

Oportunidad Exclusiva Crystal Lagoon

[A 5 cuadras de Asunción](#)

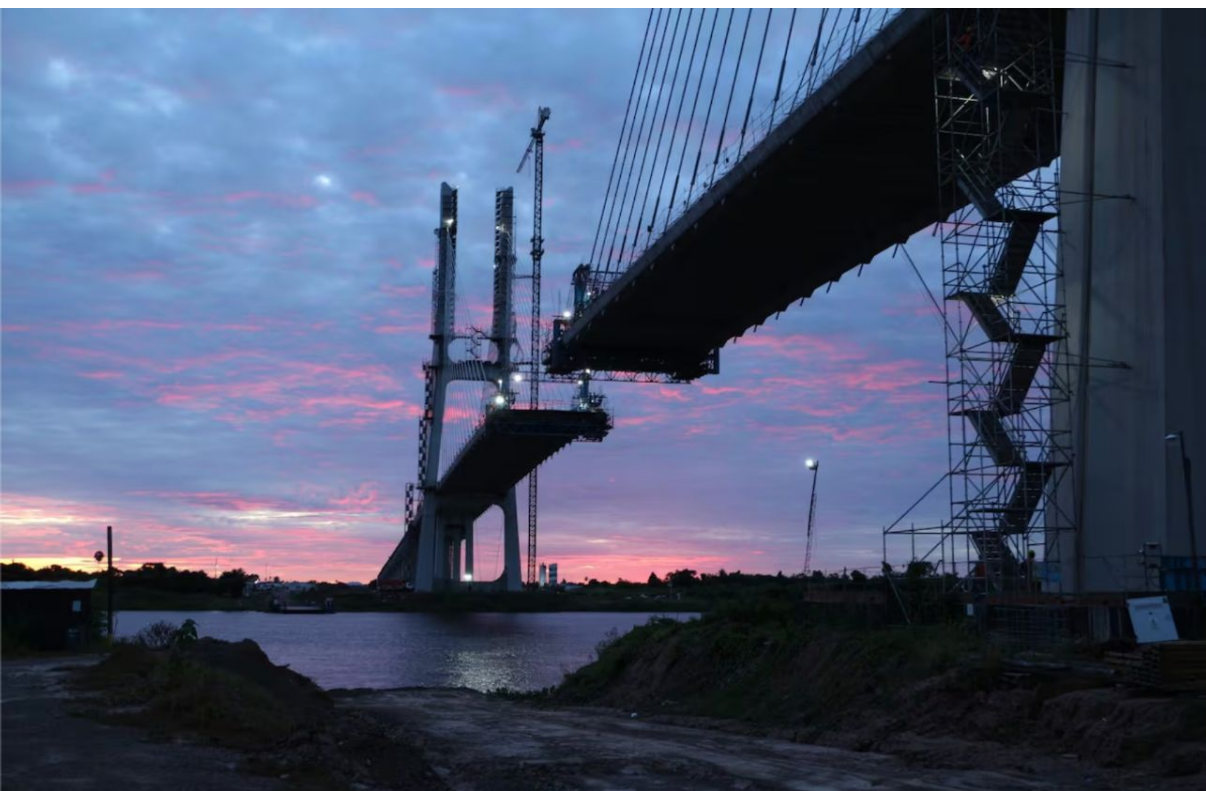
PANORAMA MACROECONÓMICO PARAGUAY

Paraguay forma parte del **Mercosur**, una **alianza comercial** con una población total de más de 300 millones de personas, junto a Brasil, Argentina, Uruguay y Bolivia + Acuerdo con la EU.

Si bien es un estado sin litoral marítimo, dispone de costas, playas y puertos sobre los ríos Paraná y Paraguay, que le dan **salida al océano Atlántico** a través de **la Hidrovía Paraná-Paraguay**. A esto se le suma el **Corredor Bioceánico**, ruta comercial que unirá los océanos Atlántico y Pacífico atravesando Paraguay.

Principales Datos Macroeconómicos

Indicadores Económicos	2021	2022	2023	2024
Población (millones)	7.353	7.454	7.555	7.656
PIB (USD millones)	40.284	42.093	43.008	44.505
PIB per cápita (USD)	5.479	5.647	5.693	5.813
PIB (var. anual en %)	4,0%	0,2%	4,7%	4,0%
Consumo Total (var. anual en %)	5,5%	1,6%	2,9%	4,7%
Inversión en Capital (var. anual en %)	8,2%	-1,8%	-3,5%	5,8%



NEGOCIOS

Paraguay lleva a Montevideo los avances del megaproyecto que conectará dos océanos

24 DE MARZO DE 2026, 21:00

Estamos hablando de **una inversión de aproximadamente 1.200M de dolares** para **conectar 531km de carretera** que atraviesa el **chaco Paraguayo**.

PARAGUAY EL HUB LOGÍSTICO



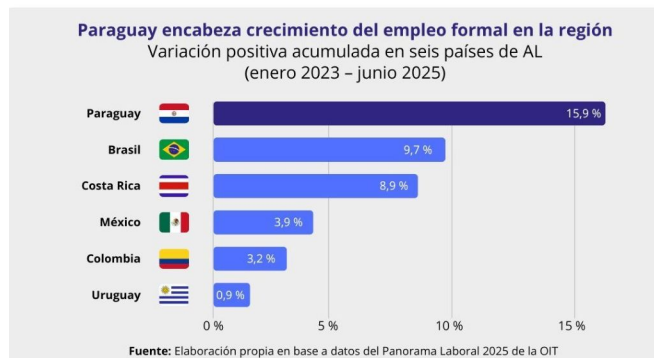
Va a conectar el Océano Atlántico con el Oceana Pacífico, **va ha reducir los tiempos 14 días**

PANORAMA MACROECONÓMICO PARAGUAY

Paraguay tiene una economía medianamente diversificada. En las últimas cuatro décadas, ha tenido el **mayor crecimiento de América del Sur**, con un promedio de **7,2% de crecimiento anual** desde 1970.

El país es conocido por sus **grandes represas hidroeléctricas**, como Itaipú y Yacyretá, que no solo abastecen de energía a Paraguay, sino que también exportan electricidad a países vecinos.

En Paraguay se ha generado el fenómeno denominado “**bono demográfico**”, en el que la proporción de la población de -25 años es mayor a la población dependiente +45 años (niños y adultos mayores). Es decir, crece la población joven y productiva, se amplía la fuerza laboral y acelera su desarrollo económico y social. **75% tiene menos de 45 años.**

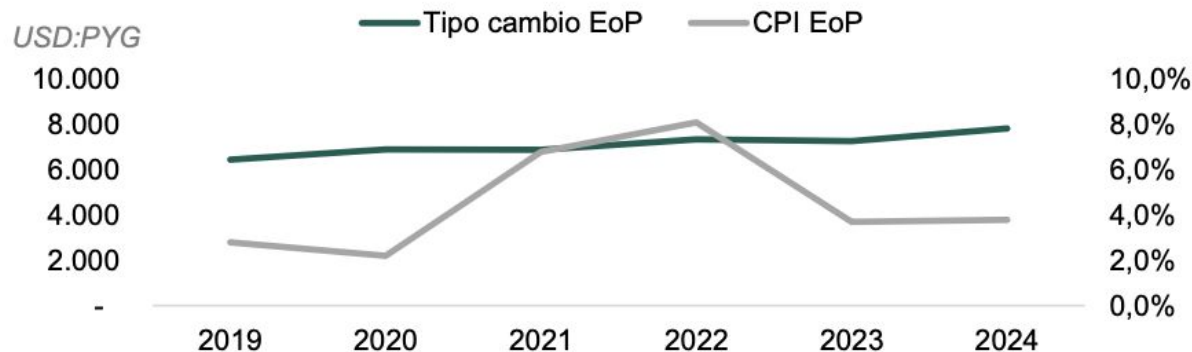


PANORAMA MACROECONÓMICO PARAGUAY

En julio de 2024, Paraguay fue calificado como país con **grado de inversión por Moody's**.

Por lo mencionado Paraguay se ha convertido en un destino de inversión y radicación de empresas tanto de origen local como internacional.

Evolución de tipo de cambio e inflación



¿Por qué invertir en Paraguay?

El país ofrece grandes oportunidades para el desarrollo de nuevas inversiones, cuenta con beneficios fiscales por sus bajos impuestos, una población joven, acceso al crédito y una estabilidad macroeconómica con una baja tasa de inflación, siendo estos los principales atractivos para la viabilidad de proyectos en sectores como el de infraestructura.

Esquema Tributario Simplificado



Tasas mínimas de Impuestos a la Renta (IRE, IDU, IRP e INR) entre el 5% y 15%.



Carga de la tasa efectiva impositiva aún menor (en algunos casos, menos del 5%).



Impuesto del Valor Agregado (IVA) del 10%.

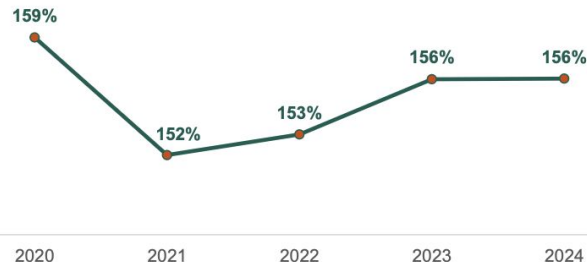


No existe el Impuesto al Patrimonio, excepto el Impuesto Inmobiliario.



Beneficios Impositivos a través de Regímenes Preferenciales, con mínimas tasas impositivas.

Inversión Extranjera Directa (IED) / PIB per cápita



*Altos niveles de IED, que fomentan el **crecimiento de la industria local**.*

AUMENTO DEL VALOR DEL M/2 EN ASUNCIÓN

Crecimiento de un **56,6%** de 2023 a 2024.



¿PORQUE LUQUE?

Luque, zona en franco desarrollo

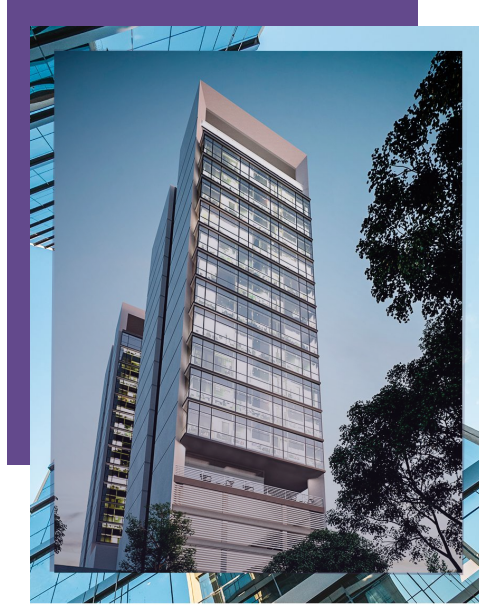
- La Dirección General de Registros Públicos (DGRP) destaca a **Luque como una de las zonas con mayor crecimiento en registros de nuevas unidades y superficie construida**. En el informe de “Análisis de Desarrollo Inmobiliario a Octubre 2024” de la DGRP, **Luque se ubica entre los distritos líderes en desarrollo para atraer inversión**. Esto confirma, con datos oficiales, el fuerte potencial que representa invertir en esta ubicación.
- **Inversiones viales estratégicas en Luque:** El Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) ha anunciado una serie de proyectos de infraestructura vial en Luque, que incluyen la construcción de una autopista elevada de 4 km que atravesará la ciudad, conectando la zona del CIT con la ruta PY02. Este proyecto, con una inversión estimada entre USD 180 y 200 millones, busca **mejorar la conectividad y reducir los tiempos de traslado entre Luque y Asunción**. Además, se prevé la ampliación de las rutas Luque–Areguá y Luque–San Bernardino, así como la duplicación de la ruta Tape Tuja, lo que **fortalecerá aún más la infraestructura vial de la zona**.

SOBRE LA DESARROLLADORA

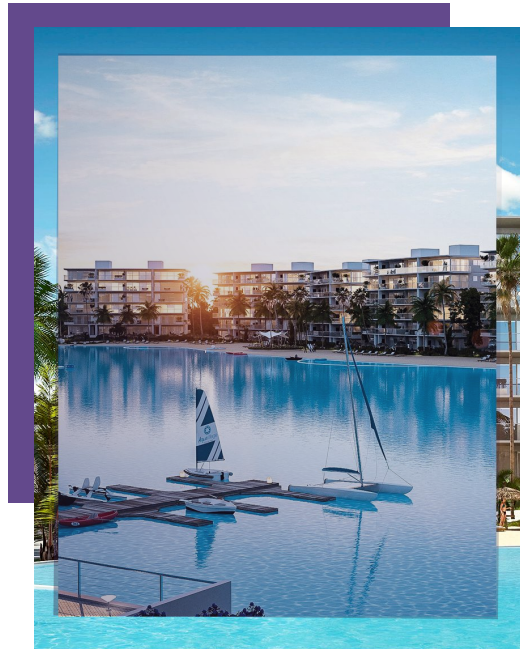
Elegidos por seis años consecutivos en el **TOP 1 en Paraguay**



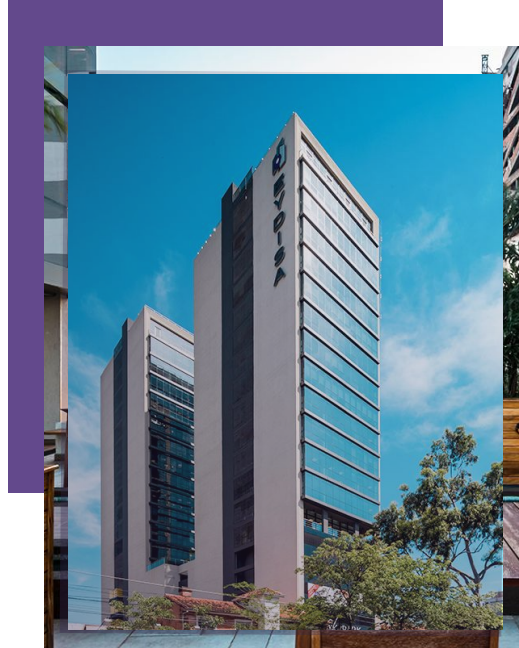
PROYECTOS ANTERIORES



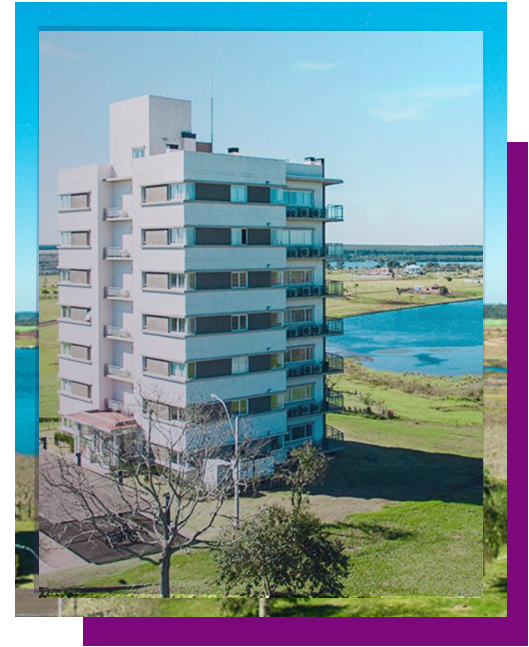
PROYECTOS ANTERIORES



PROYECTOS ANTERIORES



PROYECTOS ANTERIORES





► CASA MATRIZ



► SHOWROOM ST. THOMAS



► SHOWROOM VDL



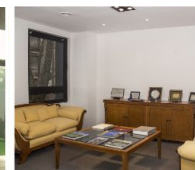
► SHOWROOM TERRALAGOS



► SHOWROOM LAGOON



► SHOWROOM TERRAVISTA



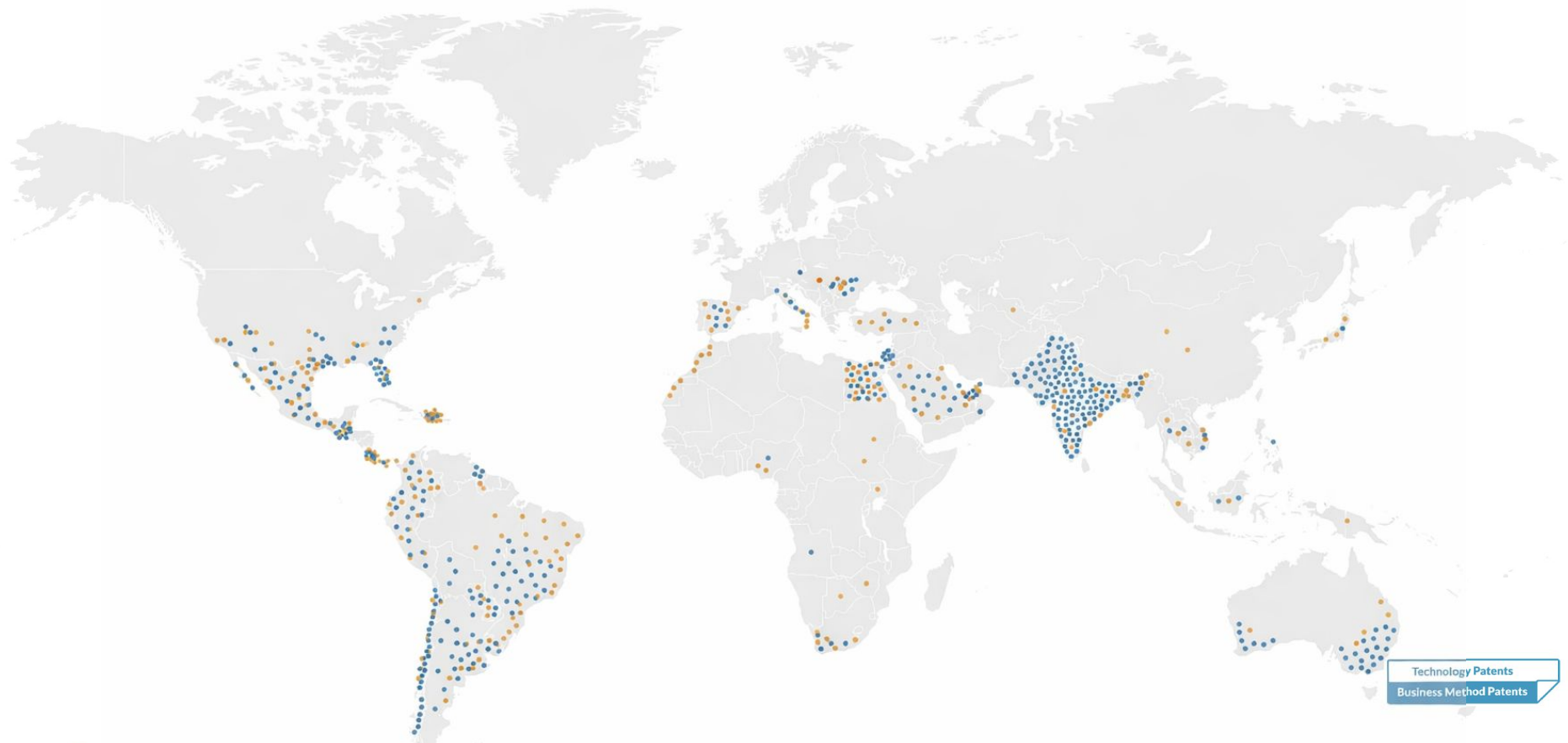
BMA Arquitectos y Asociados es un estudio de arquitectura enfocado en brindar servicios integrales para proyectos y desarrollos en general.

Conformado por tres socios principales, tres asociados y un importante equipo de profesionales permanentes y temporales, nos distinguimos por ofrecer soluciones concretas a los diversos desafíos de la profesión.



Crystal Lagoons®





- 434 contratos ejecutados
- 361 contratos en negociación



Sole Mia

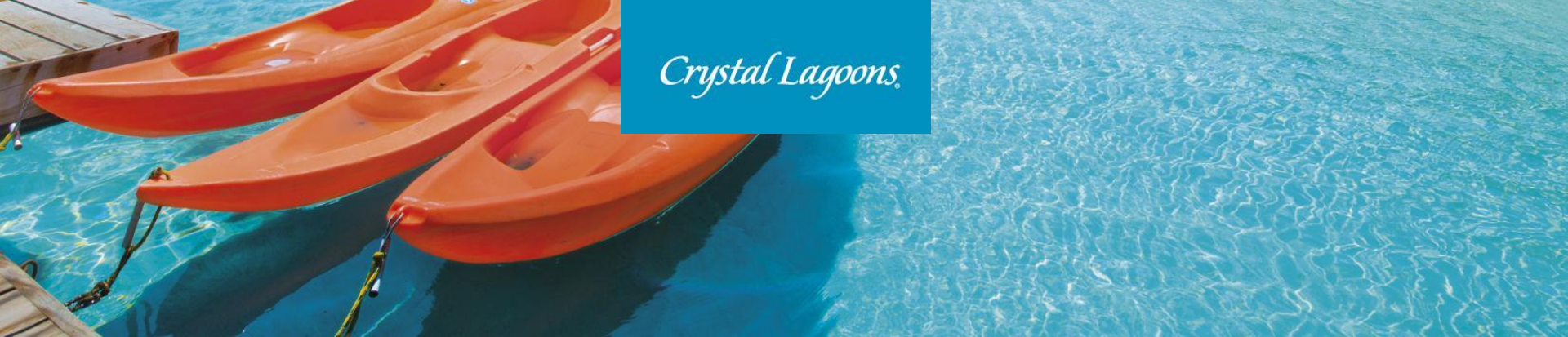
Florida, Estados Unidos





Disney's NEW TOWN IN CALIFORNIA





Crystal Lagoons



1°

Crystal Urbana



Información General

Ubicación	Luque, Paraguay	
Superficies	Terreno Proyecto	32.000 m ²
	Laguna y playas	10.000 m ²
	Amenities y áreas verdes	12.000 m ²
	Área Comercial	500m ²

**ASÍ ES COMO SE VE EL
PROYECTO DESDE ARRIBA...**





**ASÍ ES COMO SE VEN LOS
AMENITIES...**















ZONAS EXTERIORES DEL PROYECTO...



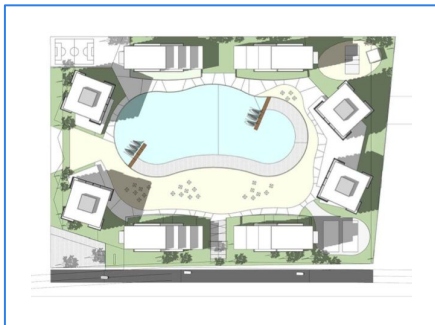


Verano

10:00 h.



15:00 h.



17:00 h.

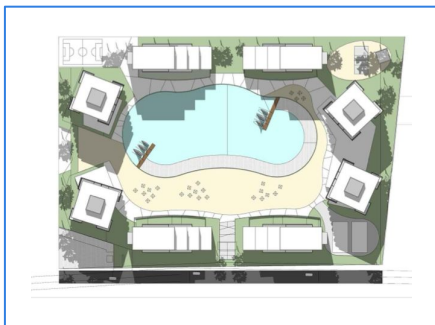


Inverno

10:00 h.



12:00 h.



15:00 h.



**ASI ES COMO SE VEN LAS
CALIDADES INTERIORES...**

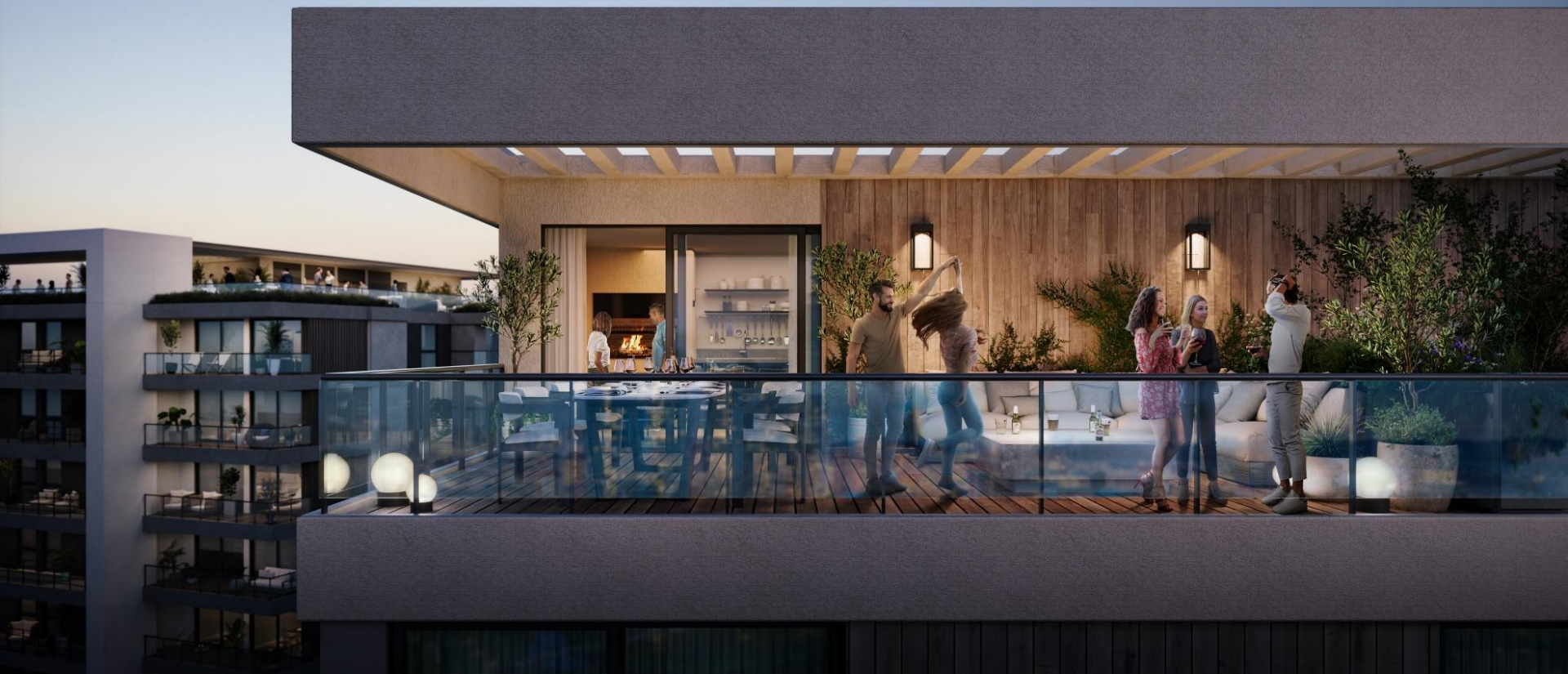














TIPOLOGIAS DISPONIBLES:

MONOAMBIENTES

SUPERFICIE CUBIERTA : 29,21 M²

SUPERFICIE BALCON : 7,20 M²

TOTAL DE SUPERFICIE PROPIA : 36,41 M²



SUPERFICIE CUBIERTA : 35,00 M²

SUPERFICIE BALCON : 7,20 M²

TOTAL DE SUPERFICIE PROPIA : 42,20 M²



1 DORMITORIO

SUPERFICIE CUBIERTA : 42,90 M2

SUPERFICIE BALCON : 7,20 M2

TOTAL DE SUPERFICIE PROPIA : 50,10 M2



2 DORMITORIOS

SUPERFICIE CUBIERTA : 65,70 M2

SUPERFICIE BALCON : 7,20 M2

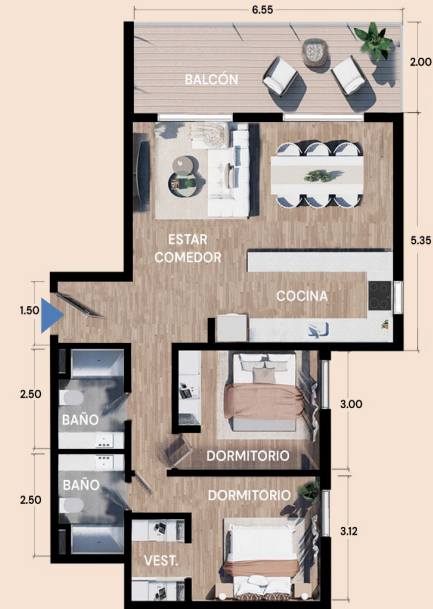
TOTAL DE SUPERFICIE PROPIA : 72,90 M2



SUPERFICIE CUBIERTA : 81,50 M2

SUPERFICIE BALCON : 13,10 M2

TOTAL DE SUPERFICIE PROPIA : 94,60 M2



3 DORMITORIOS

SUPERFICIE CUBIERTA : 107,10 M2

SUPERFICIE BALCON : 13,10 M2

TOTAL DE SUPERFICIE PROPIA : 120,20 M2



SUPERFICIE CUBIERTA : 109,19 M2

SUPERFICIE BALCON : 11,03 M2

TOTAL DE SUPERFICIE PROPIA : 120,22 M2



RENTABILIDAD DE PROYECTOS SIMILARES

EJEMPLO DE AIRBNB

Resumen:

- Coste medio de 2 habitaciones: **min 200usd/noche**
- Normalmente se alquila por un mínimo de 3 noches (**min 600usd aprox**)

PRECIOS ACTUALES EN PROYECTOS SIMILARES:

EJEMPLO DE INFOCASAS

Resumen:

- Este proyecto tuvo una **plusvalia de un 45% desde inicio de obra** de la tercera torre hasta la finalizacion del proyecto.
- Cuando el proyecto estaba en pozo, misma situación de ahora el **precio por m2 estaba a 1.600\$, ahora está a 2.600\$/m2.**

VAMOS CON LOS PRECIOS...

PRECIOS EXCLUSIVOS TORRE 2

FINANCIACIÓN A 18 MESES

PRECIO POR M2 DESDE 1.500U\$ (SIN COCHERA)

	PRECIO OFICIAL DEL PROYECTO	PRECIO BIGDEAL ESTATE (4% DESCUENTO)
MONOAMBIENTE (43.82m2)	85.355\$	81,940\$
1 DORMITORIO (50.10m2)	104.831\$	100.640\$
2/3 DORMITORIOS	x	x

AVISO: ÚLTIMAS UNIDADES A ESTE PRECIO Y TODAS INCLUYEN COCHERA

PRECIOS EXCLUSIVOS TORRE 3

FINANCIACIÓN A 30 MESES

PRECIO POR M2 DESDE 1.600U\$ (SIN COCHERA)

	PRECIO OFICIAL DEL PROYECTO	PRECIO BIGDEAL ESTATE (4% DESCUENTO)
MONOAMBIENTE (40.66m2)	96.330\$	92.476\$
1 DORMITORIO (52.98m2)	107.470\$	103.171\$
2 DORMITORIOS (72.90m2)	138.648\$	133.103\$
3 DORMITORIOS (120.22m2)	231.174\$	221.930\$

PRECIOS EXCLUSIVOS TORRE 4

FINANCIACIÓN A 91 MESES

PRECIO POR M2 DESDE 1.715U\$ (SIN COCHERA)

	PRECIO OFICIAL DEL PROYECTO	PRECIO BIGDEAL ESTATE (4% DESCUENTO)
MONOAMBIENTE (38.22m2)	89.737\$	86,148\$
1 DORMITORIO (60.57m2)	120.711\$	115,883\$
2 DORMITORIOS (72.44m2)	146.436\$	140.579\$
3 DORMITORIOS (117.05m2)	311.106\$	298.662\$

AVISO: ÚLTIMAS UNIDADES A ESTE PRECIO Y TODAS INCLUYEN COCHERA

AVISO IMPORTANTE:

SOLO 20 UNIDADES CON EL
DESCUENTO DEL 4%

**VAMOS CON LAS
RENTABILIDADES...**

ALQUILER TEMPORAL | MONOAMBIENTE

PRECIO CON COCHERA CUBIERTA INCLUIDA	\$ 82.600
PRECIO APROXIMADO DEL AMOBLAMIENTO	\$ 8.000
INVERSIÓN TOTAL	\$ 90.600

CONCEPTO	USD	%
VALOR DE ALQUILER DIARIO ENTRE SEMANA	\$ 55	
VALOR DE ALQUILER DIARIO FINES DE SEMANA	\$ 80	
VALOR DE ALQUILER DIARIO PROMEDIO	\$ 66	
% DE OCUPACIÓN	75%	
VALOR MENSUAL DEL ALQUILER	\$ 1.498	
INGRESOS ANUALES BRUTOS POR ALQUILERES	\$ 17.973	19,84%
(EXPENSAS - USD 1,1 POR M2)	\$ 671	3,73%
(SERVICIOS: ELECTRICIDAD, AGUA, INTERNET, TV)	\$ 940	5,23%
(IMPUESTO INMOBILIARIO)	\$ 320	1,78%
(COMISIONES DE PLATAFORMAS)	\$ 863	4,80%
(COMISIONES DE TARJETAS DE CRÉDITO)	\$ 324	1,80%
(SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN)	\$ 2.696	15,00%
(COSTOS TOTALES)	\$ 5.813	32,34%
INGRESOS ANUALES NETOS POR ALQUILERES	\$ 12.160	13,42%

ALQUILER TEMPORAL | UN DORMITORIO

PRECIO CON COCHERA CUBIERTA INCLUIDA	\$ 105.000
PRECIO APROXIMADO DEL AMOBLAMIENTO	\$ 10.500
INVERSIÓN TOTAL	\$ 115.500

CONCEPTO	USD	%
VALOR DE ALQUILER DIARIO ENTRE SEMANA	\$ 73	
VALOR DE ALQUILER DIARIO FINES DE SEMANA	\$ 98	
VALOR DE ALQUILER DIARIO PROMEDIO	\$ 84	
% DE OCUPACIÓN	75%	
VALOR MENSUAL DEL ALQUILER	\$ 1.908	
INGRESOS ANUALES BRUTOS POR ALQUILERES	\$ 22.898	19,82%
(EXPENSAS - USD 1,1 POR M2)	\$ 841	3,67%
(SERVICIOS: ELECTRICIDAD, AGUA, INTERNET, TV)	\$ 1.200	5,24%
(IMPUESTO INMOBILIARIO)	\$ 420	1,83%
(COMISIONES DE PLATAFORMAS)	\$ 1.099	4,80%
(COMISIONES DE TARJETAS DE CRÉDITO)	\$ 412	1,80%
(SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN)	\$ 3.435	15,00%
(COSTOS TOTALES)	\$ 7.407	32,35%
INGRESOS ANUALES NETOS POR ALQUILERES	\$ 15.491	13,41%

ALQUILER TEMPORAL | DOS DORMITORIOS

PRECIO CON COCHERA CUBIERTA INCLUIDA	\$ 139.000
PRECIO APROXIMADO DEL AMOBLAMIENTO	\$ 13.900
INVERSIÓN TOTAL	\$ 152.900

CONCEPTO	USD	%
VALOR DE ALQUILER DIARIO ENTRE SEMANA	\$ 99	
VALOR DE ALQUILER DIARIO FINES DE SEMANA	\$ 125	
VALOR DE ALQUILER DIARIO PROMEDIO	\$ 110	
% DE OCUPACIÓN	75%	
VALOR MENSUAL DEL ALQUILER	\$ 2.511	
INGRESOS ANUALES BRUTOS POR ALQUILERES	\$ 30.128	19,70%
(EXPENSAS - USD 1,1 POR M2)	\$ 1.142	3,79%
(SERVICIOS: ELECTRICIDAD, AGUA, INTERNET, TV)	\$ 1.450	4,81%
(IMPUESTO INMOBILIARIO)	\$ 556	1,85%
(COMISIONES DE PLATAFORMAS)	\$ 1.446	4,80%
(COMISIONES DE TARJETAS DE CRÉDITO)	\$ 542	1,80%
(SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN)	\$ 4.519	15,00%
(COSTOS TOTALES)	\$ 9.656	32,05%
INGRESOS ANUALES NETOS POR ALQUILERES	\$ 20.472	13,39%



T4



T2



T3



T1

FOTOS REALES DEL DEPARTAMENTO MODELO

[VIDEO HOUSE TOUR AQUÍ](#)













PARA RESERVAR...

MODALIDAD DE RESERVA:

Reserva: 2.000USD

Número de teléfono: [+595 992 649391](tel:+595992649391)

SOLO 20 UNIDADES DISPONIBLES CON DESCUENTO