6,50 m2 balcón

UNIDAD B:
MONOAMBIENTE
35,25 m2 cubiertos
5,90 m2 balcón

UNIDAD C:
TRES AMBIENTES
CON 2 BAÑOS
74,03 m2 cubiertos
12,55 m2 balcón

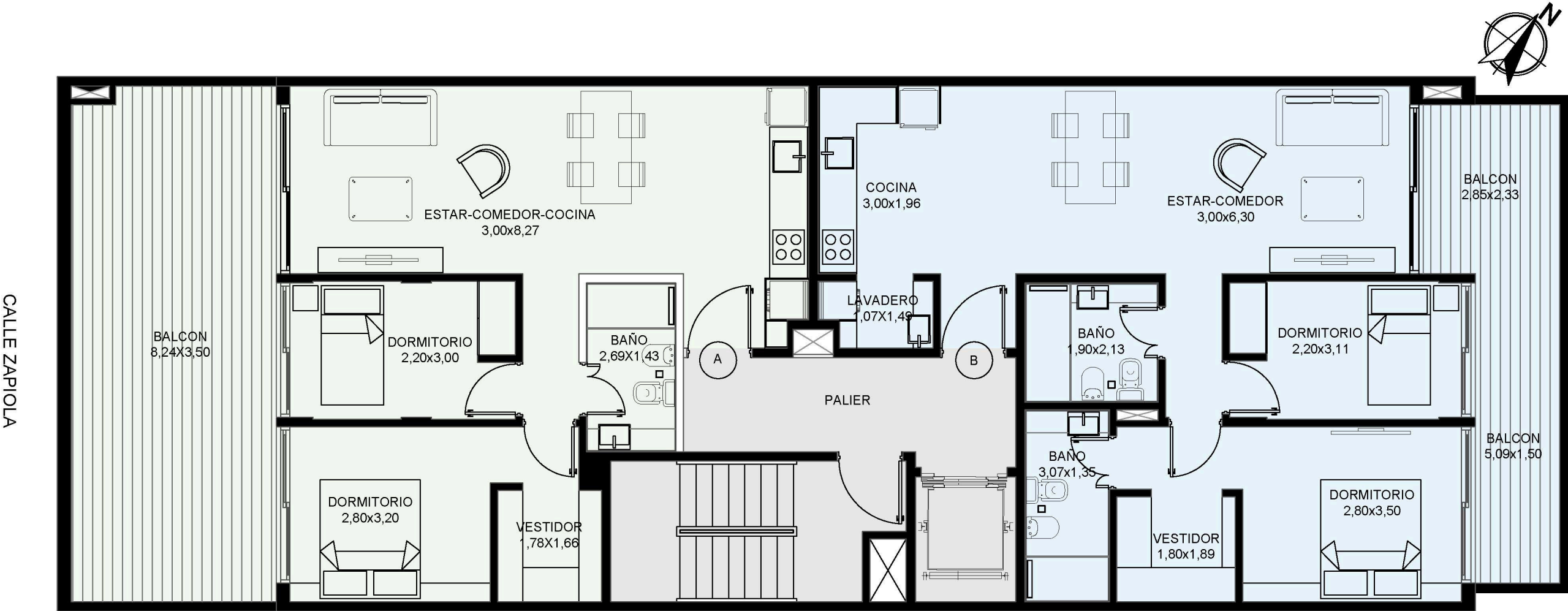


PLANTA PISO 8°

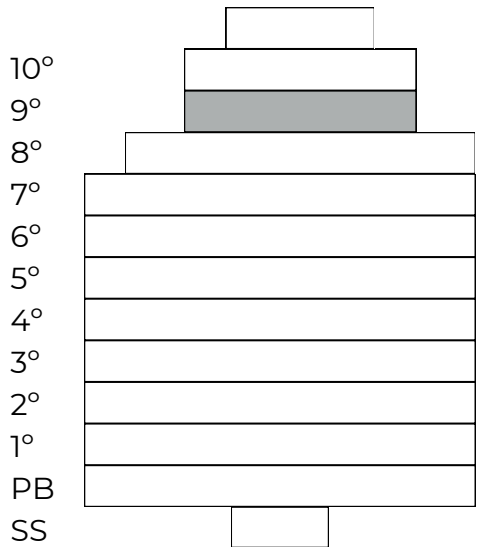


UNIDAD A:
TRES AMBIENTES
CON 1 BAÑO
61,92 m2 cubiertos
29,89 m2 balcón

UNIDAD B:
TRES AMBIENTES
CON 2 BAÑOS
74,03 m2 cubiertos
12,55 m2 balcón

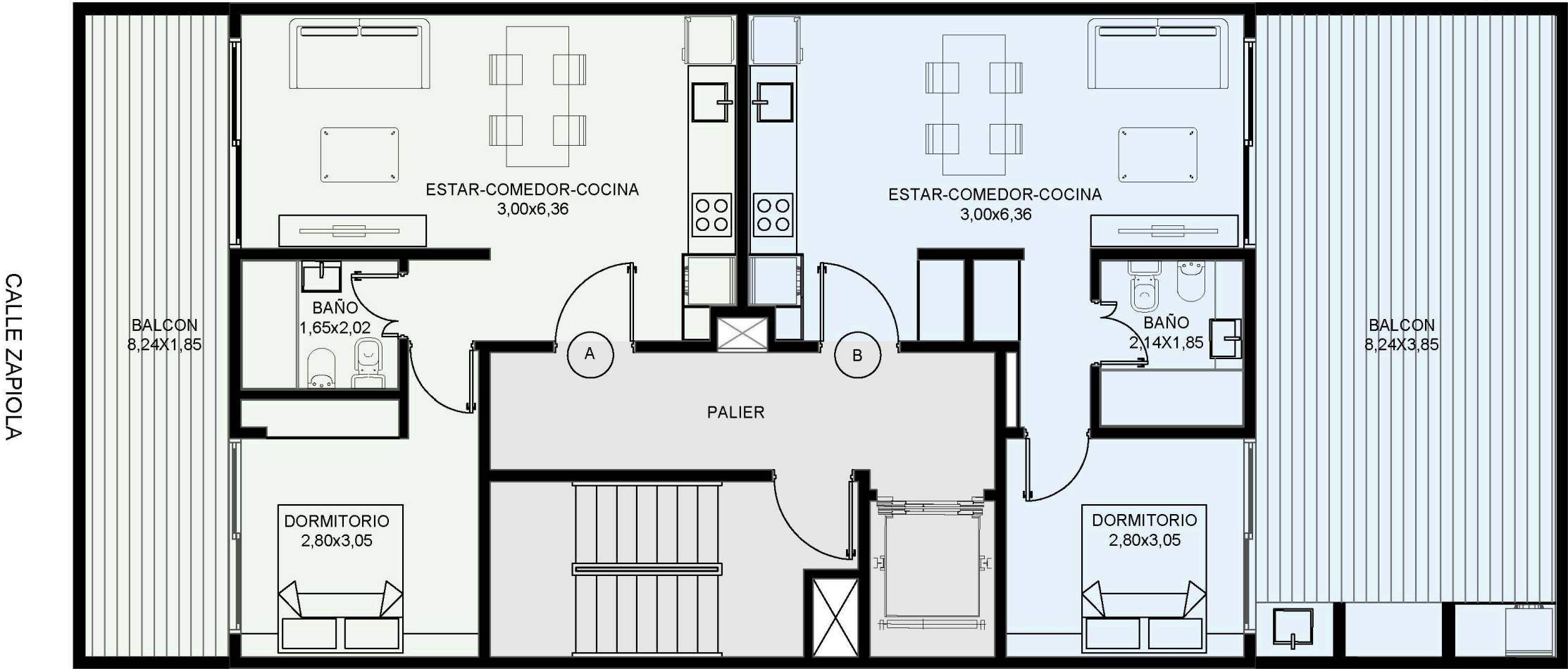


PLANTA PISO 9°



UNIDAD A:
DOS AMBIENTES
CON 1 BAÑO
42,93 m2 cubiertos
15,24 m2 balcón

UNIDAD B:
DOS AMBIENTES
CON 1 BAÑO
42,93 m2 cubiertos
31,85 m2 balcón



MEMORIA DE CALIDADES



Vigas y cielorrasos de hormigón visto



Herrería: Barandas de acero color negro



Carpinterías de aluminio negro con vidrios DVH



Artefactos sanitarios marca ferrum o similar. Griferías marca FV o similar. Duchador en porcelanato



Solados y revestimientos de porcelanato de primera linea

MEMORIA DE CALIDADES



Cerraduras, porteros e iluminación inteligente



Bajomesada y alacenas en melamina a color o simil madera con herrajes de primera línea. Mesada purastone blanca. Bacha de acero inoxidable 60 cm. Anafe sobre mesada y horno embutido. Espacio para lavarropas/lavavajillas



Armarios en melamina a color o simil madera con herrajes de primera línea



NO incluye provisión de aires acondicionados SPLIT (Sí la preinstalación)

PLANILLA DE PRECIOS

UBICACIÓN				SUPERFICIES			PORCENTAJE		COSTO SOCIOS - ANTICIPO - 24 CUOTAS				OBSERVACIONES
PISO	DEPTO.	UNIDAD	CANT. AMB	CUBIERTA TOTAL	BALCÓN TERRAZA	PROPIA EN PLANTA	% SUPERFICIE	% UBIC.	ANTICIPO (30%) USD	CONSTRUCCIÓN (70%) USD	MONTO CUOTA MENSUAL USD	TOTAL U\$D	
PB	LOCAL	0	1	62,72	-	62,72	4,33%	4,658%	43.158,94	100.704,20	4.196,01	USD 143.863,14	
1º	A	1	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,566%	23.775,83	55.476,93	2.311,54	USD 79.252,76	50% balcón / terraza
	B	2	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,321%	21.506,90	50.182,78	2.090,95	USD 71.689,68	50% balcón / terraza
	C	3	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,566%	23.775,83	55.476,93	2.311,54	USD 79.252,76	50% balcón / terraza
	D	4	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,321%	21.506,90	50.182,78	2.090,95	USD 71.689,68	50% balcón / terraza
2º	A	5	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,680%	24.832,53	57.942,57	2.414,27	USD 82.775,10	50% balcón / terraza
	B	6	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,424%	22.462,77	52.413,12	2.183,88	USD 74.875,89	50% balcón / terraza
	C	7	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,680%	24.832,53	57.942,57	2.414,27	USD 82.775,10	50% balcón / terraza
	D	8	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,424%	22.462,77	52.413,12	2.183,88	USD 74.875,89	50% balcón / terraza
3º	A	9	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,766%	25.625,06	59.791,80	2.491,33	USD 85.416,86	50% balcón / terraza
	B	10	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,502%	23.179,66	54.085,88	2.253,58	USD 77.265,55	50% balcón / terraza
	C	11	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,766%	25.625,06	59.791,80	2.491,33	USD 85.416,86	50% balcón / terraza
	D	12	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,502%	23.179,66	54.085,88	2.253,58	USD 77.265,55	50% balcón / terraza
4º	A	13	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,851%	26.417,59	61.641,03	2.568,38	USD 88.058,62	50% balcón / terraza
	B	14	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,579%	23.896,56	55.758,64	2.323,28	USD 79.655,20	50% balcón / terraza
	C	15	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,851%	26.417,59	61.641,03	2.568,38	USD 88.058,62	50% balcón / terraza
	D	16	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,579%	23.896,56	55.758,64	2.323,28	USD 79.655,20	50% balcón / terraza
5º	A	17	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,965%	27.474,29	64.106,67	2.671,11	USD 91.580,96	50% balcón / terraza
	B	18	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,682%	24.852,42	57.988,99	2.416,21	USD 82.841,41	50% balcón / terraza
	C	19	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	2,965%	27.474,29	64.106,67	2.671,11	USD 91.580,96	50% balcón / terraza
	D	20	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,682%	24.852,42	57.988,99	2.416,21	USD 82.841,41	50% balcón / terraza
6º	A	21	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	3,051%	28.266,82	65.955,91	2.748,16	USD 94.222,72	50% balcón / terraza
	B	22	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,760%	25.569,32	59.661,75	2.485,91	USD 85.231,07	50% balcón / terraza
	C	23	3	74,03	12,55	80,31	5,54%	5,801%	53.752,47	125.422,42	5.225,93	USD 179.174,89	50% balcón / terraza
7º	A	24	1	38,98	6,50	42,23	2,91%	3,136%	29.059,34	67.805,14	2.825,21	USD 96.864,48	50% balcón / terraza
	B	25	1	35,25	5,90	38,20	2,64%	2,837%	26.286,22	61.334,51	2.555,60	USD 87.620,72	50% balcón / terraza
	C	26	3	74,03	12,55	80,31	5,54%	5,964%	55.259,55	128.938,94	5.372,46	USD 184.198,49	50% balcón / terraza
8º	A	27	3	61,92	29,89	73,88	5,10%	5,586%	51.760,18	120.773,76	5.032,24	USD 172.533,94	40% balcón / terraza
	B	28	3	74,03	12,55	80,31	5,54%	6,073%	56.264,27	131.283,29	5.470,14	USD 187.547,55	50% balcón / terraza
9º	A	29	2	42,93	15,24	50,55	3,49%	3,550%	32.887,17	76.736,74	3.197,36	USD 109.623,91	50% balcón / terraza
	B	30	2	42,93	31,85	55,67	3,84%	3,909%	36.218,18	84.509,08	3.521,21	USD 120.727,26	40% balcón / terraza
				1.323,4	263,4	1.448,9	100%	100,00%	USD 926.529,68	USD 2.161.902,58	USD 90.079,27	USD 3.088.432,25	

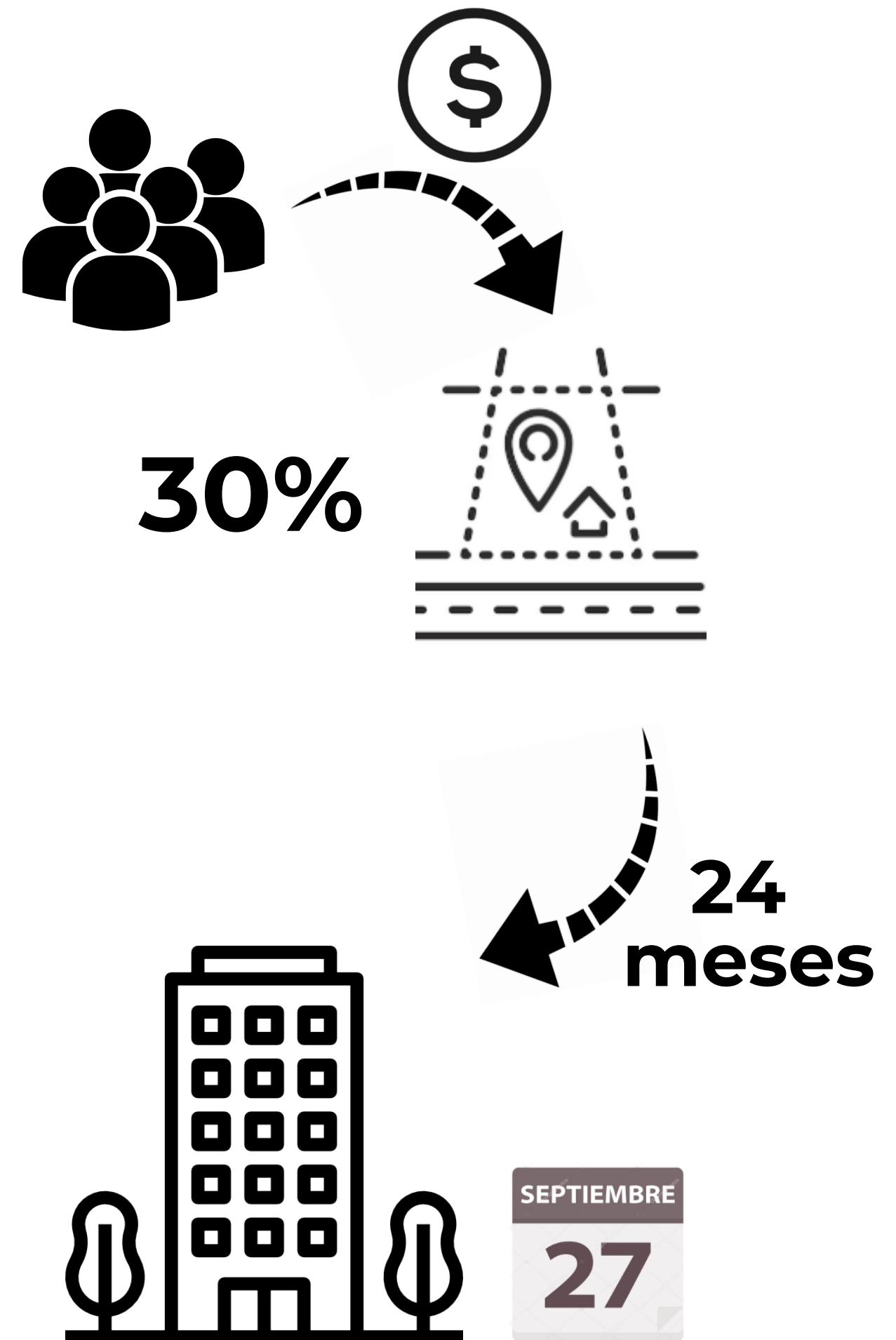
CONSIDERACIONES:

- 1) Para reservar un departamento se deberá pagar el anticipo financiero correspondiente.
- 2) Las cuotas comenzarán a cobrarse el mes de inicio de obra (se estima iniciar la obra en el mes de Octubre, sujeto a los tiempos burocráticos en la municipalidad).
- 3) Las cuotas se pesificarán el día de pago de las mismas al dólar paralelo.
- 4) Los precios son aproximados, pudiendo variar según la coyuntura del país.

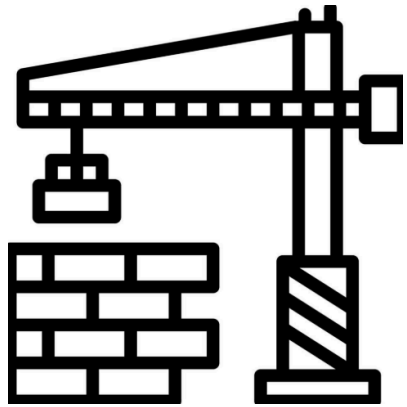
MODELO DE NEGOCIO

El desarrollo del edificio en Zapiola 2855 se llevará a cabo bajo la modalidad de fideicomiso al costo, permitiendo que cada inversor que adquiriera una unidad forme parte del fideicomiso.

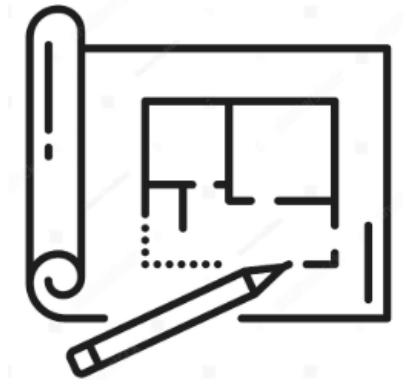
El esquema financiero contempla que cada inversor realice un anticipo del 30% del valor estimado de su unidad al momento de ingreso al fideicomiso. Este monto representa el costo del terreno, trámites administrativos y tareas preliminares de obra. El 70% restante se abonará en 24 cuotas mensuales, iniciando las mismas con el comienzo de la obra, cuya ejecución está prevista en un plazo de 24 meses.



MODELO DE NEGOCIO



CAPFA
CONSTRUCTORA



**ALEJANDRO
ZALESKI**



**FERNANDO
MITJANS**

Dentro del fideicomiso, cada inversor (fiduciante) será titular de un porcentaje equivalente al valor de la unidad adquirida. CAPFA CONSTRUCTORA SRL será la empresa responsable del desarrollo y la construcción del proyecto. Al finalizar la obra, se procederá a la escrituración de cada unidad a través del escribano Fernando Mitjans, formalizando la transferencia de titularidad a cada inversor.

La gestión contable del fideicomiso será llevada a cabo en conjunto entre CAPFA CONSTRUCTORA y el contador Alejandro Zaleski, asegurando la transparencia y el adecuado control financiero del proyecto.

El desarrollo del proyecto estará a cargo del estudio de arquitectura MAAV, garantizando un diseño de calidad, funcionalidad y optimización de los recursos. Su experiencia y profesionalismo aseguran un alto estándar en la planificación y ejecución del proyecto, cumpliendo con todas las normativas vigentes y priorizando la excelencia arquitectónica.

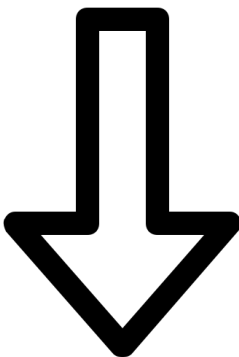
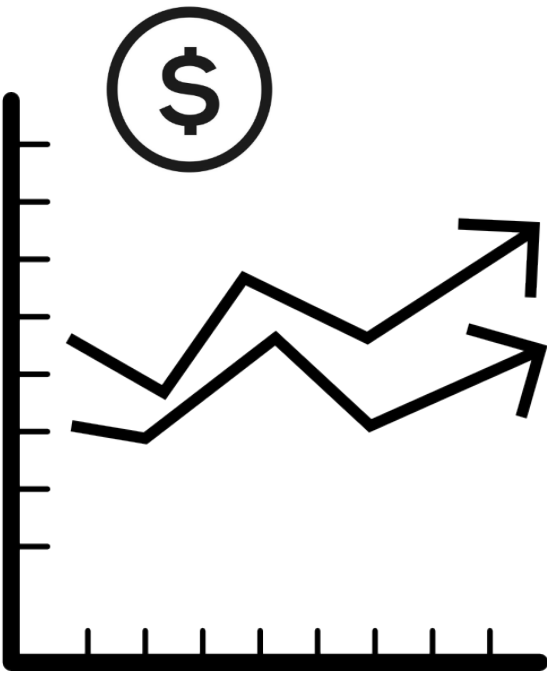
MODELO DE NEGOCIO

Es importante destacar que, al tratarse de un fideicomiso al costo, los valores son estimados y estarán sujetos a los costos reales de ejecución de la obra.

CAPFA CONSTRUCTORA SRL se compromete a velar por los intereses de los inversores, optimizando costos y gestionando eficientemente los recursos para garantizar el mejor resultado posible.

Este modelo de negocio ofrece a los inversores una oportunidad transparente y eficiente de participar en un desarrollo inmobiliario, con la ventaja de participar en el proceso productivo y sin el extra costo de un desarrollo en pozo.

El proyecto representa una excelente oportunidad tanto para inversores que buscan rentabilizar su capital con una TIR estimada de 44%, como para quienes desean adquirir un departamento de calidad a un precio inferior al de mercado, con la posibilidad de financiarlo en cuotas.



COSTO PROYECTO 2.100 USD/M2

**VENTA
PROYECTADA
A ESTRENAR 2.800 USD/M2**



CAPFA
CONSTRUCTORA

| M | A | A | V |
ARQUITECTOS

TEL: 11-2408-2199

WWW.CAPFACONSTRUCTORA.COM

IG: @CAPFACONSTRUCTORA