



PROYECTO C · EL CIERRE ESTRELLA

El segmento que nadie está cubriendo

Oficinas para mini pymes

Un océano azul: el espacio de trabajo que las pequeñas empresas de Asunción no encuentran hoy. Tú eres el primero en ofrecerlo.



ETAPA 1 · APARTADO PARA ESTE GRUPO

Unidades reservadas por debajo del precio actual.

USOS MIXTOS

El uso mixto en desarrollos urbanísticos se refiere a la integración de múltiples funciones en un mismo espacio o edificio, como residencial, comercial y/o corporativo, de manera planificada y combinada. Estos proyectos buscan optimizar el uso del espacio y fomentar la interacción entre distintas actividades en una misma área, creando ecosistemas urbanos dinámicos que impulsan el desarrollo de las ciudades.

COMPONENTES

USO RESIDENCIAL



USO COMERCIAL



USO CORPORATIVO



USO RECREATIVO -
CULTURA



BENEFICIOS

SUSTENTABILIDAD
URBANA



CALIDAD DE VIDA



ACCESO Y
MOVILIDAD



ECONOMÍA
LOCAL



CIUDAD MATARAZZO 01

Ubicación: Barrio Bela Vista, a 200 metros de la Avenida Paulista, São Paulo, Brasil

Desarrollador: Groupe Allard (Francia), liderado por Alexandre Allard

Apertura: 2025

Superficie del terreno: 30.000 m²

Superficie total construida: Aproximadamente 148.000 m²

Inversión estimada: Aproximadamente US\$ 400 millones

Usos integrados: Hotel Rosewood São Paulo (primer hotel de 6 estrellas de la marca en América Latina), residencias de lujo, centro comercial y cultural, capilla Santa Luzia restaurada, espacios para artesanos y moda

Áreas verdes y plazas: Plazas y áreas verdes, incluyendo jardines, terrazas y patios

Capacidad de estacionamiento: 1.500 vehículos

Cantidad de pisos: 25 y 30 niveles





02

MERCADO URBANO TOBALABA

Ubicación: Avda. Apoquindo esq.
Encomenderos, Las Condes, Santiago

Desarrollador: Territoria

Apertura: 2023

Superficie de terreno: 16.603 m²

Superficie total construida: Aproximadamente
18.886 m².

Inversión estimada: US\$ 500 millones

Usos integrados: Oficinas clase A, comercio,
gastronomía, mercado urbano, espacios
públicos y culturales.

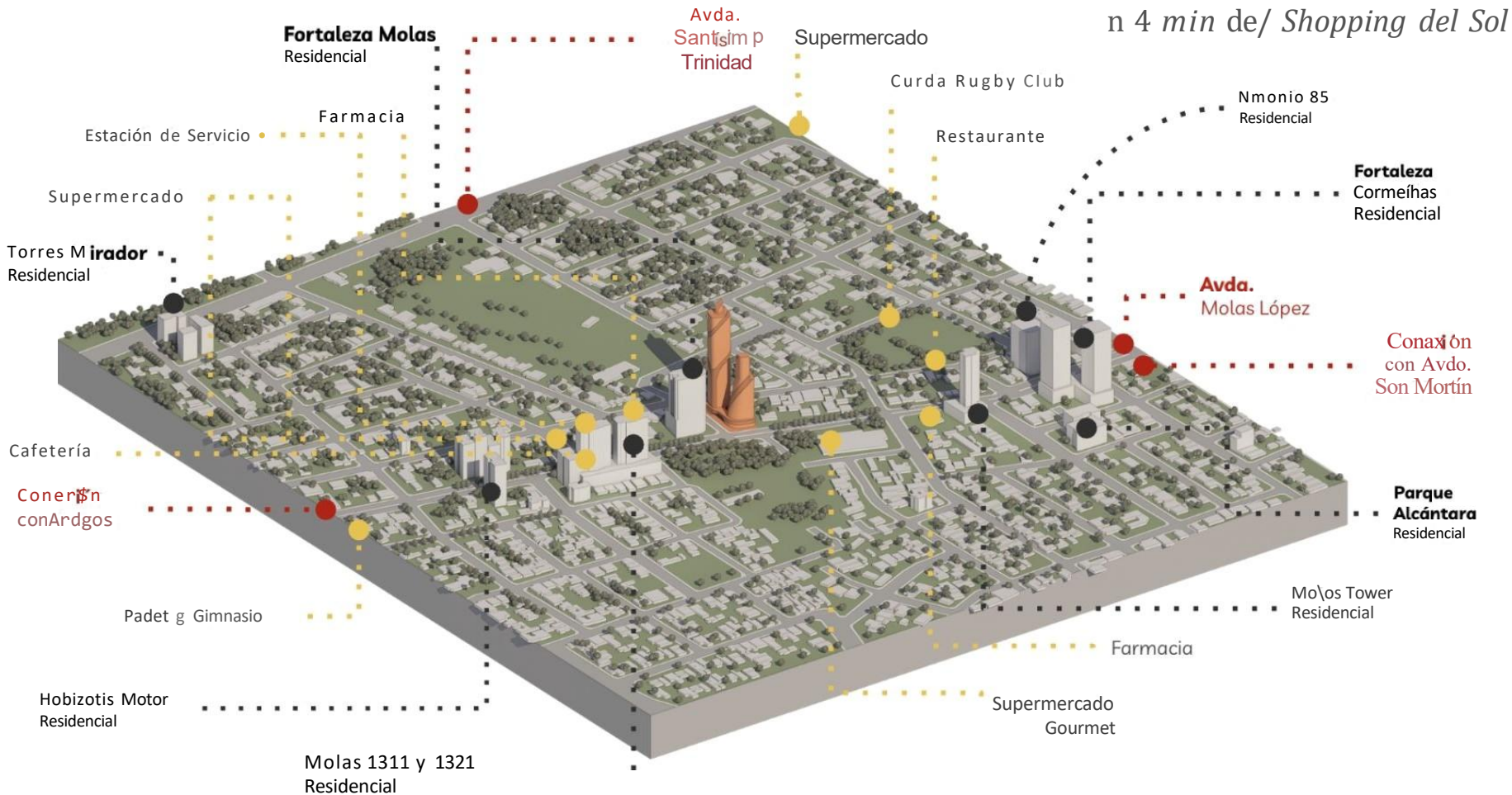
Áreas verdes y plazas:
Cerca de 20.000 m² de plazas y áreas
verdes, incluyendo jardines, terrazas y patios.

Capacidad de estacionamientos: 1200
vehículos

Cantidad de plantas: 20

UBICACIÓN:





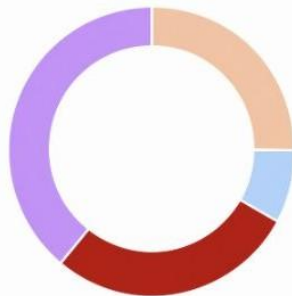
n 4 min de/ Shopping del Sol

*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo.



CONSTRUCCIÓN
+53.000 m²

INVERSIÓN TOTAL
+65.000.000 USD



RESIDENCIAL



19.200 m²

CORPORATIVO



14.945 m²

COMERCIAL



4.060 m²

EST + EXTRA



12.100 m²

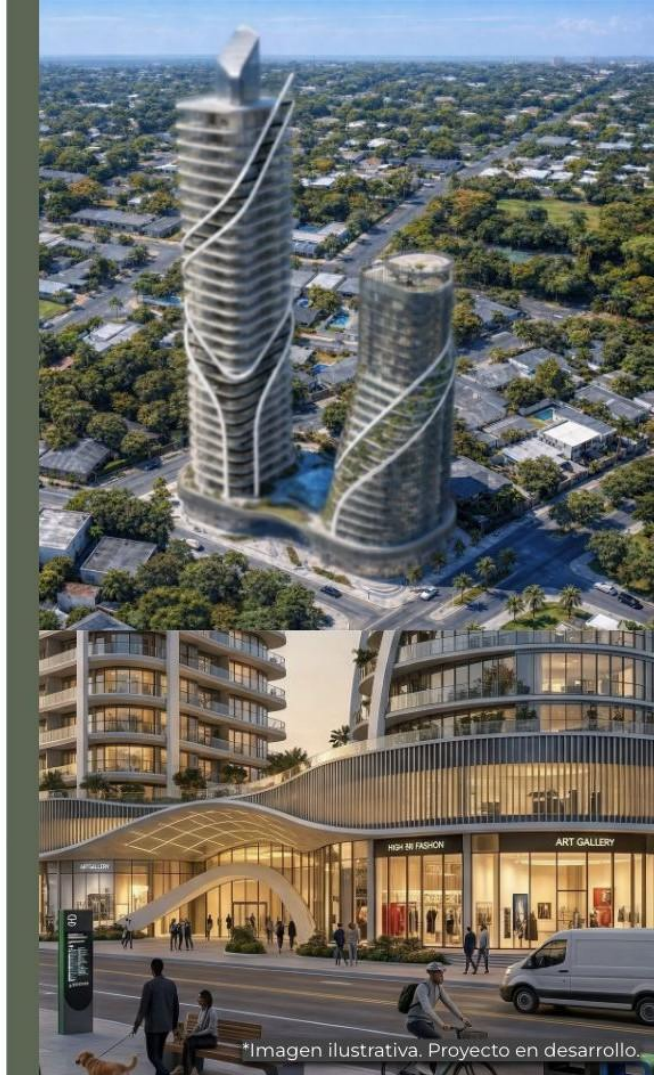
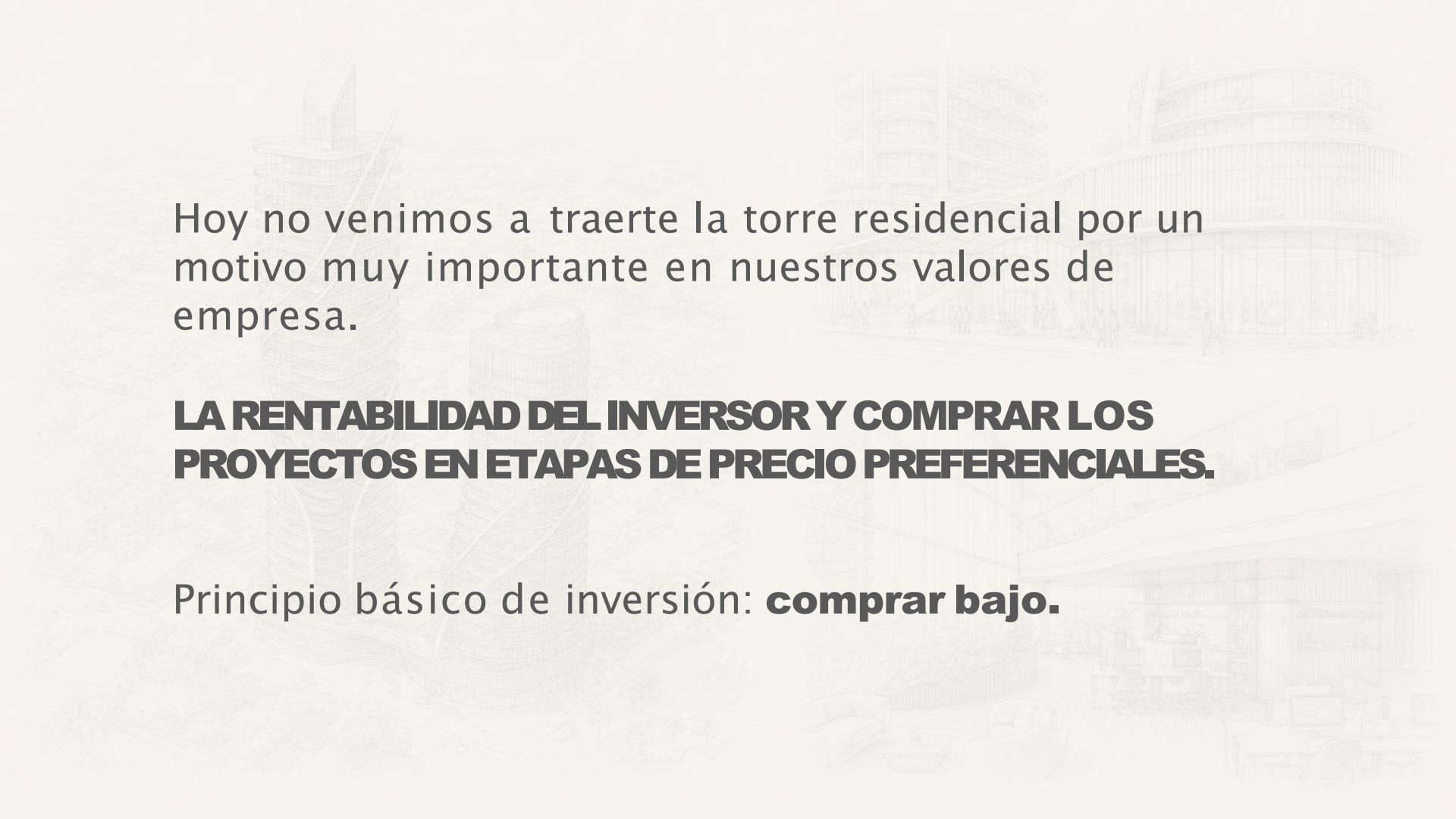


*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo.



Hoy no venimos a traerte la torre residencial por un motivo muy importante en nuestros valores de empresa.

LA RENTABILIDAD DEL INVERSOR Y COMPRAR LOS PROYECTOS EN ETAPAS DE PRECIO PREFERENCIALES.

Principio básico de inversión: **comprar bajo.**

Hace un mes lanzamos en nuestra comunidad de inversores la torre residencial al precio/m2:

TIPOLOGIA	M2
MONO	30 a 35 m ²
1 HAB "B"	40 a 45 m ²
LOCK OFF	75 a 80 m ²
2 HAB	75 a 80 m ²
2 HAB LOFT	140 a 145 m ²
3 HAB LOFT	265 a 270 m ²

ETAPAS PRE POZO

ETAPA ACTUAL		
Disponible		\$xm2
	16	\$2.093
	14	\$1.900
	5	\$1.760
	4	\$1.750
	1	\$2.200
	2	\$2.300

ETAPA SIGUIENTE			
Cantidad		Dispo	\$xm2
	9	9	\$2.268
	10	10	\$2.050
	3	3	\$1.860
	3	3	\$1.850
	1	1	\$2.300
	0	0	\$ -

Hoy estos precios por m2 están a:

ETAPAS PRE POZO - SERVICED OFFICES

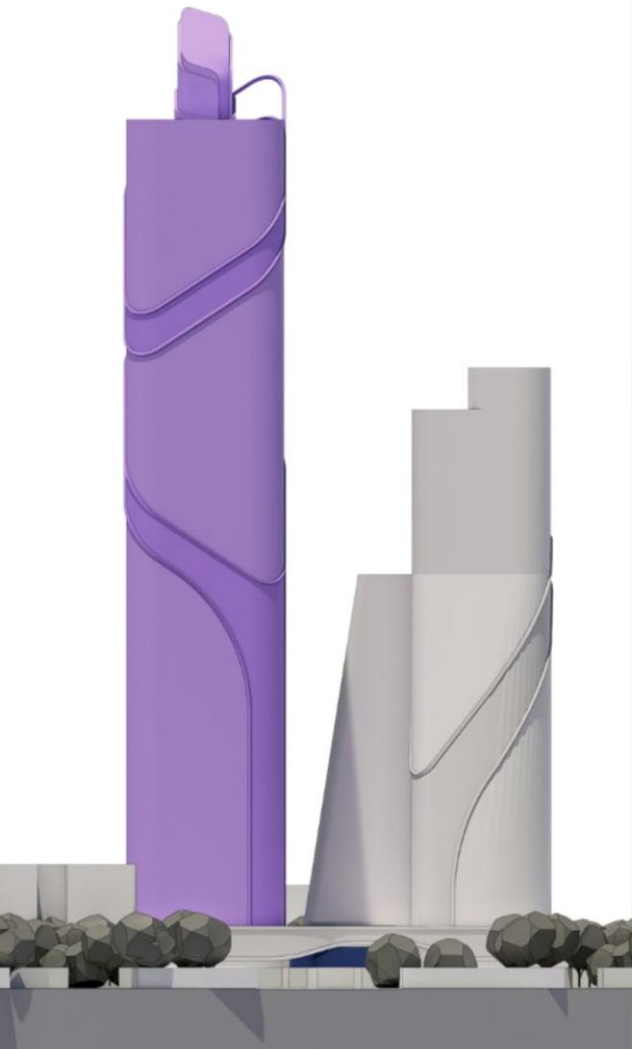
SO	M2	EQUIP.
A	20 a 30 m ²	\$6.000
B	30 a 37 m ²	\$7.500
C	37 a 45 m ²	\$9.500
D	45 a 52 m ²	\$11.500
E	52 a 60 m ²	\$13.000

ETAPA ACTUAL	
Disponible	\$xm2
3	\$3.100
1	\$2.300
1	\$2.300
3	\$2.225
5	\$2.000

ETAPA SIGUIENTE	
Cantidad	\$xm2
4	\$3.150
4	\$2.800
4	\$2.700
4	\$2.500
6	\$2.300

ETAPA FINAL	
\$xm2	
\$	3.300
\$	3.300
\$	3.200
\$	3.100
\$	3.000

IMPORTANTE: Los precios por m² corresponden al precio base de la etapa actual. El precio final de la unidad se calculará aplicando el incremento del 0,3% por piso según la unidad seleccionada.



TORRE RESIDENCIAL

19.200m²

60% VENDIDA

TIPOLOGÍAS

- Studio 30-35 m*
- 1 Habitación 37-45 m²
- 2 Habitaciones 75-80 m²
- Penthouse 130-135 m²
- Super penthouse 265-270 m²



*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo.

RESIDENCIAL

2 HABITACIONES: 75 a 80 m²



Valor por m² y disponibilidad en tiempo real [acji:u](#)
Piso 1: + 0,3% x nivel



*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo

RESIDENCIAL

LOCK-OFF: 75 a 80 m*



Valor por m2 y disponibilidad en tiempo real [acji:u](#)
Piso 1: + 0,3% x nivel



*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrol



Es por eso que hoy os presentamos en
EXCLUSIVA y con **precios únicos de etapa 1:**

LA DINÁMICA EMPRESARIAL DE PARAGUAY

MERCADO EN EXPANSIÓN

Una plaza competitiva impulsada por mayor demanda empresarial.



RENTAS CORPORATIVAS EN LA REGIÓN



Montevideo • USD 34,4/m²
Crecimiento interanual: +19,0%



São Paulo — USD 26,3/m²
Crecimiento interanual: +10,0%



Buenos Aires — USD 24–26,1/m²
Crecimiento interanual: +1,7%



Santiago — USD 20–23,5/m²
Crecimiento interanual: 0,0%



ASUNCIÓN — USD 18,3/m²



ASUNCIÓN



+23,6%

MAYOR CRECIMIENTO
INTERANUAL DE RENTAS
PREMIUM EN LATAM

CIERRE DEL 2025



~450.000

MIPYMES
registradas/formalizadas



~7.000

EAS constituidas
en 2025



+40.000

Solicitudes de residencia
ingresadas

EXPECTATIVA 2026



~520.000

MIPYMES formales
proyectadas



~8.500

EAS proyectadas
(Acum)



80.000

Residencia proyectadas

PROYECCIÓN 2030



~900.000

MIPYMES formales si se
sostiene la formalización



~17.000

EAS proyectadas
(Acum)



~230.000

Residencia proyectadas

1 DE CADA 3 RADICACIONES NO SOLO LLEGA AL PAÍS:
SE FORMALIZA, ABRE CUENTA, OBTIENE RUC Y EMPIEZA A OPERAR.

BASE COMPETITIVA + CRECIMIENTO RÉCORD + EXPANSIÓN EMPRESARIAL

EL TEJIDO EMPRESARIAL DEL PARAGUAY

Cuántas empresas hay, qué proporción son MIPYMES y cómo se clasifican.



705.000

Unidades económicas

INE / DNIT



450.167

Empresas con RUC

Viceministerio de MIPYMES



≈ 70%

del empleo formal

lo generan las MIPYMES



Composición del universo
empresarial formal



MIPYMES 98%

Grandes 2%



Distribución por tamaño

Microempresas



Pequeñas



Mediana



% sobre el universo empresarial formal



Cómo se identifican las MIPYMES

Por personal ocupado y facturación anual



Microempresa

Hasta 10 personas

Gs. 646.045.491

≈ USD 88 mil



Pequeña empresa

Hasta 30 personas

Gs. 3.230.227.453

≈ USD 442 mil



Mediana empresa

Hasta 50 personas

Gs. 7.752.545.886

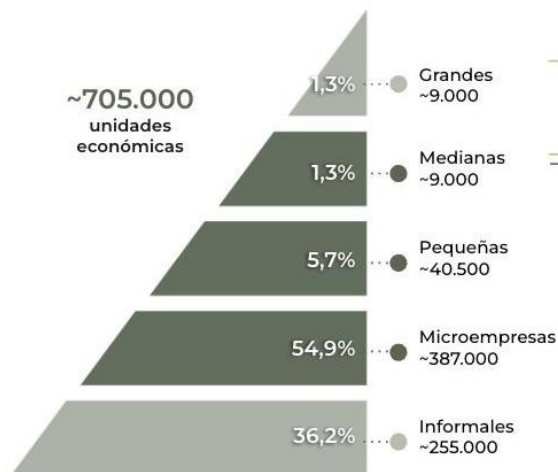
≈ USD 1,06 millones

DÉFICIT DE ESPACIO CORPORATIVO

Mucha demanda formal en crecimiento, poca oferta flexible adecuada.



1. UNIVERSO EMPRESARIAL



2. OFERTA



3. PARTICIÓN



4. LA OPORTUNIDAD



La base informal (sin RUC) es la brecha entre el total de unidades económicas y las ~450.167 formales.

Fuentes: MIC, INE-DIRGE, DNIT, SUACE, JLL (2025) y relevamiento propio. Superficie flexible estimada (N.º de operadores × superficie media). Cifras aproximadas.

EL DESAFIO DE LAS MIPYMES: CRECER SIN LA INFRAESTRUCTURA ADECUADA



EL PROBLEMA · INFRAESTRUCTURA

Sin domicilio que represente

Muchas MIPYMES operan desde casas o espacios improvisados, sin una imagen corporativa preparada para recibir clientes, equipos o inversores.

La necesidad no es solo espacio:
es representación, confianza y proyección.





EL PROBLEMA INFRAESTRUCTURA

Alquiler tradicional rígido

- Contratos largos
- Garantías
- Depósitos

La flexibilidad no es un lujo:
es una condición para crecer.





EL PROBLEMA INFRAESTRUCTURA

Alto capex inicial

Obra, mobiliario, equipamiento, internet y servicios corren por su cuenta antes de poder siquiera trabajar.

Antes de operar, ya tiene que invertir:
la infraestructura inicial se vuelve una barrera de entrada.





EL PROBLEMA INFRAESTRUCTURA

Costos fijos sin amortizar

Seguridad, recepción, limpieza y servicios permanecen fijos, incluso para empresas con estructuras reducidas.

Costo operativo no escala con el negocio:
la infraestructura pesa antes de generar eficiencia.





EL PROBLEMA · **INFRAESTRUCTURA**

Infraestructura limitada

Sin salas de reuniones, recepción ni espacios para reunir un equipo o cerrar un negocio con altura.

Espacios para proyectar confianza:
la operación crece, pero la
infraestructura no acompaña.



LA DEMANDA · **NUEVO MODELO**

Lo que una MIPYME quiere

Institucionalidad.
Flexibilidad.
Escala a medida.
Networking.
Creatividad y productividad.
Buena ubicación.
Gastronomía y servicios

La demanda existe. Lo que falta es un modelo
diseñado para acompañarla.



The background of the slide is a detailed architectural rendering of a modern corporate building complex. On the left, a tall, cylindrical tower with a distinctive top section rises above a cluster of lower, more complex buildings. The architecture features a mix of straight lines and curved, organic forms. The entire scene is rendered in a light, sketchy style with fine lines and soft shading, giving it a conceptual and artistic feel. The text is overlaid on this background.

LANZAMIENTO - TORRE CORPORATIVA

EL PRIMER EDIFICIO CORPORATIVO PENSADO PARA LAS PYMES



TORRE CORPORATIVA

14.94S m*

UNIDADES

- Serviced Office I: 20-30 m²
- Serviced Office 2: 30-37 m²
- Serviced Office 3: 37-45 m²
- Serviced Office 4: 45-45 m²
- Serviced Office 5: 52-60 m*
- Oficina 1: 364.80 m*
- Oficina 2: 324.20 m²
- Coworking: 364.BO m²

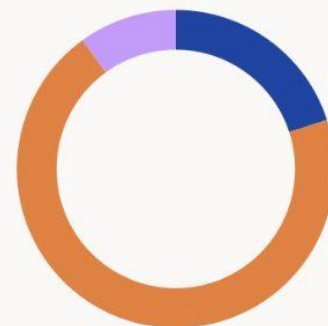


*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo.

CORPORATIVO



DISTRIBUCIÓN



OFICINAS	20%	
SERVICED OFFICES	70%	
COWORKING	10%	
AMENITIES		

CORPORATIVO

SERVICED OFFICE A: 20 - 30 m²



Valor por m2 y disponibilidad en tiempo real [aquí](#):

Piso 1: + 0,3% x nivel

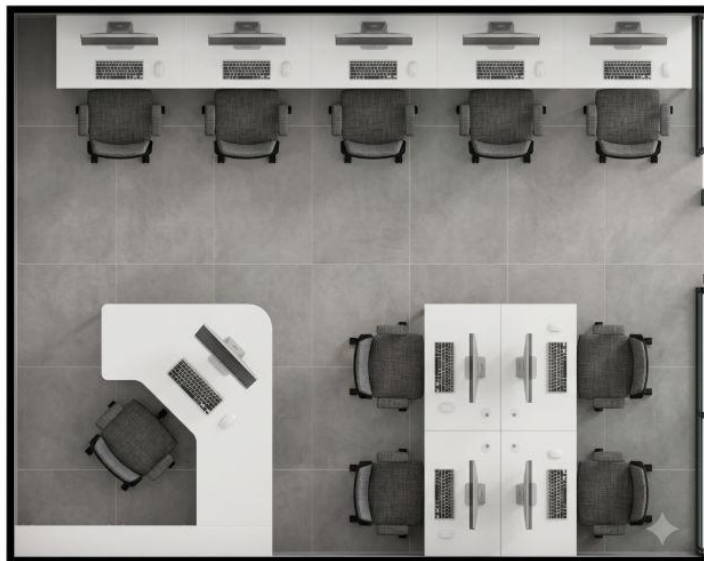
*Precio sujeto a variación de acuerdo a la etapa de pre ventas. **Se considera un incremento de altura por cada piso adicional, contado a partir del segundo nivel de departamentos.



*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo.

CORPORATIVO

SERVICED OFFICE B: 30 - 37 m²



Valor por m2 y disponibilidad en tiempo real [aquí](#):

Piso 1: + 0,3% x nivel

*Precio sujeto a variación de acuerdo a la etapa de pre ventas. **Se considera un incremento de altura por cada piso adicional, contado a partir del segundo nivel de departamentos.



*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo.

CORPORATIVO

SERVICED OFFICE C: 30 - 37 m²



Valor por m2 y disponibilidad en tiempo real [aquí](#):
Piso 1: + 0,3% x nivel

*Precio sujeto a variación de acuerdo a la etapa de pre ventas. **Se considera un incremento de altura por cada piso adicional, contado a partir del segundo nivel de departamentos.



*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo.

CORPORATIVO

SERVICED OFFICE D: 45 - 52 m²



Valor por m2 y disponibilidad en tiempo real [aquí](#):
Piso 1: + 0,3% x nivel

*Precio sujeto a variación de acuerdo a la etapa de pre ventas. **Se considera un incremento de altura por cada piso adicional, contado a partir del segundo nivel de departamentos.



*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo.

CORPORATIVO

SERVICED OFFICE E: 52 - 60 m²



Valor por m2 y disponibilidad en tiempo real [aquí](#):
Piso 1: + 0,3% x nivel

*Precio sujeto a variación de acuerdo a la etapa de pre ventas. **Se considera un incremento de altura por cada piso adicional, contado a partir del segundo nivel de departamentos.



*Imagen ilustrativa. Proyecto en desarrollo.

ESTAMOS EN PRE PRE PRE LANZAMIENTO:

Solamente 2 brokers tenemos autorizado comercializar las oficinas en la **preventa exclusiva**.

Hemos reservado las **mejores oficinas y condiciones para vosotros**.

Hoy podéis **congelar el precio por m2** y **en 80 días** os **enviamos los planos** definitivos para escoger vuestra unidad exacta.

El pago inicial no se realiza hasta **Noviembre** cuando escogéis en plano.

PROYECCIÓN CONSERVADORA DE RENTABILIDAD



Referencias de mercado

PLG

Periodo	m ²	Mensual	Precio por m ²
Año	20	\$1.584	\$79
Mes	20	\$1.584	\$79
Semana	20	\$1.947	\$97
Día	20	\$2.310	\$116
Hora	20	\$4.290	\$215

DP

Periodo	m ²	Mensual	Precio por m ²
Año	19,8	\$1.382	\$70
Mes	19,8	\$1.728	\$87
Día	19,8	\$2.520	\$127

-35%
penalización



Escenario conservador
sobre referencias
de mercado

Proyección • Civis Plaza

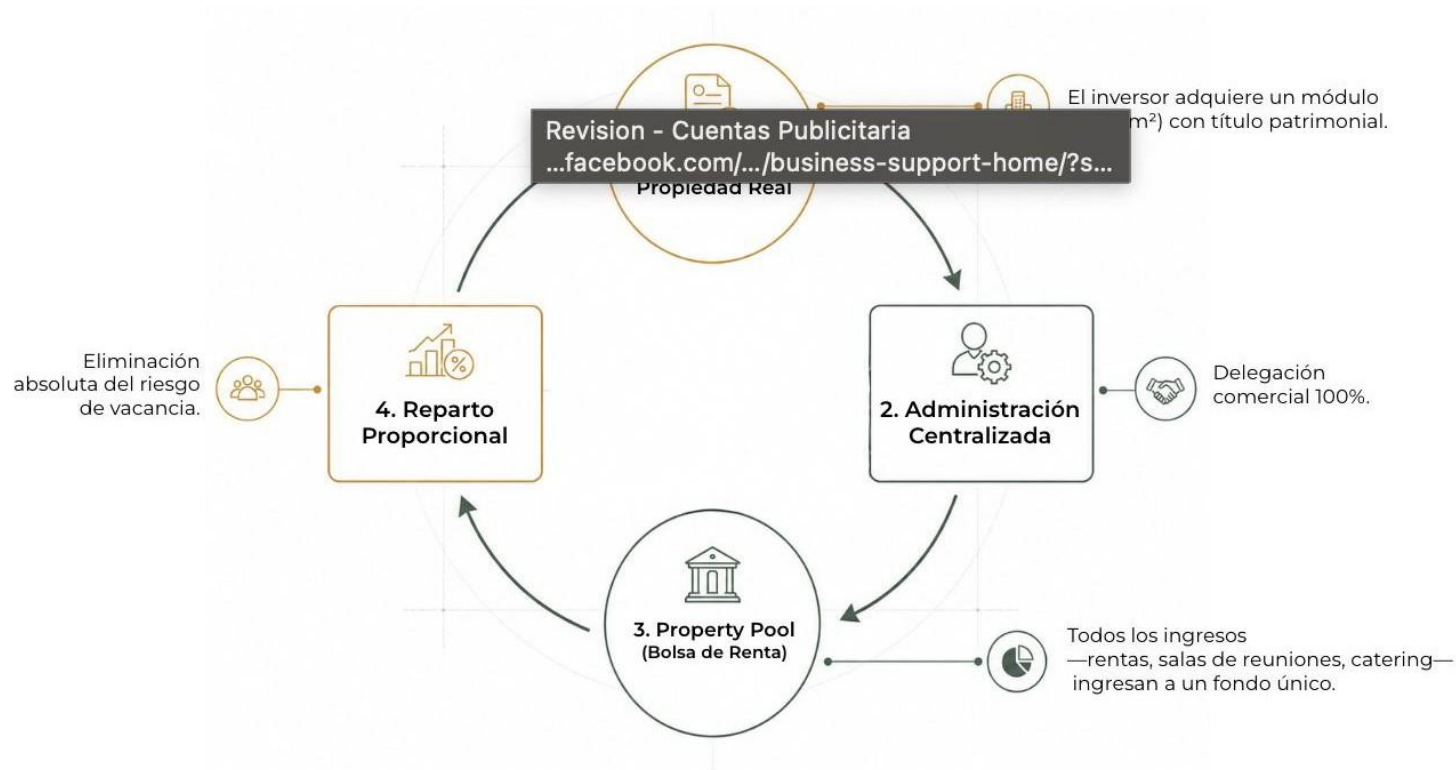
Periodo	Ocupación	Precio por m ²	Precio ponderado
Año	90%	\$79	26
Mes	85%	\$79	9
Semana	65%	\$97	2
Día	50%	\$116	2
Hora	35%	\$215	1
TOTAL			41

Management	-20%
Expensas x m ²	-3,5
Impuestos x m ²	-8

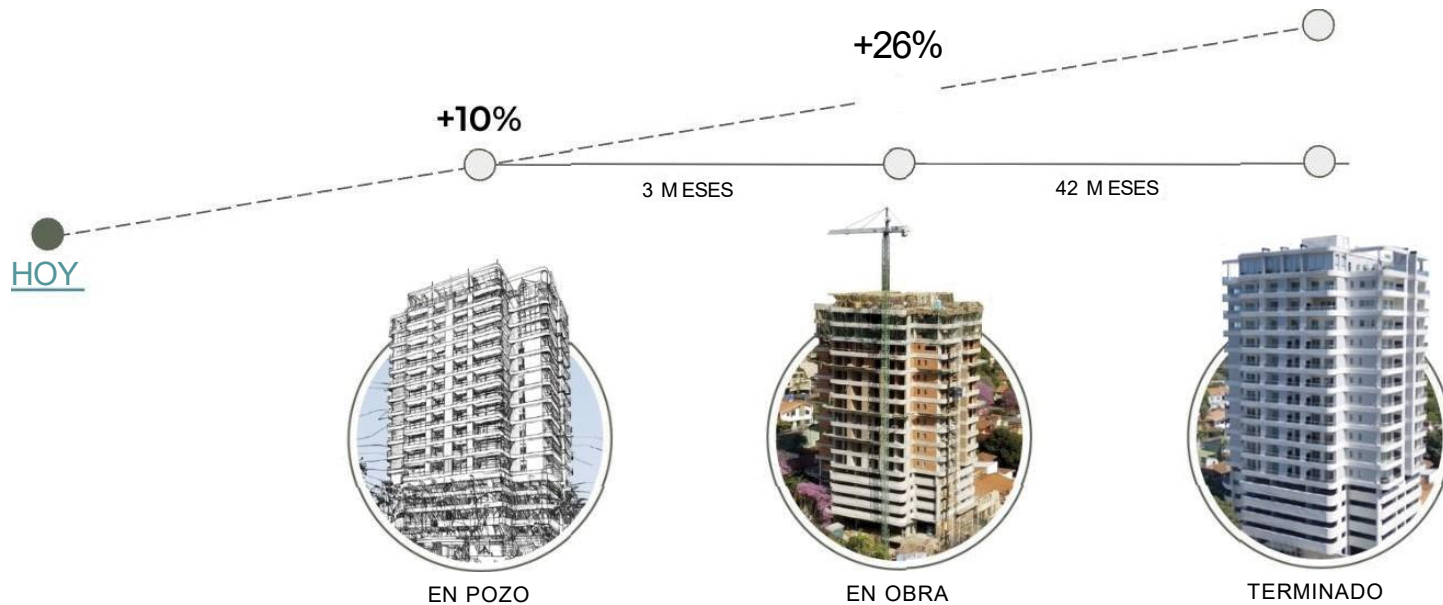
 RENTA PROYECTADA **USD 32,48 / m²**

 RENTABILIDAD NETA **17,40%**

MODELO DE ADMINISTRACIÓN DE ALQUILER - POOL DE INVERSIÓN



CURVA DE PRECIOS



OPORTUNIDAD EXCLUSIVA



RESERVA



ENTREGA INICIAL



FINANCIACIÓN

150

1 d %

4, USOS



Refuerzos de USD 5.000 cada uno:

- 1er refuerzo a los 12 meses
- 2do refuerzo a los 24 meses

+ Inversiones desde USD 200.000 = Residencia sin costo. +

La oferta aplica solo para quienes confirmen durante esta presentación,
con cupos reducidos por cada tipología.



SEGURIDAD JURÍDICA PARA INVERTIR

Su capital, segregado

Su activo, protegido



“El inversor no necesita entender la legislación paraguaya”

Solo necesita un interlocutor que la entienda por él. Ese es nuestro trabajo.



Fideicomiso

- Ley N° 921/96 “De Negocios Fiduciarios”
- Patrimonio autónomo, separado e inembargable
- El terreno y los fondos invertidos forman parte del patrimonio del fideicomiso
- Administración independiente por entidad jurídica especializada
- Auditoría externa periódica



Contrato de Inversión y Compraventa

- Contrato bilateral con derechos explícitos del inversor
- Incluye plazos, condiciones de entrega, descripción de unidades y obligación de escrituración
- Reconocido y protegido por el Código Civil paraguayo
- Documentación digital — sin necesidad de viajar para firmar



Escritura Pública

- El inmueble está registrado a nombre del fideicomiso
- Una vez finalizada la obra y cancelado el total, cada unidad se transfiere al inversor



PRECIOS OFICIALES DE LA DESARROLLADORA:

ETAPAS PRE POZO - SERVICED OFFICES

SO	M2	EQUIP.
A	20 a 30 m ²	\$6.000
B	30 a 37 m ²	\$7.500
C	37 a 45 m ²	\$9.500
D	45 a 52 m ²	\$11.500
E	52 a 60 m ²	\$13.000

ETAPA ACTUAL	
Disponible	\$xm2
3	\$ 3.100
3	\$ 2.600
2	\$ 2.500
4	\$ 2.350
6	\$ 2.200

ETAPA SIGUIENTE	
Cantidad	\$xm2
4	\$ 3.150
4	\$ 2.800
4	\$ 2.700
4	\$ 2.500
6	\$ 2.300

ETAPA FINAL	
	\$xm2
\$	3.300
\$	3.300
\$	3.200
\$	3.100
\$	3.000

IMPORTANTE: Los precios por m² corresponden al precio base de la etapa actual. El precio final de la unidad se calculará aplicando el incremento del 0,3% por piso según la unidad seleccionada.

PRECIOS CON BIGDEAL ESTATE:

ETAPAS PRE POZO - SERVICED OFFICES

SO	M2	EQUIP.
A	20 a 30 m ²	\$6.000
B	30 a 37 m ²	\$7.500
C	37 a 45 m ²	\$9.500
D	45 a 52 m ²	\$11.500
E	52 a 60 m ²	\$13.000

ETAPA ACTUAL	
Disponible	\$xm2
3	\$ 3.100
2	\$ 2.300
1	\$ 2.300
5	\$ 2.100
6	\$ 2.000

ETAPA SIGUIENTE	
Cantidad	\$xm2
4	\$ 3.150
4	\$ 2.800
4	\$ 2.700
4	\$ 2.500
6	\$ 2.300

ETAPA FINAL	
	\$xm2
\$	3.300
\$	3.300
\$	3.200
\$	3.100
\$	3.000

IMPORTANTE: Los precios por m² corresponden al precio base de la etapa actual. El precio final de la unidad se calculará aplicando el incremento del 0,3% por piso según la unidad seleccionada.

Listado de precios aquí

PROYECTO C

Oficinas para mipymes: el déficit que nadie está obosteciendo en el eje financiero de Paraguay



17%

PENTABILIDAD NETA

~~2.400 \$~~
2.000 \$/m²

PRECIO DE 5 DE

~~20%~~
10%

PAGO INICIAL

2.000 \$

PARA RESERVAR

| Nuestros canales de inversión

Ya somos **+4.000** inversores inmobiliarios en nuestros canales



Telegram



t.me/bigdealestate



WhatsApp



Grupo de inversores