

LUQUE / POINT - II



TU NUEVO BARRIO TE ESPERA

Viví donde siempre soñaste

AGOSTO 2026

LUQUE / POINT - II



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

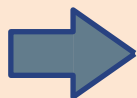
info@marceloalais.com
marceloalais.com



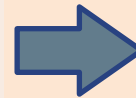
¿Querés invertir tu dinero
en un barrio cerrado?

País investment grade

Seguridad jurídica



Armamos un fideicomiso.
INTERFSISA BANCO S.A.E.C.A.
administra tu dinero



El fideicomiso
compra el terreno



El fideicomiso construye al costo
LUQUE / POINT – II en 10 meses

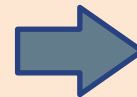
Tu tienes tu casa
en un barrio cerrado



TASA INTERNA DE RETORNO

valores a julio 2026

ESCENARIO	PRECIO NETO MERCADO		TIR	
	USD / M2	USD / M2	%	%
CONSERVADOR	822	- 851	18,2%	- 25,8%
BASE	869	- 898	30,9%	- 38,7%
UPSIDE	> 917		> 43,3%	



Invierte en un barrio cerrado
EN LUQUE

Una oportunidad para participar en
un proyecto de calidad en uno de
los mercados inmobiliarios con
mayor potencial de crecimiento de
la región.

En las siguientes páginas se explica el negocio, las obras a realizar, la estructuración del Proyecto mediante un fideicomiso, el banco que administrará el fideicomiso, la seguridad jurídica de tu inversión, el flujo de fondos de los aportes de los inversores, la comercialización de los lotes y las casas, las valorizaciones y rentabilidades proyectadas, información clave de la República del Paraguay, notificación a los inversores y los antecedentes de los Desarrolladores.

LUQUE / POINT – II



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

EL NEGOCIO

EL BARRIO

VALORIZACIONES / RENTABILIDADES

EL FIDEICOMISO / SU INSTRUMENTACION

PARAGUAY / INFORMACION

NOTIFICACION A LOS INVERSORES

LOS DESARROLLADORES



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

EL NEGOCIO

¿QUE ES LUQUE / POINT - II?

LUQUE / POINT – II / UN PROYECTO DISEÑADO PARA GENERAR VALOR

¿POR QUE PARTICIPAR?

¿QUE OFRECEMOS PARA INVERTIR?

LA COMERCIALIZACION / LOTES / CASAS



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

¿QUE ES LUQUE / POINT - II?

- “**LUQUE / POINT I - II**” consiste en la adquisición de un inmueble (terreno) de 3.480 metros cuadrados aproximadamente, en el barrio Yka’a, Municipio de Luque (Gran Asunción), República del Paraguay, en el estado en que se encuentra, a un atractivo valor de mercado a fin de realizar las obras necesarias para la construcción de un barrio cerrado (condominio) de 23 lotes cada uno, amenities, separados por calles internas que dividen las viviendas.
- Principales características:
 - ✓ **23 lotes**
 - ✓ **23 viviendas**
 - ✓ **Amenities: parrilla, quincho, SUM, piscina y parque**
 - ✓ **Calles internas**
 - ✓ **Cerco perimetral**
 - ✓ **Pórtico de entrada**
- Para poder llevar adelante el proyecto se constituirá **un Fideicomiso de Administración y Pago con Fondo de Construcción Asegurado administrado por INTERFISA BANCO S.A.E.C.A en un plazo de 10 meses.**



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

¿QUE ES LUQUE / POINT - II?

Las actividades consisten en:

▶ **ARMADO DEL FIDEICOMISO**

▶ **COMPRA DEL TERRENO**

Incorporación del terreno y fondos al Fideicomiso.

▶ **INGENIERÍA DEL PROYECTO**

▶ **OBRAS**

Obras primarias necesarias:

Desmalezado

Rellenado, compactado y nivelado

Cerco perimetral

Obras de infraestructura del barrio cerrado:

Portería

Instalaciones hidro / sanitarias

Instalaciones eléctricas

Caminería

Acceso

Amenities

Paisajismo Señalética y

Jardinería.

Obras de vivienda:

Construcción de las viviendas y

Limpieza y retiro de escombros.

▶ **CONTROL DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN**

▶ **COMERCIALIZACIÓN**

Venta casas (en pozo o finalizados) y

Financiamiento bancario para casas.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

LUQUE / POINT - II / UN PROYECTO DISEÑADO PARA GENERAR VALOR

- El objetivo es el desarrollo de un moderno barrio cerrado (condominio) en la ciudad de Luque, concebido para satisfacer la creciente demanda de viviendas de calidad e inversión inmobiliaria.
- **LUQUE / POINT - II** combina una ubicación estratégica, un diseño eficiente y estándares constructivos, orientados a maximizar el valor del activo y la rentabilidad para los inversores.

¿POR QUE INVERTIR EN LUQUE?

- Luque ofrece un mercado inmobiliario con importantes ventajas competitivas:
 - ✓ *Economía estable y en crecimiento.*
 - ✓ *País grado de inversión: Investment grade.*
 - ✓ *Baja presión tributaria comparada con otros países de la región.*
 - ✓ *Déficit de viviendas modernas de 30 m² a 55 m² (primera vivienda)*
 - ✓ *Crecimiento sostenido de la demanda habitacional.*
 - ✓ *Alta demanda de alquileres y*
 - ✓ *Mercado atractivo para compradores locales e internacionales.*
- Estas condiciones convierten a la ciudad en uno de los destinos más interesantes para la inversión inmobiliaria en Sudamérica.

¿POR QUE UN FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGO CON FONDO DE CONSTRUCCION ASEGURADA?

- **LUQUE / POINT - II** se realizará mediante un **Fideicomiso de Administración y Pago con Fondo de Construcción Asegurado**, una estructura jurídica ampliamente utilizada para grandes proyectos debido a su transparencia y seguridad.
- Entre sus principales ventajas se encuentran:
 - ✓ *Patrimonio separado de los desarrolladores.*
 - ✓ *Administración profesional por parte de un Banco.*
 - ✓ *Protección jurídica para los inversores.*
 - ✓ *Control financiero del proyecto por parte de los inversores.*
 - ✓ *Trazabilidad de los fondos y*
 - ✓ *Reglas claras para todos los participantes.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

¿POR QUE PARTICIPAR?

- Permite acceder a una inversión respaldada por un activo real y con potencial de apreciación en el mercado, dado lo estratégico de su ubicación en Luque.
- Los inversores participan desde las primeras etapas del proyecto, beneficiándose del crecimiento del valor del desarrollo a medida que avanza la construcción y la comercialización.

PRINCIPALES BENEFICIOS

- ✓ *Participación en un proyecto inmobiliario de calidad.*
- ✓ *Potencial valorización del capital.*
- ✓ *Transparencia en la administración.*
- ✓ *Seguridad jurídica.*
- ✓ *Activo respaldado por bienes inmuebles y*
- ✓ *Gestión profesional del desarrollo.*

NUESTRA VISION DE DESARROLLADORES

Nuestros diseños:

- ✓ *Generan valor para los inversores.*
- ✓ *Mejoran el entorno urbano y*
- ✓ *Responden a las nuevas necesidades habitacionales de Asunción (la primera vivienda).*

Nosotros tenemos:

- ✓ *Experiencia en el mercado inmobiliario paraguayo.*
- ✓ *Conocimiento de las tendencias actuales del mercado.*
- ✓ *Red de contactos y conexiones en la industria de la construcción y*
- ✓ *Habilidad para comunicarnos de manera efectiva con el cliente.*

Nuestro compromiso es ejecutar cada etapa del proyecto con profesionalismo, eficiencia y transparencia.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

¿QUE OFRECEMOS PARA INVERTIR?

LOTES Y CASAS

- ✓ 23 lotes y casas en **LUQUE / POINT - II** a comercializar.

INVERSION MININA

- ✓ Un lote y una casa de 82,49 m² (espacio 2 rodados (guardacoches), dos dormitorios, living, comedor, cocina, dos baños, quincho, parrilla y jardín)
- ✓ 3 aportes de dinero en los meses 1, 4 y 7.
- ✓ **Precio de ingreso por m² a comprar lote + casa: USD 750.**

VALORIZACIONES / RENTABILIDADES PROYECTADAS

El negocio consiste en una inversión de riesgo de corto plazo con beneficio no asegurado, quedando el inversor con un bien a cambio (lotes y casa) por la inversión realizada.

Las valorizaciones y rentabilidades proyectadas se detallan en **VALORIZACIONES / RENTABILIDADES**.

Tasa Interna de Retorno proyectadas:

A precios de mercado julio 2026 / netas de comisiones comerciales.

Escenarios rentabilidad proyectada:

En el barrio Yka'a de la ciudad de Luque, la rentabilidad bruta anual en dólares de condominios, para casas de alquiler / renta tradicional se sitúa en un rango general de entre el 5,3 % y el 10,7 %, variando significativamente según las dimensiones de la tipología y el segmento de mercado.

ESCENARIO	PRECIO NETO MERCADO		TIR	
	USD / M2	USD / M2	%	%
CONSERVADOR	822	- 851	18,2%	- 25,8%
BASE	869	- 898	30,9%	- 38,7%
UPSIDE	> 917		> 43,3%	



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

COMERCIALIZACION / CASAS

COMERCIALIZACION

- Nuestra filosofía es brindarles todos los servicios posibles para que puedan invertir en inmuebles en la República del Paraguay.
- Para evaluar una inversión inmobiliaria de manera efectiva, es fundamental considerar los siguientes aspectos:
 - ✓ *Análisis de la ubicación y su impacto en la rentabilidad.*
 - ✓ *Evaluación de la condición actual de la propiedad y posibles mejoras.*
 - ✓ *Proyección de ingresos por alquiler o venta y*
 - ✓ *Consideración de los costos asociados, como impuestos y mantenimiento.*
- **Si los inversores no desean quedarse con las casas les ofrecemos los siguientes servicios:**
 - ✓ *Comercialización de las casas y lotes con **las inmobiliarias líderes en Asunción / Luque para el sector que demanda primera vivienda.***
 - ✓ *Conforme a las costumbres paraguayas, la comisión del mercado local es del 5,0% máximo del valor de venta del inmueble y lo paga el vendedor.*
 - ✓ *La comercialización puede comenzar en los primeros meses, pudiendo el inversor ceder su parte del fideicomiso a un tercero, recuperando el capital invertido a esa fecha, más la utilidad proporcional del valor USD / m² realizado versus el valor del USD / m² inicial.*
 - ✓ *Escrituración local y*
 - ✓ *Transferencias de fondos donde dispongan los inversores.*
- **Le confeccionamos “un traje a medida” conforme a los requerimientos de cada cliente.**
- *Salir al mercado paraguayo a comercializar los lotes y casas expresando: "El proyecto está respaldado por el Banco Fiduciario, el terreno ya está a nombre del fideicomiso y la obra está 100% financiada por fondos propios" genera una velocidad de absorción (ventas) muy agresiva.*
- *El inversor compra “sin miedo” porque sabe que las casas se terminan sí o sí.*

Nota:

- En la República del Paraguay la costumbre del negocio de real state **es adquirir las propiedades terminadas o bien en su etapa final de construcción.**
- Ello aplica para los paraguayos y no comprende a los extranjeros.
- Esto hace referencia, no al inversor que ingresa en el mes 1, pero si el interés es la venta del lote y la casa, la comercialización puede iniciarse a partir del mes que disponga cada inversor.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

EL BARRIO

UBICACIÓN ESTRATEGICA EN LUQUE

EL BARRIO

LAS OBRAS / CRONOGRAMA

INVERSION TOTAL

FLUJO DE FONDOS

LA CONSTRUCTORA



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

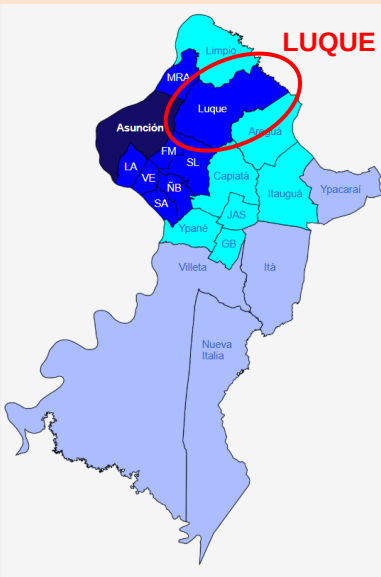
UBICACIÓN ESTRATEGICA EN LUQUE

CIUDAD DE LUQUE

- *Luque es una ciudad y municipio de la República de Paraguay, ubicada en el Departamento Central, que cuenta con 19 municipios.*
- *El país está dividido geográfica y políticamente en 17 Departamentos y un distrito capital, la ciudad de Asunción*
- *Luque fue la capital de la República en 1868, durante la guerra de la Triple Alianza y conservó su condición hasta su traspaso a Asunción en ese mismo año.*
- *Según el censo paraguayo de 2022, cuenta con 259.705 habitantes, convirtiéndolo en la ciudad más poblada del Departamento Central y tercera a nivel país, después de Asunción y Ciudad del Este.*
- *Es sede del Aeropuerto Internacional Silvio Pettirossi, del Parque Ñu Guazú y del Comité Olímpico Paraguayo.*
- *Cerca del aeropuerto se halla la Conmebol, el cuerpo gobernante continental de fútbol en Sudamérica.*
- *En el lugar se encuentra también el Museo del Fútbol Sudamericano, el Centro de Convenciones y el Bourbon Conmebol Conventions Hotel.*

DEPARTAMENTO CENTRAL

N.º	Distrito	Entidad	Área (km²)	Población 2022
1	Asunción	Capital	117	462 241
2	Luque	Central	152	259 705
3	Capiatá	Central	88	236 999
4	San Lorenzo	Central	56	225 395
5	Limpio	Central	110	139 652
6	Lambaré	Central	27	127 150
7	Ñemby	Central	29	116 383
8	Fernando de la Mora	Central	20	110 255
9	Itauguá	Central	126	93 213
10	Mariano Roque Alonso	Central	40	85 133
11	Villa Elisa	Central	18	71 383
12	Areguá	Central	114	70 298
13	Itá	Central	182	69 049
14	Ypané	Central	53	66 700
15	Saldívar	Central	32	60 162
16	San Antonio	Central	23	57 843
17	Villeta	Central	868	35 941
18	Guarambaré	Central	30	27 695
19	Ypacaraí	Central	111	21 030
20	Nueva Italia	Central	386	9 941
Total			2.582	2.349.340



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

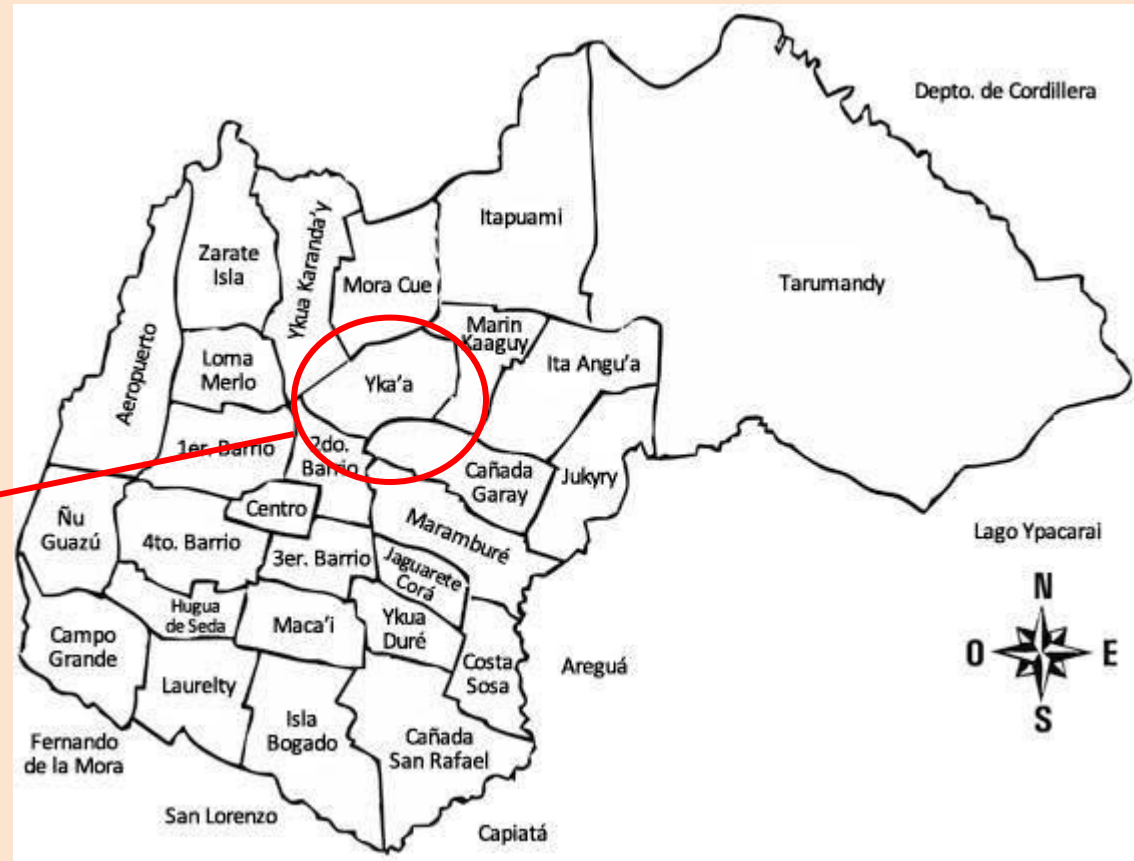
info@marcelalais.com
marcelalais.com

UBICACIÓN ESTRATEGICA EN LUQUE

CIUDAD DE LUQUE

- El Municipio de Luque tiene 28 barrios. En Yka'a se sitúa LUQUE / POINT – II.

Campo Grande
 Laurelty
 Hugua de Seda
 Isla Bogado
 Cañada San Rafael
 Costa Sosa
 Ycuá Duré
 Maka'i
 Yaguaraté Corá
 Maramburé
 Primer Barrio (Casco histórico)
 Segundo Barrio (Casco histórico)
 Tercer Barrio (Casco histórico)
 Cuarto Barrio (Casco histórico)
 Zárate Isla
 Loma Merlo
 Ykua Karanda'y
Yka'a
 Mora Cue
 Cañada Garay
 Yukyry
 Itá Angu'a
 Marin Ka'aguy
 Tarumandy
 Itapuamí I
 Itapuamí II
 Tarumandy del Río Salado
 Nueva Asunción



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



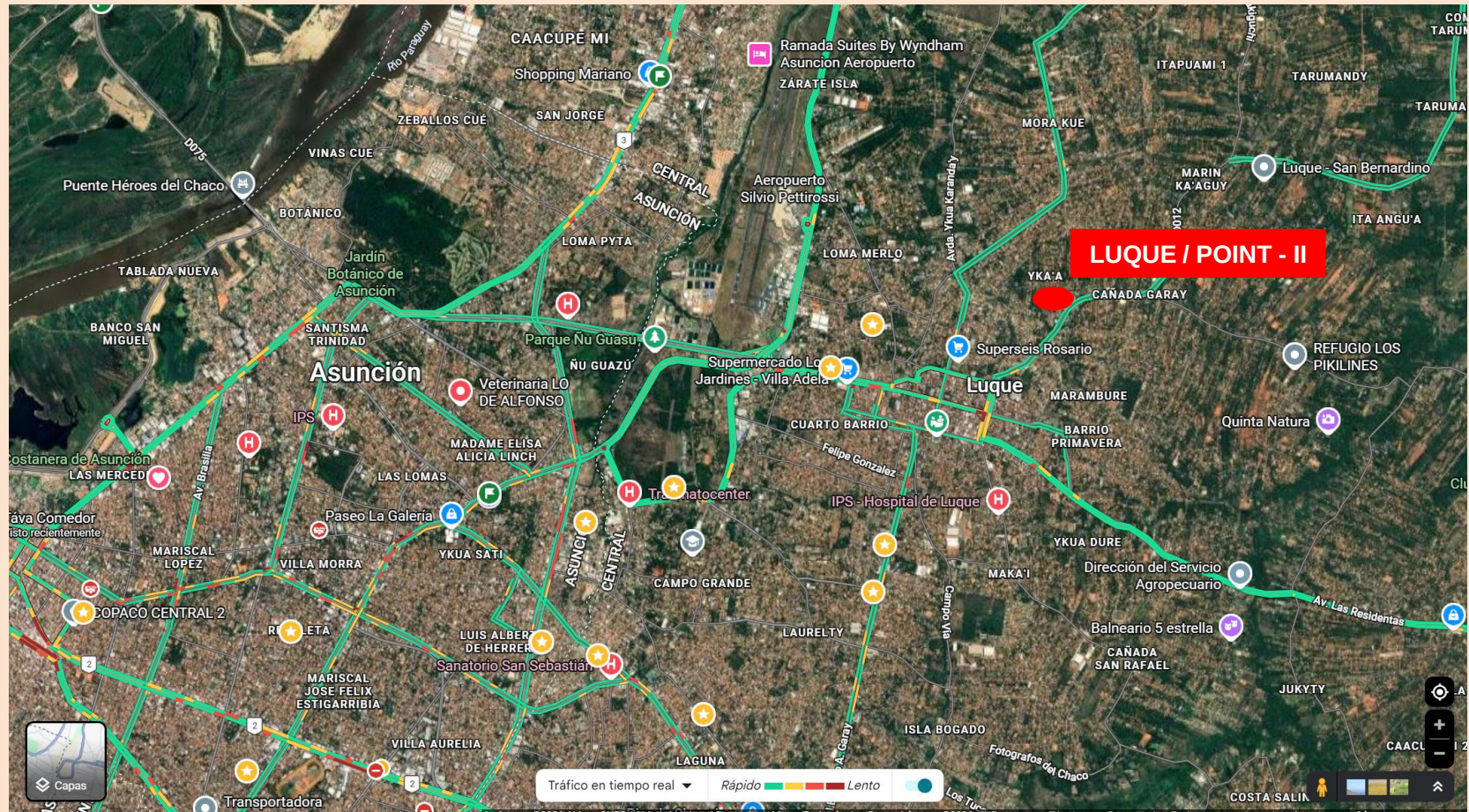
Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

UBICACIÓN ESTRATEGICA EN LUQUE

Asunción y Luque Son dos ciudades integradas con gran afluencia de personas, la circulación es intensa.

Luque es la ciudad vecina que más creció en los últimos años y recibiendo la atención principal de los inversionistas por sus valores de la tierra, cercanía a los centro principales de negocios y servicios bien establecidos.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalals.com
marceloalals.com

UBICACIÓN ESTRATEGICA EN LUQUE

BARRIO YKA'A / LUQUE

- *El barrio Yka'a se ha convertido en una de las zonas con mayor potencial para el desarrollo de condominios y complejos residenciales de mediana densidad en Luque.*
- *Factores que impulsan a Yka'a para condominios:*

Precio competitivo de la tierra:

- ✓ *Mientras que los barrios limítrofes con Asunción (como Loma Merlo) manejan precios elevados por metro cuadrado, Yka'a ofrece un costo intermedio de aproximadamente USD 1,175 por m² en departamentos terminados.*
- ✓ *Esto permite a los desarrolladores adquirir terrenos grandes a precios viables para proyectos multifamiliares o de pozo.*

Conectividad estratégica:

- ✓ *El barrio se encuentra a solo un par de cuadras del trazado de la Ruta Luque - San Bernardino y cuenta con accesos rápidos hacia el asfalto de la ruta Luque-Limpio.*
- ✓ *Esto facilita la salida fluida de los residentes hacia centros corporativos o de ocio.*
- ✓ ***El barrio también cuenta con la conectividad de la construcción de la autopista y el tren de la cercanía.***

Perfil del comprador ideal:

- ✓ *Es la zona preferida para el desarrollo de dúplex en bloque, chalets pareados y condominios horizontales de baja altura.*
- ✓ *Los proyectos apuntan principalmente a familias jóvenes y profesionales que buscan su primera vivienda bajo créditos bancarios o fondos de fomento habitacional que promueve el gobierno paraguayo. (Ver primera vivienda).*



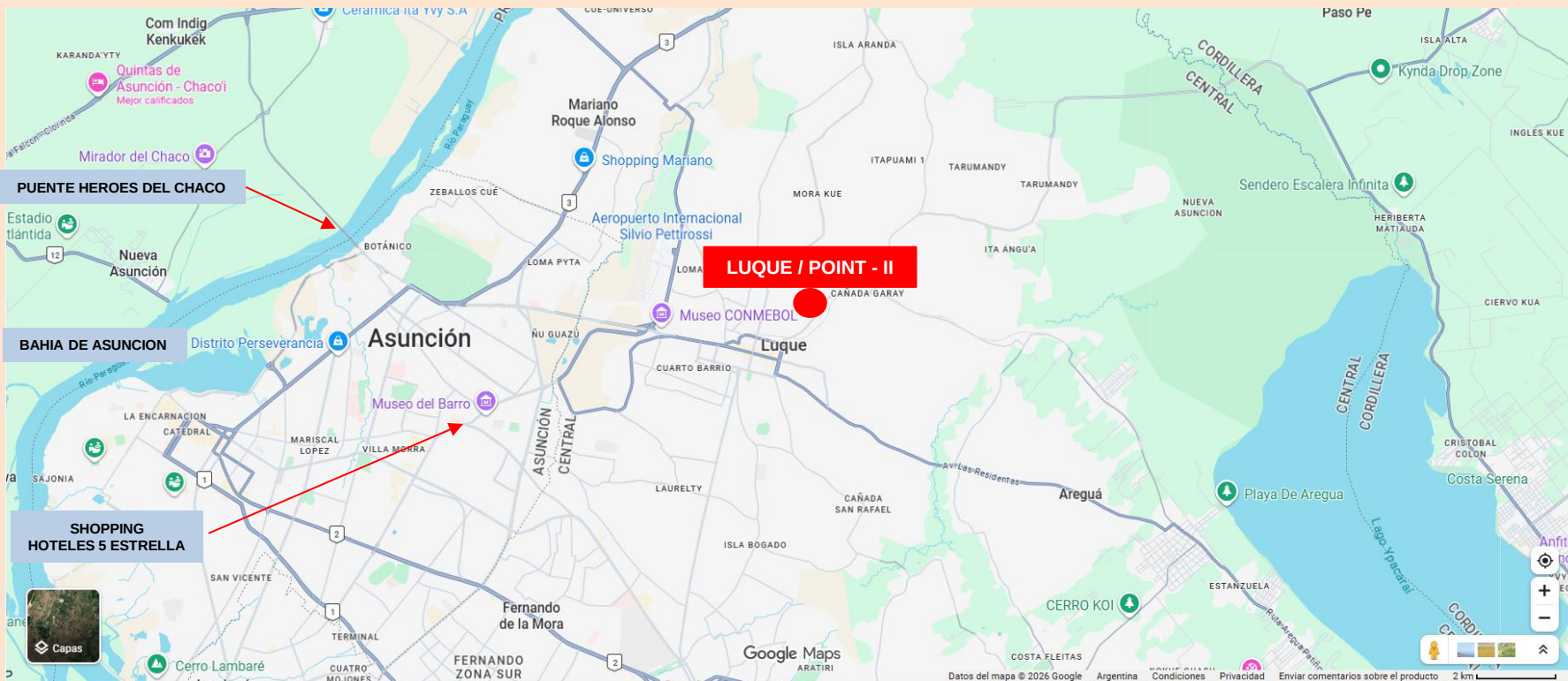
info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

UBICACIÓN ESTRATEGICA EN LUQUE

BARRIO YKA'A / LUQUE

info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

UBICACIÓN ESTRATEGICA EN LUQUE / CONECTIVIDAD

El proyecto del Tren de Cercanías en Asunción es una iniciativa ferroviaria eléctrica clave que conectará la capital Asunción con la ciudad de Luque (primera etapa) y eventualmente Ypacaraí, con una inversión estimada de USD 400-450 millones.

Se priorizará un tramo de 18 kilómetros que conectará la Estación Central de Asunción con Luque (paralelo a la avenida Ñu Guasu). Contará con 9 estaciones intermedias y un tiempo estimado de viaje de solo 26 minutos

Impulsado por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) y Ferrocarriles del Paraguay S.A. (Fepasa) junto a la empresa estatal encargada de desarrollar, construir y operar la Red Ferroviaria Nacional de los Emiratos Árabes Unidos Etihad Rail Public Joint Stock Company (PJSC), se busca aliviar el tráfico caótico con un trazado de 44 km en doble vía.

Fuente: <https://mopc.gov.py/tren-de-cercanias-da-otro-paso-decisivo-hacia-su-concesion/>



Dos etapas 44 kilómetros



Impacto Social



40.000
pasajeros por día



14 millones
de pasajeros al año

TREN DE CERCANÍAS EN NÚMEROS

Inversión total:
**USD
450**
millones



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



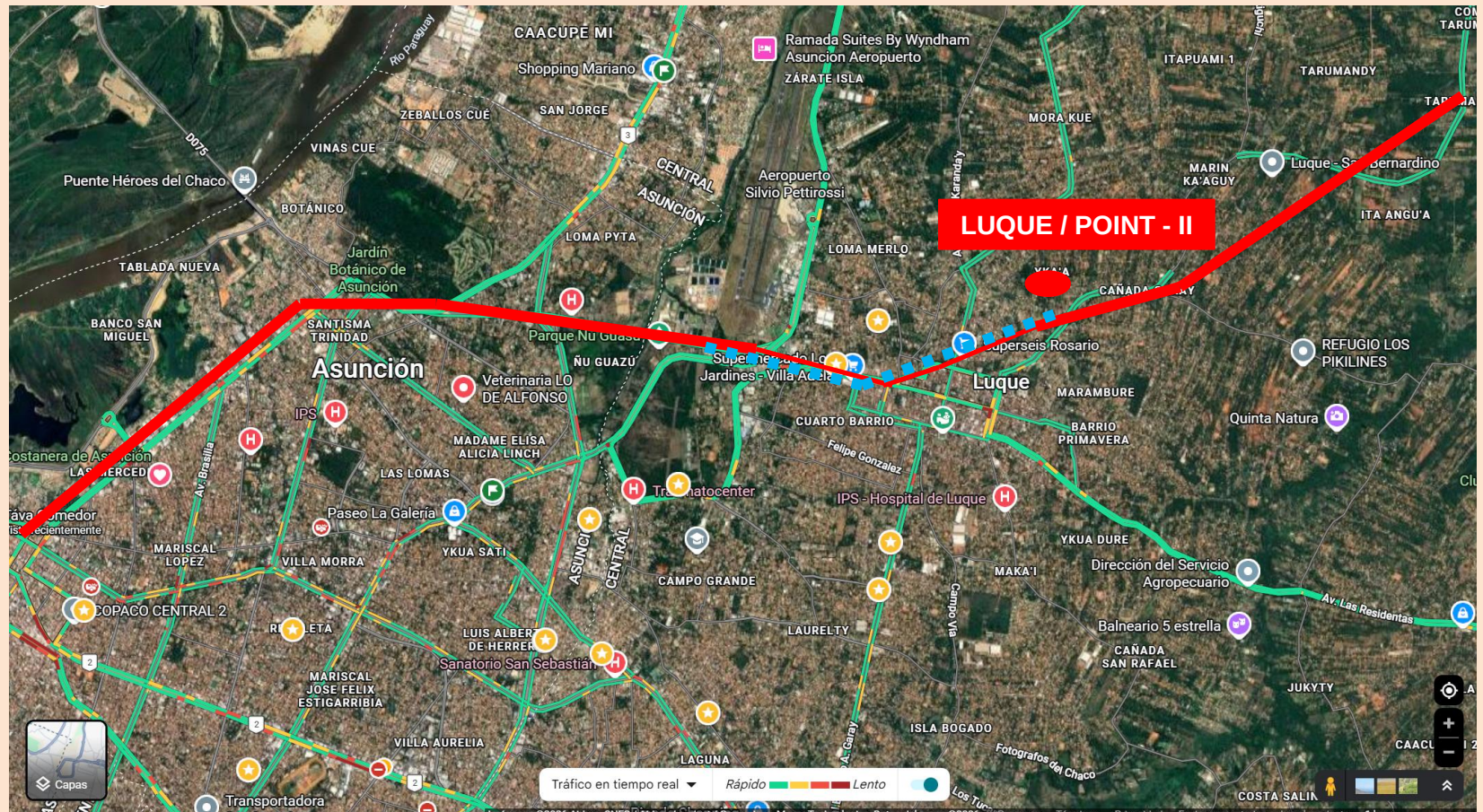
Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

UBICACIÓN ESTRATEGICA EN LUQUE / CONECTIVIDAD

Colorado: Camino del tren partiendo del microcentro de Asunción y ocupando camino antiguo del tren (próximo a construir).

Celeste: Autopista elevada de 5km para descomprimir tráfico (en construcción).



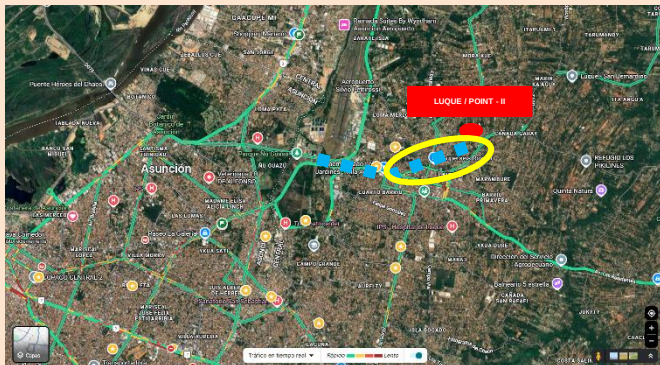
info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

UBICACIÓN ESTRATEGICA EN LUQUE / CONECTIVIDAD



**AUTOPISTA
AVANCE DE LAS OBRAS
AGOSTO 2026**



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

EL BARRIO



TU NUEVO BARRIO TE ESPERA

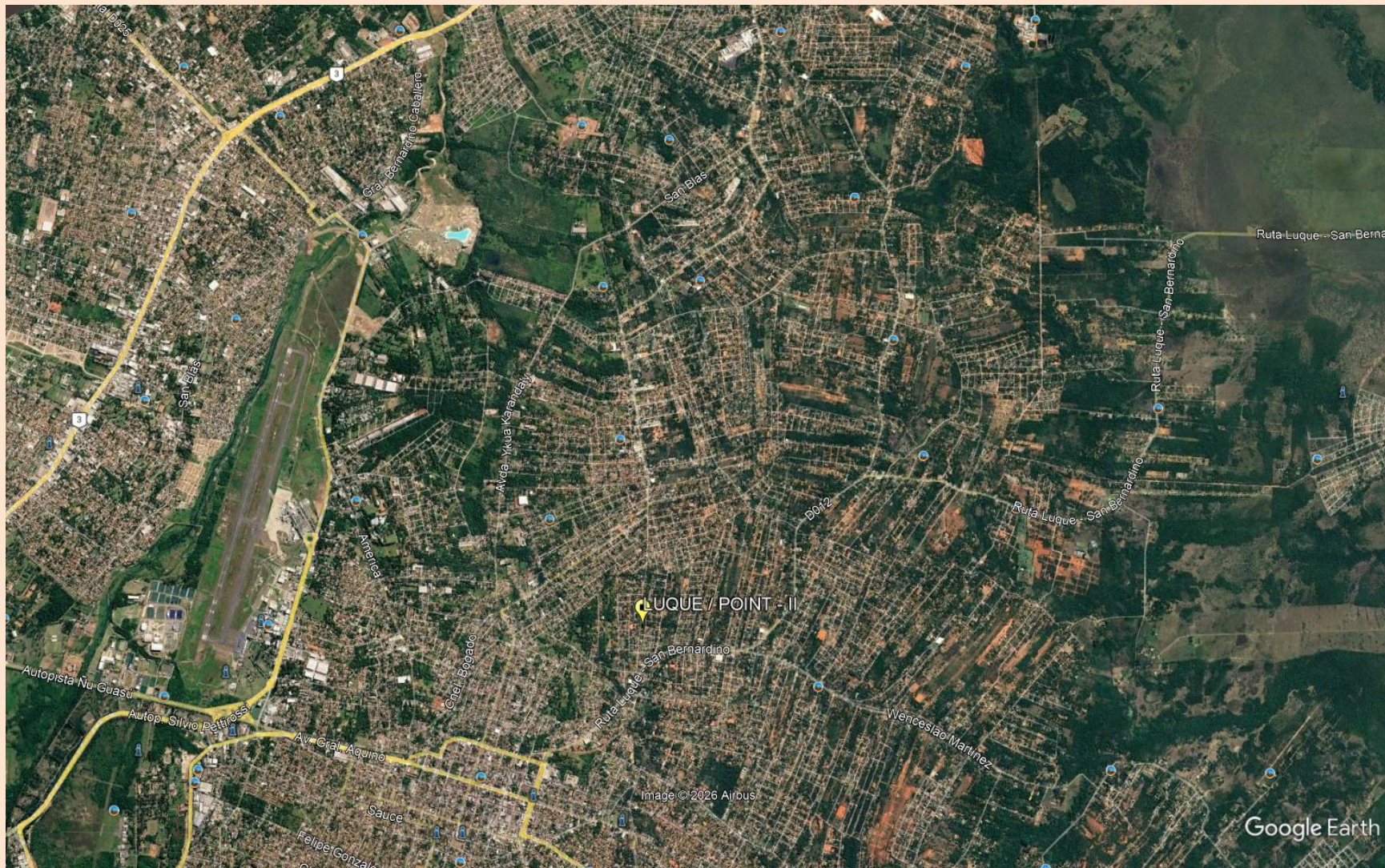
Viví donde siempre soñaste



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

EL BARRIO / EL TERRENO



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

EL BARRIO / EL TERRENO

- El terreno tiene las siguientes dimensiones: 60,0 metros por 58,0 metros, totalizando 3.480,0 metros cuadrados.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

EL BARRIO / MASTERPLAN

**AMENITIES
LOTE 14**

info@hvaestudio.com
hvaestudio.com

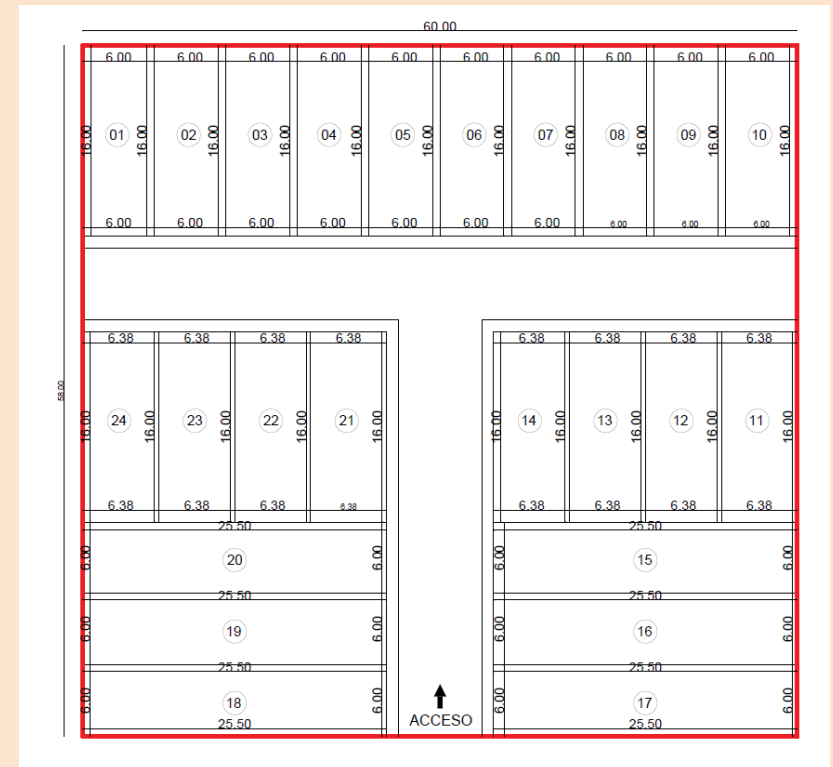


Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

EL BARRIO / MASTERPLAN

	SUPERFICIE	LARGO	ANCHO
	M2	M2	M2
Lote 1	96,00	16,00	6,00
Lote 2	96,00	16,00	6,00
Lote 3	96,00	16,00	6,00
Lote 4	96,00	16,00	6,00
Lote 5	96,00	16,00	6,00
Lote 6	96,00	16,00	6,00
Lote 7	96,00	16,00	6,00
Lote 8	96,00	16,00	6,00
Lote 9	96,00	16,00	6,00
Lote 10	96,00	16,00	6,00
Lote 11	102,08	16,00	6,38
Lote 12	102,08	16,00	6,38
Lote 13	102,08	16,00	6,38
Lote 14 - Amenities	102,08	16,00	6,38
Lote 15	153,00	25,50	6,00
Lote 16	153,00	25,50	6,00
Lote 17	153,00	25,50	6,00
Lote 18	153,00	25,50	6,00
Lote 19	153,00	25,50	6,00
Lote 20	153,00	25,50	6,00
Lote 21	102,08	16,00	6,38
Lote 22	102,08	16,00	6,38
Lote 23	102,08	16,00	6,38
Lote 24	102,08	16,00	6,38
TOTAL LOTES	2.694,64		
Calles internas	785,36		
TOTAL LUQUE / POINT - II	3.480,00		



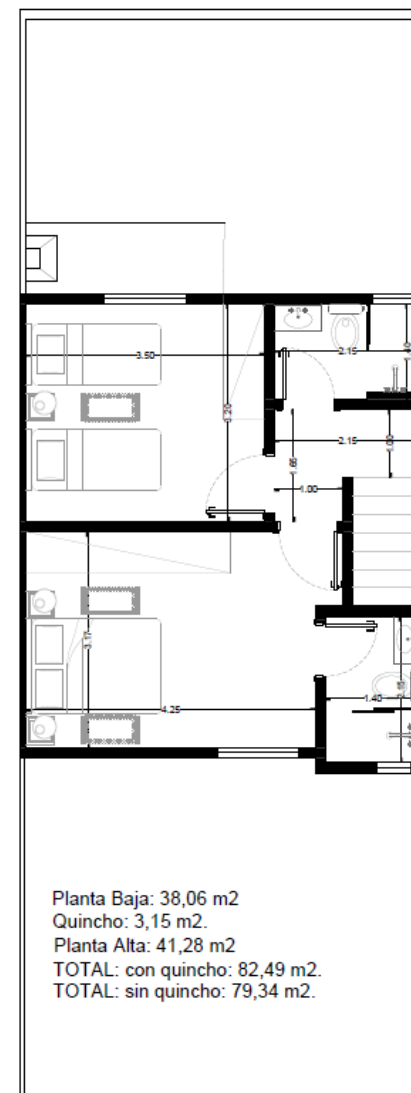
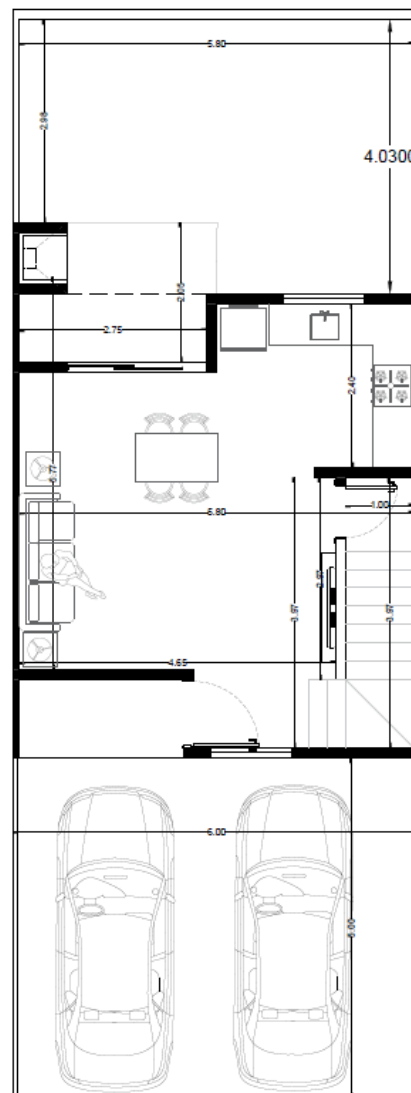
info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

EL BARRIO / LA VIVIENDA



Planta Baja: 38,06 m²
 Quincho: 3,15 m².
 Planta Alta: 41,28 m²
 TOTAL: con quincho: 82,49 m².
 TOTAL: sin quincho: 79,34 m².



info@hvaestudio.com
 hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
 C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
 marcelolais.com

LAS OBRAS / CRONOGRAMA

SINTESIS DE ACTIVIDADES

ACTIVIDADES	MESES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Fideicomiso / Compra terreno / Ingeniería	1									
Obras primarias necesarias	1	2								
Obras de infraestructura del Barrio cerrado			1	2	3	4	5	6	7	8
Comercialización								1	2	3

SINTESIS DE OBRAS PRIMARIAS NECESARIAS

ACTIVIDADES	MESES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Obras primarias necesarias										
Desmalezado + Relleno y Compactación										
Previas										
Replanteo de obra										
Movilización de campamento										
Trabajos de mensura										
Topografía / estudio de suelos										
Limpieza / traslado material vegetal										
Destronque / desmalezado										
Retiro de material vegetal										
Movimiento de suelos										
Otros										
Finales										
Topografía final		1								
Planos conforme a obra		1								



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

LAS OBRAS / CRONOGRAMA

SINTESIS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

ACTIVIDADES	MESES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Obras de infraestructura del Barrio cerrado			1	2	3	4	5	6	7	8
Demolición y acarreo			1							
Viviendas / Amenities			1	2	3	4	5	6	7	8
Municipalidad Loteamiento				1						
Instalacion Electrica - Medidor				1						
Instalacion Aguateria - Medidor				1						
Muralla Perimetral				1	2					
Porton de Acceso (1 Automatizado y Otro Manual)								1	1	
Empedrado + Cuneta Calle Municipal								1	1	
Empedrado + Cuneta Condominio								1	1	
Alumbrado Calle Interna				1	1	1	1	1	1	
Red Hidráulica									1	1
Vereda Municipal										



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

INVERSION TOTAL

ACTIVIDADES	USD/M2	USD	USD	%
Terreno			268.000	18,8%
Compra terreno	250.000	250.000		
Comisión venta	5,50%	13.750		
Escritura	1,70%	4.250		
Ingeniería			11.000	0,8%
Proyecto ejecutivo + Impacto ambiental + Impacto de tráfico	6.000	6.000		
Proyecto Hidráulico + Control de Incendios + Eléctrico	5.000	5.000		
Impuestos y gastos locales			28.000	2,0%
Impuesto a la construcción	18.000	18.000		
Gastos de la división propiedad horizontal	10.000	10.000		
Construcción			1.016.451	71,4%
Demolición y acarreo	5.000	5.000		
Viviendas / Amenities	490	940.386		
Gastos comunes				
Municipalidad Loteamiento		11.667		
Instalacion Electrica - Medidor		8.000		
Instalacion Aguateria - Medidor		8.000		
Muralla Perimetral		11.800		
Porton de Acceso (1 Automatizado y Otro Manual)		1.250		
Empedrado + Cuneta Calle Municipal		9.167		
Empedrado + Cuneta Condominio		11.098		
Alumbrado Calle Interna		1.667		
Red Hidráulica		1.417		
Vereda Municipal		7.000		
Administración			50.000	3,5%
Banco Fiduciario		50.000		
Fee			50.000	3,5%
Desarrolladores		50.000		
Total inversión		1.423.451	1.423.451	100%



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

TERRENO A COMPRAR

- Se han realizado los estudios referente a la titularidad del terreno como el precio del mismo conforme al mercado en el Barrio de Yka'a, ciudad de Luque.
- El precio final podría llegar a considerar una rebaja porcentual de hasta 5,0%.
- Los descuentos de producirse quedarán el 100% dentro del patrimonio fideicomitido para beneficio proporcional de los inversores.
- La comisión de venta es la normal en ese mercado y es del 5,5 % (incluye el 10% del Impuesto al Valor Agregado).
- Los gastos de escritura se encuentran regulados por los notarios / escribanos locales.
- Todos estos importes se abonan en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

INGENIERIA

- El proyecto arquitectónico se encuadra a las directrices del marco normativo y de desarrollo territorial en el municipio se rige bajo el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT), aprobado formalmente mediante la Ordenanza Municipal N° 09/2025 y y es presentado por los Desarrolladores a las autoridades de contralor. En general incluye:
- Constructora:
 - ✓ *Disponer de la Patente Comercial Industrial y Profesional en el municipio.*
 - ✓ *La constructora debe designar a un Ingeniero Civil o Arquitecto matriculado como Representante Técnico.*
 - ✓ *Este profesional será el responsable legal directo ante la prebenda municipal y firmará toda la documentación técnica.*
- Normativas a cumplir del proyecto:
 - ✓ *Uso de suelo.*
 - ✓ *Coeficiente de edificabilidad y altura y*
 - ✓ *Parking.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloals.com
marceloals.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

INGENIERIA

- Permisos de construcción:

- ✓ *Proyecto ejecutivo.*
- ✓ *Planos de arquitectura.*
- ✓ *Plan de demolición.*
- ✓ *Cálculos estructurales y*
- ✓ *Plan de excavaciones.*

- Permisos y seguros:

- ✓ *PCI (Prevención Contra Incendios).*
- ✓ *Estudio de Impacto Ambiental (EIA).*
- ✓ *Estudio de Impacto de Tráfico.*
- ✓ *Estudio hidráulico.*
- ✓ *Estudio eléctrico y*
- ✓ *Seguro Contra Todo Riesgo.*

- Todos estos importes se abonan en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

IMPUESTOS Y GASTOS LOCALES

- ✓ *Impuesto a la construcción:* Los principales impuestos y costos asociados a la edificación privada bajo la administración de la Municipalidad de Luque, Paraguay, se rigen por la Ley Orgánica Municipal y ordenanzas impositivas específicas actualizadas.
- ✓ *Gastos de la división propiedad horizontal:* Comprenden las tasas municipales de fraccionamiento, los honorarios profesionales técnicos y notariales, y las tasas de inscripción registral.
- ✓ *Habilitaciones municipales para la construcción:* Estas autorizaciones legales facultan a una constructora a iniciar movimientos de suelo, edificar, refaccionar o demoler cualquier estructura dentro del ejido urbano de Luque.
- Los impuestos y gastos locales se abonan en la moneda local, guaraníes.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloals.com
marceloals.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

CONSTRUCCION

Valor de la construcción

- **El precio de construcción del barrio es precio cerrado por un total de USD 1.016.451.**
- *El contrato con la constructora para construir **LUQUE / POINT – II** es “llave en mano”, (turnkey contract), donde el contratista se obliga a entregar la obra completamente terminada, en funcionamiento y lista para ser usada, a cambio de un precio cerrado (USD 1.016.451) y en un plazo previamente pactado (10 meses de obra), es decir con ese valor se construye el barrio y no incluye riesgos u omite conceptos que no permiten construir el barrio.*
- *El valor estimado promedio de construcción para un condominio o complejo residencial en la ciudad de Luque oscila entre USD 550 y USD 850 por metro cuadrado (m²) para proyectos de categoría estándar-media, pudiendo superar los USD 950 a USD 1.200 por m² en desarrollos de gama alta o premium que incluyen infraestructuras complejas de amenities, en lo que respecta puramente al costo de obra (mano de obra, estructura y materiales de nivel medio-alto).*

Fuente: <https://www.infocasas.com.py/> / <https://www.remax.com.py/>

Póliza de seguro

- *La constructora deberá presentar una póliza de seguro de fiel garantía de cumplimiento de contrato de obra por USD 1.423.451 emitida por una compañía líder en Asunción y sujeta a aprobación del Fiduciario (Banco).*
- *De esta manera si la empresa no cumple con su contrato, los fondos de la construcción quedan resguardados por la póliza de seguro. (Esta modalidad es obligatoria en cualquier tipo de construcción).*
- *En Paraguay, es una garantía obligatoria exigida por el Estado en licitaciones públicas (bajo la ley de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas - DNCP) y muy utilizada entre privados en el sector de la construcción para garantizar que la constructora ejecutará la obra según lo pactado.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

CONSTRUCCION

Póliza de seguro

- **¿Qué cubre exactamente en la construcción?**

Si la constructora abandona la obra, comete fallas graves o incumple los plazos del cronograma, el Fiduciario (Banco) ejecuta la póliza. La aseguradora paga la indemnización para que el proyecto pueda continuar con otra empresa. Cubre de forma estándar:

- ✓ Ejecución total de la obra conforme a las especificaciones técnicas.
- ✓ Respeto a los plazos estipulados en el contrato original y
- ✓ Pago de multas contractuales por retrasos imputables a la constructora.

- La mayoría de los contratantes y aseguradoras en Paraguay mantienen la suma asegurada intacta desde el primer día hasta la entrega final del proyecto, dado que Fiduciario (banco) quiere mantener el 100% de la protección económica hasta el último instante.

Aseguradoras Líderes en el Mercado Paraguayo

- Para que una póliza sea aceptada en licitaciones o por desarrolladores exigentes, debe estar emitida por compañías con alta calificación de solvencia ante la [Superintendencia de Seguros del BCP](#).

- Las líderes en el ramo de caución son:

Mapfre Paraguay:

Con fuerte presencia en el sector corporativo y altas calificaciones de riesgo.

Aseguradora Tajy:

Muy activa en contratos con el sector público y cooperativo.

La Consolidada:

Una de las empresas locales tradicionales con mayor trayectoria en seguros de ingeniería y cauciones.

Patria SA de Seguros:

Especializada en respaldar grandes obras de infraestructura e industriales.

- La constructora debe cumplir con todos los requisitos legales, permisos, seguros contra todo riesgo, seguro para el personal y todas aquellas normativas conforme a las buenas normas de la construcción de un condominio en Luque. Todo ello será auditado por el Fiduciario (Banco) e informado mensualmente a los inversores (fiduciantes). Todos estos conceptos se deberán presentar al Fideicomiso junto con el plan de trabajo de obras antes de iniciarse las mismas.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

RIESGO DE LA CONSTRUCCION

- Sobrecostos:

- *Paraguay es un país con muy baja inflación. De acuerdo a lo informado por el Banco Central del Paraguay (BCP) la inflación acumulada (enero-julio) fue de **1,8% y la inflación interanual (últimos 12 meses): 1,6%.***

Fuente: <https://www.bcp.gov.py/web/institucional/buscar?q=inflaci%C3%B3n+julio+2026>

- *Dado la baja inflación **no se contemplan sobrecostos en la construcción** ni demora en el plazo de las obras, ya que el 100% del equity estará disponible conforme al avance de las obras, **permitiendo una mejora en los costos y especial en la compra de materiales.***
- *No se ha considerado una contingencia del valor de los costos de construcción dado la inflación en ese país.*
- *Por ello, la política de los Desarrolladores es fijar los precios de los materiales con antelación al inicio de las obras (modalidad 100% factible).*
- *El diseño preliminar del proyecto ejecutivo, conforme a la experiencia de los Desarrolladores no ha visualizado errores en la cantidad de materiales a utilizar (cemento, ladrillos, carpinterías, etc).*
- *Se han tenido presente todos los requisitos legales conforme a la Municipalidad de Luque, como asimismo la legislación laboral en Paraguay, referente a los días y horarios laborables.*
- *Los subcontratistas que puedan trabajar en LUQUE / POINT - II, se les solicitará las mismas condiciones que impone el Fideicomiso a la empresa constructora (seguros, etc)*
- *No obstante ello, el costo en USD / m² del proyecto se sitúa en 513,0, la constructora podría optimizarlo en hasta un 3,0%.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

RIESGO DE LA CONSTRUCCION

- Tipo de cambio:

- **LUQUE / POINT - Il es una inversión en moneda local, guaraníes (73,4%) y en dólares (26,6%).**
- *Si bien el inversor aporta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, los mismos deberán convertirse a guaraníes para su operatoria (la construcción del barrio, impuestos y gastos locales).*
- *Es factible que se abonen materiales y equipos en dólares, por ejemplo, aire acondicionados, pisos (porcelanatos o similares), artefactos de baños y griferías, fijando el precio con antelación estimando al respecto USD 300.000.*
- **El punto de equilibrio de LUQUE / POINT – Il es un tipo de cambio de PYG (guaraníes) 6.000 equivalente a 1 USD.**
- *Conforme a la Encuesta de Expectativas de Variables Económicas - Julio 2026, del Banco Central del Paraguay, para el cierre del año 2026 se espera una relación de PYG/USD 6.300 y para finales del año 2027 una relación de PYG/USD 6.500.*
- *No obstante ello, en el caso que el guaraní se aprecie, es decir baje por el valor PYG/USD 6.000 que es el punto de equilibrio del tipo de cambio del proyecto, es factible que se solicite un pequeño refuerzo que podría oscilar entre 1,0% / 2,7% de la inversión realizada por cada inversor.*
- *Por el contrario, si nos encontramos con un escenario de depreciación del guaraní respecto al dólar, tendríamos más guaraníes para enfrentar los costos, en ese caso, al finalizar el proyecto y auditado los números, prevemos devolver el remanente en proporción a la inversión realizada por cada inversor.*

MUY IMPORTANTE

- ***Recomendamos leer atentamente los informes del Banco Central del Paraguay:***

[Encuesta de Expectativas de Variables Económicas - Julio 2026](#)
[Informe de Estabilidad Financiera - Mayo 2026](#)
[Proyección del PIB 2026 - marzo 2026](#)



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

RIESGO DE LA CONSTRUCCION

- Tipo de cambio:

- *Conforme a lo explicado se plantean dos alternativas:*
- *El siguiente cuadro permite visualizar escenarios de la apreciación y depreciación de la moneda local (neto de lo pagable USD 300.000):*

TIPO DE CAMBIO	DEVUELVO INVERSORES USD	APORTE ADICIONAL USD	COSTO CONSTRUCCION USD	DIFERENCIA CONS / TOTAL %
6.200	20.692	0	716.451	2,9%
6.150	15.035	0	716.451	2,1%
6.100	9.286	0	716.451	1,3%
6.050	3.442	0	716.451	0,5%
6.030	1.077	0	716.451	0,2%
6.000	0	0	716.451	0,0%
5.950		-8.542	716.451	-1,2%
5.900		-14.686	716.451	-2,0%
5.860		-19.676	716.451	-2,7%

- Alternativa 1:

- *Considerar una adicional por cobertura de cambio **de hasta USD 20.000**, que el inversor lo tenga presente que pueda ser solicitado.*

- Alternativa 2:

- *Utilizar la cobertura de forwards como se explica en las siguientes páginas.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloais.com
marceloais.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

RIESGO DE LA CONSTRUCCION

- **¿Cómo evitar este problema y no cargar el costo adicional en un refuerzo de fondos al inversor?**
 - *En Paraguay no se contrata un "seguro de cambio" a través de pólizas de seguro tradicionales, sino que se utilizan contratos de derivados financieros conocidos como Forwards de divisas.*
 - *Estos instrumentos son emitidos por bancos de plaza autorizados por el Banco Central del Paraguay (BCP) y casas de bolsa para fijar de antemano el precio futuro del par Dólar/Guaraní.*
 - *Este mecanismo se ha vuelto de vital importancia para el sector inmobiliario y de infraestructura. Dado que la industria puede enfrentar un descalce de monedas: los costos operativos (cemento, hierro, mano de obra) ocurren en guaraníes, mientras que los ingresos por ventas de casas / departamentos si bien se cierran en guaraníes el inversor invierte y quiere su salida en dólares.*
 - *El Instrumento Principal (Forward): Es un acuerdo privado donde el desarrollador y un banco fijan hoy un tipo de cambio específico para una fecha futura (por ejemplo, a 6, 12 o 24 meses)*
 - *Mecanismo de Liquidación: Llegado el vencimiento, si el dólar cayó respecto al guaraní, el banco compensa la diferencia, asegurando que la empresa constructora reciba los guaraníes presupuestados originalmente.*
 - *Determinación del precio: El precio futuro del dólar no se basa en adivinanzas, sino en el diferencial entre las tasas de interés en guaraníes y en dólares mediante la Curva Forward de Mercado del BCP*
- Fuente: <https://www.bcp.gov.py/webapps/web/forward/curva/diaria>
- El Banco Central del Paraguay (BCP) publica los volúmenes globales de compra y venta de divisas por entidad financiera.
 - De acuerdo al BCP entre los meses de enero a julio de 2026 el volumen totalizó: USD 1.258.070.230.
- Fuente: <https://www.bcp.gov.py/volumen-de-compra-y-venta-de-divisas-del-mercado-cambiario>
- Las mesas de dinero corporativas más activas en estructurar coberturas cambiarias son Banco Continental, Sudameris Banco e Itaú Paraguay.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

RIESGO DE LA CONSTRUCCION

- **¿Cómo es el contrato forward en la construcción?**

- *En un fideicomiso de construcción en Paraguay, un contrato forward de divisas es una herramienta de cobertura financiera que se firma de forma complementaria para eliminar el riesgo cambiario, protegiendo el flujo de caja del proyecto cuando existen descalces de monedas.*
- *Este mecanismo es crucial en el mercado inmobiliario paraguayo porque los proyectos de construcción suelen recaudar fondos en Dólares americanos (ventas en pozo), pero deben pagar la mano de obra, los ladrillos, el hormigón y los impuestos municipales en Guaraníes.*
- *El contrato forward no se firma directamente entre los Desarrolladores y el banco, sino a través de la estructura del fideicomiso:*
 - *El Fideicomiso de Construcción: Actúa como el comprador o vendedor del forward. Está representado legalmente por el Banco Fiduciario (el administrador neutral).*
 - *El Banco Comercial (Mesa de Dinero): Es la entidad financiera de plaza que actúa como contraparte y provee la cotización y los puntos forward. Típicamente es el mismo banco que ejerce la función fiduciaria, operando a través de su división de tesorería.*
- *En Paraguay, el costo directo o explícito de un forward es cero (0%), ya que los bancos no cobran comisiones en efectivo ni tasas administrativas por la apertura.*
- *El costo real está totalmente integrado en el tipo de cambio futuro que cotiza la mesa de dinero del banco.*
- *Las entidades financieras calculan el precio utilizando la fórmula del tipo de cambio teórico (Forward Rate), sumando al precio actual (Spot) el diferencial de las tasas de interés de Paraguay y Estados Unidos para el plazo fijado.*
- *De esta manera el modo de cálculo se considera: (valores a la fecha del propecto)*

<i>Tipo de Cambio Spot (S):</i>	<i>6.013,95 PYG (Tasa de referencia oficial del BCP).</i>
<i>Tasa de Interés Local r_{PYG}:</i>	<i>5,50% anual (Tasa de Política Monetaria del BCP).</i>
<i>Tasa de Interés Extranjera r_{USD}:</i>	<i>3,625% anual (Tasa efectiva promedio de la Reserva Federal).</i>
<i>Plazo (t):</i>	<i>La cantidad de días que se solicita</i>



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

INVERSION TOTAL

CONSIDERACIONES DE LA INVERSION TOTAL

BANCO FIDUCIARIO

- En las hojas “**EL FIDEICOMISO / SU INSTRUMENTACION**” se detallan conforme a la Superintendencia de bancos del Banco Central del Paraguay las entidades a operar y su clasificación.
- **INTERFISA BANCO S.A.E.C.A. es el fiduciario del LUQUE / POINT - II.**
- La calificación de riesgo del Banco es: A+Py / Tendencia: Estable.
- Para descargar Memorias, Estados Contables, información para accionistas:

Fuente: <https://www.interfisa.com.py/memorias-y-balances>

- La familia Cogorno Alvarez disponen del 93,57% del capital social
- El fee del Fiduciario, conforme al mercado local, se encuentra presupuestado en 3,5% de la inversión total y se abona en forma mensual en forma proporcional.
- Es un porcentaje a negociar a la baja.
- Los descuentos de producirse quedarán el 100% dentro del patrimonio fideicomitido para beneficio proporcional de los inversores.

DESARROLLADORES

- *Los Desarrolladores participan de un fee mensual que representa el 3,5 % del total de la inversión (USD 50.000), el cual se abona mensualmente en forma proporcional, ello incluye el control de gestión de las obras e informe a los inversores.*
- *Los desarrolladores no participan al finalizar el barrio de un success fee.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



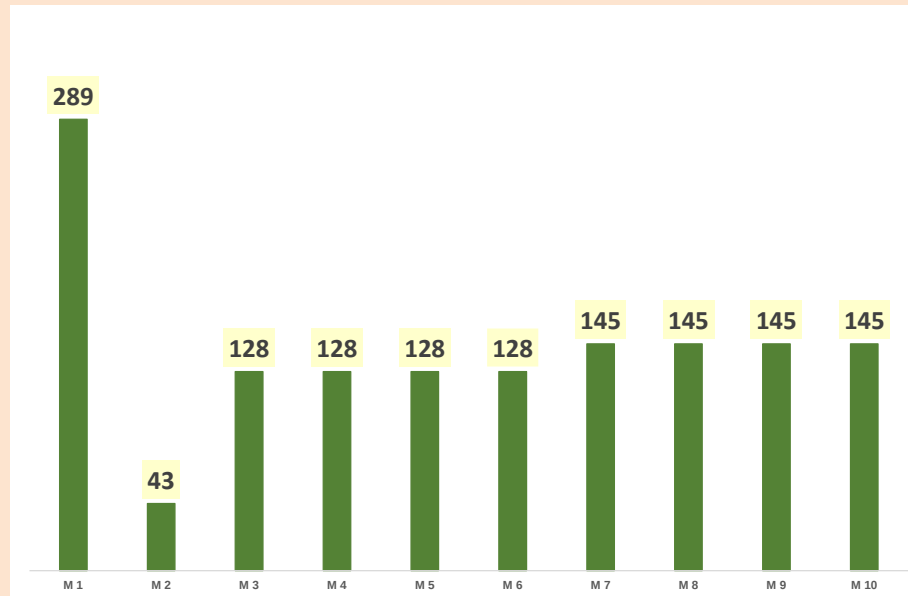
Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

FLUJO DE FONDOS

- El siguiente cuadro permite visualizar en miles de dólares el destino de los fondos mensuales y el avance de las obras proyectadas.

ACTIVIDADES	USD Miles	M 1 USD M	M 2 USD M	M 3 USD M	M 4 USD M	M 5 USD M	M 6 USD M	M 7 USD M	M 8 USD M	M 9 USD M	M 10 USD M
Fideicomiso / Compra terreno / Ingeniería	268,0	268,0									
Obras primarias necesarias	39,0	11,0	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Obras de infraestructura	1.016	0	5	118	118	118	118	135	135	135	135
Demolición y acarrero	5,0		5,0								
Viviendas / Amenities	940,4			117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5
Estructura barrio	71,1							17,8	17,8	17,8	17,8
Banco Fiduciario + Control de Gestión	50,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Desarrolladores	50,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
TOTAL FLUJOS DE FONDOS EN USD MILES	1.423	289	43	128	128	128	128	145	145	145	145
TOTAL FLUJOS DE FONDOS EN PORCENTAJES	100%	20,3%	3,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalals.com
marceloalals.com

LA CONSTRUCTORA

- El Estudio Hugo Villalba Alen (HVA) es la constructora que llevará adelante las obras.
- El arquitecto Villalba Alen y su estudio, además de ser Desarrollador han realizado el proyecto ejecutivo **LUQUE / POINT - II.**
- *“Con más de una década de experiencia liderando proyectos en el rubro de la construcción, optimizo la relación entre espacio, tecnología y capital. Entiendo la arquitectura como un activo estratégico que transforma ideas complejas en realidades urbanas eficientes, sostenibles y financieramente exitosas”.*
- La empresa consta de las siguientes unidades de negocio:
 - ✓ Diseños residenciales.
 - ✓ Diseños comerciales.
 - ✓ Diseño integral
 - ✓ Asesoría de inversión
 - ✓ Tecnología diferente y
 - ✓ Proyecto, dirección y construcción
- Entre obras y diseños en barrios y edificios destacamos:
 - ✓ Barrio Nueva Asunción.
 - ✓ Edificio Wawe / Asunción.
 - ✓ Edificio Centro / Asunción.
 - ✓ Edificio Multivivienda Aparts / Sol / Asunción.
- Para visualizar todos los antecedentes de HVA: <https://hvaestudio.com/#hero>

MUY IMPORTANTE

- *HVA es Desarrollador y realizará la construcción del barrio. Por otra parte los Desarrolladores realizarán el control de gestión de las obras.*
- *Más allá que los Desarrolladores, informen al Fiduciario (Banco) e Inversores (Fiduciantes) la responsabilidad del control y que se cumpla el plan para construir el barrio es del Fiduciario a quién los fiduciantes le encomienda las tareas para todo se pueda realizar.*
- Ver **“EL FIDEICOMISO / SU INSTRUMENTACION”.**



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

VALORIZACIONES / RENTABILIDADES

INVERSORES / APOORTE MINIMO

¿COMO SE REALIZAN LOS PAGOS DE LOS APORTES?

VALORIZACIONES / RENTABILIDADES

LA COMERCIALIZACION / PRIMERA VIVIENDA EL MERCADO

EL MERCADO / PRECIOS A JULIO 2026



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

INVERSORES / APOORTE MINIMO

INVERSORES

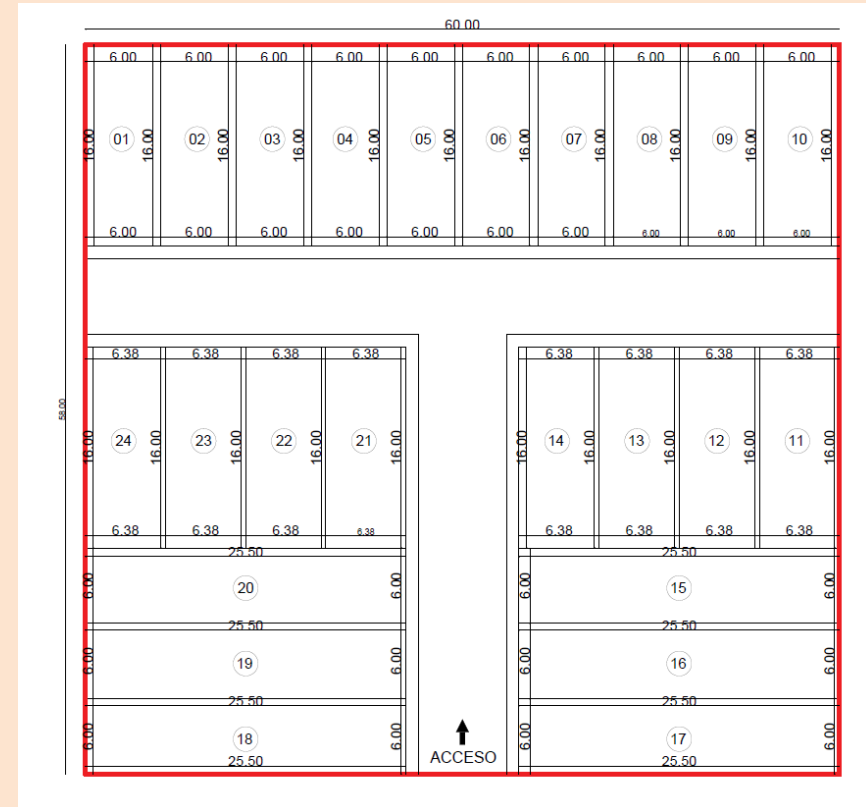
- ¿Quiénes pueden ser inversores en **LUQUE / POINT - II?**

- Personas físicas, paraguayas o extranjeras y
- Personas jurídicas, paraguayas o extranjeras.

¿CUAL ES EL APOORTE MINIMO QUE PUEDO REALIZAR?

El inversor adquiere a su elección la cantidad de lotes y casas a saber:

- Un lote y una casa.
- O combinación de ellos, por ejemplo dos lotes y dos casas
- **Precio de ingreso por m² a comprar por lotes + casa: USD 750.**



A los inversores se les solicitará una póliza de cumplimiento de aporte de su inversión para no perjudicar a todos los aportantes.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

¿COMO SE REALIZAN LOS PAGOS DE LOS APORTES?

Una vez constituido el Fideicomiso en la República del Paraguay el inversor (fiduciante) deberá realizar el envío de los fondos a la cuenta corriente del Fideicomiso en el banco administrador, abierta a los efectos de poder realizar los pagos correspondientes de acuerdo al plan de negocios.

El inversor realizará tres desembolsos de dinero conforme al plan de trabajo:

- Mes 1 40,0%.
- Mes 4 37,0% y
- Mes 7 23,0%.

El siguiente cuadro permite visualizar a modo de el ejemplo en función de lo quiere comprar el inversor (lotes + casa), la modalidad del desembolsos de los aportes, **considerando USD 750 el valor del metro cuadrado.**

	INVERSION USD / M2	INVERSION USD	M 1 USD M	M 2	M 3	M 4 USD M	M 5	M 6	M 7 USD M	M 8	M 9	M 10
Lote y casa	750	61.522	24.609			22.818			14.095			
AVANCE DE OBRAS EN %			20,3%	3,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%
APORTES INVERSOR EN %			M 1 %	M 2	M 3	M 4	M 5 %	M 6	M 7	M 8	M 9 %	M 10
			40,0%			37,1%			22,9%			



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

VALORIZACIONES / RENTABILIDADES

CONSIDERACIONES

- **El negocio consiste en una inversión de riesgo de corto plazo con beneficio no asegurado**, quedando el inversor con un bien a cambio (lotes y casa) por la inversión realizada.
- **El Fideicomiso no asume deudas para realizar los trabajos.**
- **Los inversores (fiduciantes) asumen el 100 % del equity del proyecto.**
- El precio del metro cuadrado final en dólares de los Estados Unidos de Norte América para lotes y casa en su conjunto es: USD 750.
- No hay cocheras, todas las unidades tienen espacio guardacoches para dos rodados.
- Los Desarrolladores han realizado todos los estudios razonables y de mercado a fin de determinar:
 - Valor de mercado del terreno.
 - Comisiones de venta en el mercado.
 - Gastos notariales o de escribanía.
 - Impuestos a la construcción.
 - Proyecto ejecutivo.
 - Proyecto de impacto ambiental.
 - Proyecto contra incendios.
 - Impacto de tráfico.
 - Proyecto hidráulico.
 - Proyecto eléctrico.
 - Costo de la construcción.
 - Competidores.
 - Control de gestión y
 - Armado del fideicomiso.
- **El plazo de la obra no contempla prorrogas, son 10 meses.**
- *Salir al mercado paraguayo a comercializar las unidades expresando: "El proyecto está respaldado por el Banco Fiduciario, el terreno ya está a nombre del fideicomiso y la obra está 100% financiada por fondos propios" genera una velocidad de absorción (ventas) muy agresiva.*
- *El inversor compra "sin miedo" porque sabe que las casas se terminan sí o sí.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalals.com
marceloalals.com

VALORIZACIONES / RENTABILIDADES

ESCENARIOS DE VALORIZACION PROYECTADA / TASA INTERNA DE RETORNO

Consideraciones del cálculo de la TIR de LUQUE / POINT - II:

- La Tasa Interna de Retorno mensual de un fideicomiso inmobiliario (donde se aportan cuotas y se reciben los lotes y las viviendas), se estructura con un flujo de caja mes a mes.
- En este flujo de fondos, todos los meses de construcción serán negativos (salidas de dinero) y el último mes será positivo ya que se incorpora el valor total de mercado de los lotes y las viviendas que se entregan a los inversores.
- Es posible que un porcentaje importante de lotes y viviendas, puedan estar vendido a partir del M2 o antes, dado que aún no lo sabemos, y si bien el mercado paraguayo muestra esa tendencia, no lo consideramos de esa manera para el cálculo de la TIR, es decir no se asumen ventas antes de la finalización del barrio.
- Naturalmente, el ingreso de fondos (positivos) por comercializaciones en diferentes meses antes de finalizar el barrio, conlleva a una mejora sustancial en la TIR.
- El siguiente cuadro permite visualizar los escenarios de venta de las unidades (netas de comisiones comerciales 5,5%) a valores de mercado a julio 2026. Los totales son los valores positivos para el siguiente cuadro explicativo de la TIR:

	TOTAL M2	INVERSION USD / M2	INVERSION USD / TOTAL	TOTAL USD / M2	TOTAL
Lotes + casas	1.897	750	1.423.451	822	1.559.841
			1.423.451	851	1.613.628
			1.423.451	869	1.649.487
			1.423.451	898	1.703.274
			1.423.451	917	1.739.133
			1.423.451	945	1.792.920
			1.423.451	992	1.882.566
			1.423.451	1.011	1.918.425



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

VALORIZACIONES / RENTABILIDADES

ESCENARIOS DE VALORIZACION PROYECTADA / TASA INTERNA DE RETORNO

- El siguiente cuadro permite visualizar los escenarios de Tasa Interna de Retorno anual y mensual del barrio proyectada en porcentajes al momento de esta presentación, es decir, aportes del inversor (negativos) y el ingreso de los bienes al final a valores de mercado a julio 2026 (positivos).

PRECIO MERCADO BRUTO USD / M2	COMISION VENTA 5,50% USD	PRECIO NETO PARA TIR USD / M2	TASA INTERNA DE RETORNO		M1 USD	M2 USD	M3 USD	M4 USD	M5 USD	M6 USD	M7 USD	M8 USD	M9 USD	M10 USD
			ANUAL	MENSUAL										
870	48	822	18,25%	1,41%	-569.380	0	0	-527.959	0	0	-326.111	0	0	1.559.841
900	50	851	25,77%	1,93%	-569.380	0	0	-527.959	0	0	-326.111	0	0	1.613.628
920	51	869	30,87%	2,27%	-569.380	0	0	-527.959	0	0	-326.111	0	0	1.649.487
950	52	898	38,68%	2,76%	-569.380	0	0	-527.959	0	0	-326.111	0	0	1.703.274
970	53	917	43,98%	3,08%	-569.380	0	0	-527.959	0	0	-326.111	0	0	1.739.133
1.000	55	945	52,07%	3,55%	-569.380	0	0	-527.959	0	0	-326.111	0	0	1.792.920
1.050	58	992	65,92%	4,31%	-569.380	0	0	-527.959	0	0	-326.111	0	0	1.882.566
1.070	59	1.011	71,58%	4,60%	-569.380	0	0	-527.959	0	0	-326.111	0	0	1.918.425

- El precio neto para la TIR es el precio de mercado actual bruto publicado a julio de 2026 menos las comisiones comerciales (5,5%).
- Lo hemos especificado de esa forma, sin considerar que diferentes lotes + casas podrían comercializarse “B2B”, dejando sin efecto la comisión.
- Al momento de este análisis no tenemos certeza cuántas unidades se podrán vender sin intermediarios.
- Se interpreta el M10 como entrega formal del barrio, los lotes y las viviendas.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

VALORIZACIONES / RENTABILIDADES

ESCENARIOS DE VALORIZACION PROYECTADA / TASA INTERNA DE RETORNO

- El siguiente cuadro permite visualizar los escenarios de Tasa Interna de Retorno anual y mensual del barrio proyectada en porcentajes al momento de esta presentación, es decir, aportes del inversor (negativos) y el ingreso de los bienes al final a valores de mercado a julio 2026 (positivos).

ESCENARIO	PRECIO NETO MERCADO		TIR	
	USD / M2	USD / M2	%	%
CONSERVADOR	822	- 851	18,2%	- 25,8%
BASE	869	- 898	30,9%	- 38,7%
UPSIDE	> 917		> 43,3%	

- Los Desarrolladores han realizado los estudios de mercado razonables para poder estimar los escenarios de valorizaciones proyectadas que se describen en el presente y no pueden garantizar que al momento de la finalización de las obras del barrio se mantengan las mismas relaciones de mercado.*

Nota:

Estas proyecciones no incluyen la plusvalía por el desarrollo del tren de la cercanía y la autopista.

Fuente: <https://www.infocasas.com.py/> / <https://www.remax.com.py/>

InfoCasas es una plataforma digital líder en el sector inmobiliario en Paraguay, dedicada a la compra, venta y alquiler de propiedades.

Funciona como un punto de encuentro entre inmobiliarias, desarrolladoras y particulares, ofreciendo herramientas de búsqueda avanzada y asesoramiento en el mercado de bienes raíces.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

VALORIZACIONES / RENTABILIDADES

ESCENARIOS DE ALQUILER / RENTA / SIMILAR PROYECTADA

- En el barrio Yka'a de la ciudad de Luque, la rentabilidad bruta anual en dólares de condominios, para casas de alquiler / renta tradicional se sitúa en un rango general de entre el 5,3 % y el 10,7 %, variando significativamente según las dimensiones de la tipología y el segmento de mercado.
- *Los Desarrolladores han realizado los estudios de mercado razonables para poder estimar los escenarios de valorizaciones proyectadas que se describen en el presente y no pueden garantizar que al momento de la finalización de las obras del barrio se mantengan las mismas relaciones de mercado.*

Nota:

Estas proyecciones no incluyen la plusvalía por el desarrollo del tren de la cercanía y la autopista.

Fuente: <https://www.infocasas.com.py/> / <https://www.remax.com.py/>

InfoCasas es una plataforma digital líder en el sector inmobiliario en Paraguay, dedicada a la compra, venta y alquiler de propiedades.

Funciona como un punto de encuentro entre inmobiliarias, desarrolladoras y particulares, ofreciendo herramientas de búsqueda avanzada y asesoramiento en el mercado de bienes raíces.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

LA COMERCIALIZACION / PRIMERA VIVIENDA

¿POR QUE CASAS DE DOS Y TRES AMBIENTES?

- El sector inmobiliario en la ciudad de Asunción y de Luque enfrentan un desajuste: la oferta se concentra en departamentos de lujo y el acceso a la primera vivienda (uno, dos y tres ambientes) o vivienda multifamiliares es limitado debido a la poca oferta.
- Si los inversores de LUQUE / POINT – II quieren vender la casa el target recomendado es la “Primera vivienda”.

¿COMO PODER VENDER LAS CASAS AUN SIN FINALIZAR LAS OBRAS BAJO ESTA MODALIDAD?

- *Mediante el Fideicomiso y presentando el proyecto a un banco (ver bancos) que trabaja con los programas de primera vivienda.*

¿CUALES SON LOS PROGRAMAS DE FINANCIAMIENTO DE PRIMERA VIVIENDA QUE OFRECE EL GOBIERNO PARAGUAYO?

Che Róga Porã: (mi casa linda en guaraní)

Es la iniciativa estatal con una de las tasas más bajas de la región (desde 6,5% hasta 9,9%) a plazos de hasta 30 años.

Está dirigido a familias con ingresos de hasta 9 salarios mínimos.

El valor máximo de financiamiento de primera vivienda es de PYG 837.100.000 / USD 137.072

A la fecha del presente prospecto hay 5.236 créditos preaprobados y 1.713 en evaluación.

Fuente: Che Róga Porã.

Programa Primera Vivienda (AFD):

Se instrumenta a través de bancos, financieras y cooperativas.

Permite financiar la compra, construcción o refacción de viviendas.

El valor máximo de financiamiento de primera vivienda es de PYG 7914.000.000 / USD 129.523

Durante todo el año 2025, la Agencia Financiera de Desarrollo aprobó un total de USD 155 millones en créditos destinados al sector vivienda. De esa cifra global, el 79% se asignó específicamente al programa Primera Vivienda, lo que equivale aproximadamente a USD 122,4 millones autorizados para este fin

Fuente: Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).

Nota:

El salario mínimo legal en Paraguay es de PYG 3.044.000 (guaraníes) mensuales para actividades diversas no especificadas del sector privado.

Al momento de este prospecto el tipo de cambio del dólar estadounidense cotizó a 6.067 guaraníes en el mercado de divisas interbancario.

El salario mínimo legal en dólares es equivalente a USD 501 aproximadamente.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

LA COMERCIALIZACION / PRIMERA VIVIENDA

¿CUALES SON LOS BANCOS QUE LIDERAN LA COMERCIALIZACION EN PRIMERA VIVIENDA EN ASUNCION / LUQUE?

- La Agencia Financiera de Desarrollo publica mensualmente el reporte de gestión de los créditos otorgados, donde se detalla el destino de los fondos asignados para diferentes emprendimientos aprobados.
- En el caso del fideicomiso inmobiliario **LUQUE / POINT - II**, el comprador final de las casas, salvo que el inversor no lo desee, puede ser el sujeto de crédito de la primera vivienda, en cualquiera de las dos programas de financiamiento explicados anteriormente.

FINANCIERAS INTERMEDIARIAS



PROMEDIO DE PLAZOS y TASAS -Últimos 1

Promedio de Tasa de Interés Anual

Guaraníes			
Productos	Plazo	Tasa AFD	Tasa IFI
MICASA	12,6	8,4	11,1
PROCAMPO	6,6	7,9	10,4
PROCOOP	9,9	7,9	10,3
PROCRECER	5,5	8,3	10,9
PROEDUC	6,6	7,3	10,7
PROMIPYMES	6,0	7,7	13,0
PROMIPYMES LOTE*	2,9	9,2	19,4
RENEG. AGROPECUARIA	6,1	7,5	10,0
INVERSIONES VERDES	3,3	7,5	11,4
EFICIENCIA ENERGETICA	3,5	6,5	11,6
PROCAMPO VERDE	7,6	6,6	10,1
PRIMERA VIVIENDA	19,0	5,4	8,5
CHE ROGA POR	27,1	5,0	6,5
Promedio Ponderado	12,1	7,3	11,1

Periodo: Ene-Dic25

Los promedios fueron calculados en base a las operaciones desembolsadas a las Entidades Financieras en
*Se basan en datos proporcionados por las IFIs y se ajustan según sus actualizaciones y/o justificaciones.

PRODUCTO: PRIMERA VIVIENDA

IFIs	TOTAL APROBADO		
	EQ. EN GS.	EQ. EN USD	CANT. DE BENEF.
1 ITAU	90.859.309.129	11.758.550	278
2 ATLAS	79.780.963.826	10.253.106	245
3 BASA	68.825.791.136	8.761.139	243
4 UENO	46.959.132.030	5.980.551	195
5 COOPMERCAR	33.366.211.963	4.335.223	22
6 GNB	17.824.503.177	2.255.020	58
7 UNIVERSITARIA	16.495.843.035	2.160.681	69
8 PYO JAPONESA	9.947.864.456	1.274.531	30
9 FAMILIAR	7.918.710.506	1.028.760	30
10 SUDAMERIS	6.683.254.049	870.190	29
11 COFAN	5.945.000.000	793.265	29
12 SOLAR	4.335.644.449	568.985	16
13 YPACARAI	3.098.238.180	408.009	24
14 NAZARETH	1.944.405.033	254.815	6
15 FIC	1.885.600.571	239.406	8
16 INTERFISA	1.391.578.023	193.218	6
17 NEULAND	1.332.020.000	177.595	4
18 MEDALLA MILAGROSA	1.292.451.110	162.680	5
19 COODEÑE	1.140.000.000	145.205	6
20 REDUCTO	871.510.000	116.965	6
21 ZETA	827.611.992	108.155	4
22 SAN JUAN BAUTISTA	790.000.000	106.295	2
23 COOP DEL SUR	679.000.000	92.028	4
24 MERCADO 4	648.248.000	81.594	3
25 8 DE MARZO	560.400.000	73.265	2
26 COOPERSAM	430.000.000	54.114	2
27 BNF	344.000.000	43.442	2
28 21 DE SETIEMBRE	250.000.000	31.614	2
29 COOPY	200.644.540	27.288	2
30 COPACONS	173.846.232	21.750	1
OTRAS IFIS	7.069.555.226	927.159	32
Total general	413.865.336.683	53.364.597	1.435



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalals.com
marceloalals.com

EL MERCADO / PRECIOS A JULIO 2026

- El siguiente cuadro permite visualizar los precios de venta por metro cuadrado publicados de emprendimientos similares a LUQUE / POINT - II, en el barrio Yka'a y otros de la ciudad de Luque.
- Se trata del importe mínimo en dólares de inversión por metro cuadrado del barrio (lote y casa) en pozo o construido.
- No hay cocheras, sólo espacio guardacoché y no todos los barrios presentan amenities.
- El precio referencial promedio (pozo y construcción) en la zona es de USD 964 el metro cuadrado a julio de 2026.

Fuente: <https://www.infocasas.com.py/> / <https://www.remax.com.py/> / <https://century21.com/>

BARRIO	M2	PYG	USD	USD / M2	AMENITIES	BARRIO / LUQUE	SITUACION
Alaia	91	440.000.000	73.333	806	SI	Primavera	Construído
Alta Vida Luque	67	423.000.000	70.500	1.052	SI	Loma Merlo	Construído
Casas en Arasy 2	61	325.000.000	54.167	888	SI	Costa Sosa / Ykuá Duré	Construído
Condomio Yeruti	71	320.000.000	53.333	751	SI	Maramburé	Construído
Terra Viva	65	396.000.000	66.000	1.015	SI	Maramburé	Construído
Miraflores - MORA KUE	90	490.000.000	81.667	907	SI	Mora Cué	Construído
Tavamay	80	480.000.000	80.000	1.000	SI	Mora Cué	Construído
Vya Rayty	82	450.000.000	75.000	915	PARCIAL	Laurelty	Construído
	76	415.500.000		917			
Cuenca Cañada Garay	78	419.000.000	69.833	895	SI	Cañada Garay	En construcción
Luque Nativus	120	840.000.000	140.000	1.167	SI	Mora Cué	En construcción
Vida Parque	65	406.000.000	67.667	1.041	SI	Mora Cué	En construcción
Vida Parque	93	520.000.000	86.667	932	SI	Mora Cué	En construcción
Vida Parque	74	435.000.000	72.500	980	SI	Mora Cué	En construcción
Vida Parque	84	455.000.000	75.833	903	SI	Mora Cué	En construcción
Arbolia Luque	64	441.660.000	73.610	1.154	SI	Yukyry y Cañada Garay	Pozo
	83	502.380.000		1.010			
	79	458.940.000		964			



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com

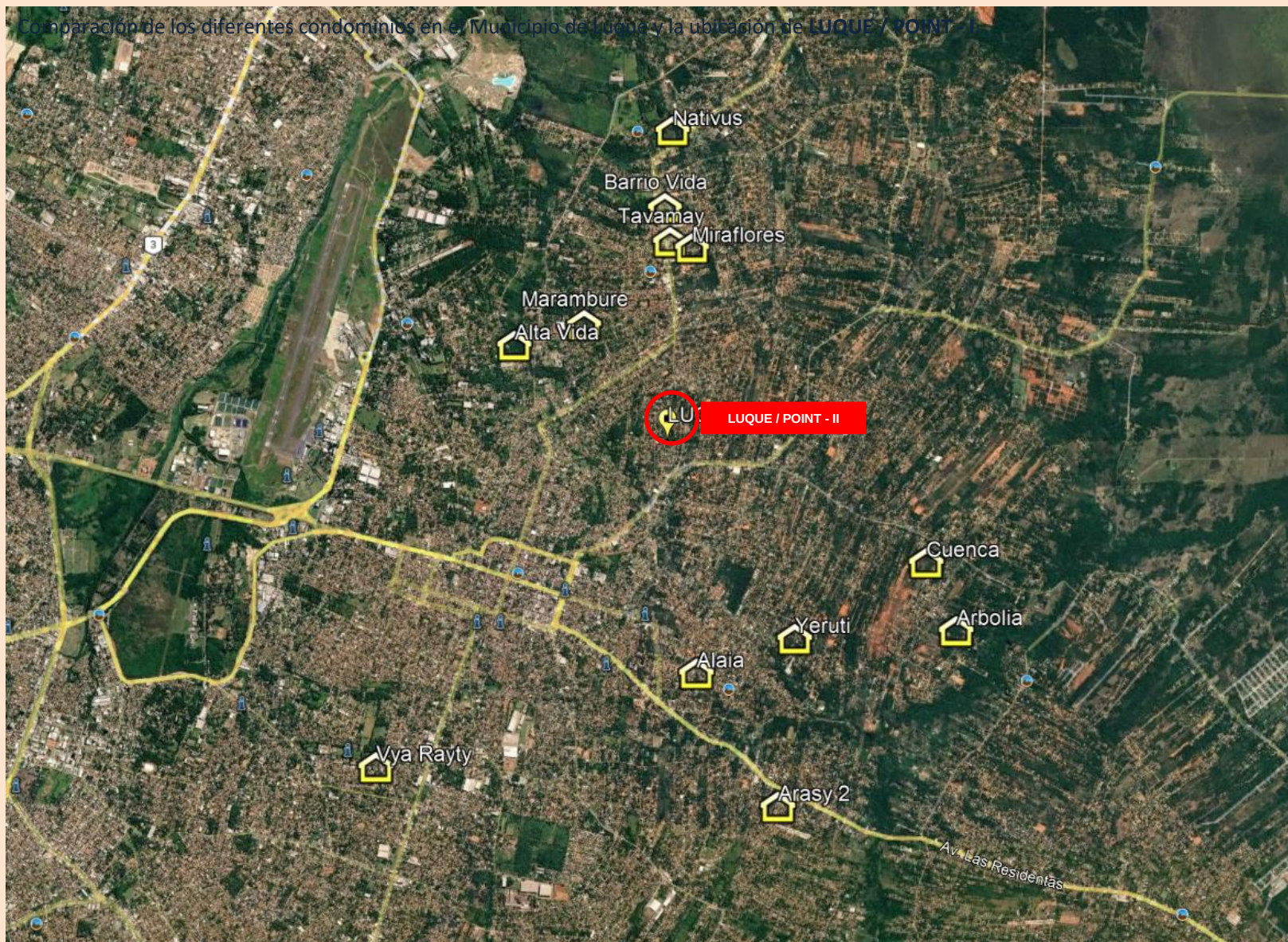


Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

EL MERCADO / PRECIOS A JULIO 2026

- Comparación de los diferentes condominios en el Municipio de Luque y la ubicación de LUQUE / POINT - II



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

EL FIDEICOMISO / SU INSTRUMENTACION

EL FIDEICOMISO

EL PROSPECTO DE INVERSION / CONTENIDO

LOS CONTRATOS

¿PUEDO FIRMAR EL CONTRATO DE FIDEICOMISO A DISTANCIA?

EL BANCO FIDUCIARIO



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

EL FIDEICOMISO

- **Armado de un Fideicomiso conforme a las leyes de la República del Paraguay.**

- En Paraguay, el fideicomiso y los negocios fiduciarios se rigen por la **Ley N° 921/1996 de Negocios Fiduciarios**, la cual define el traspaso de bienes a un patrimonio autónomo para cumplir una finalidad específica.
- El sistema es controlado y regulado por la Superintendencia de Bancos del Banco Central del Paraguay.

Si desea descargar la ley: [Ley 921](#)

El instrumento jurídico será un Fideicomiso de Administración y Pago con Fondo de Construcción Asegurado.

El fideicomiso es la forma más segura de proteger la inversión de los participantes.

Los integrantes del fideicomiso son:

- Los inversores, denominados Fiduciantes, son los que aportan el dinero.
- El administrador de los fondos y ejecutor del plan de negocios, el banco, denominado Fiduciario.
- Los beneficiarios de la comercialización de los lotes y las casas, son los fiduciantes (los inversores).

El dinero ingresa al fideicomiso, que se constituye con la finalidad de comprar el terreno y realizar las obras correspondientes para finalizar el barrio, para luego proceder o no a la venta de los lotes y las casas, finalizando el objeto del fideicomiso.

La figura del fideicomiso protege a los inversores ante incumplimientos y /o quiebra de la empresa responsable de realizar las obras.

- **El Fideicomiso sólo quedará constituido con el total de la inversión: USD 1.423.451.**
- **El fideicomiso no solicitará fondos a entidades financieras o terceros, sean personas físicas o jurídicas.**



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalals.com
marceloalals.com

EL PROSPECTO DE INVERSION / CONTENIDO

PROSPECTO PARA EL INVERSOR

1. *Síntesis del proyecto (el presente prospecto).*
2. *Síntesis del Plan de Negocio de **LUQUE / POINT - II.** (El barrio).*
3. *Inversores: ¿cómo realizan los aportes? (Valorizaciones / Rentabilidades)*
4. *Descripción de los Desarrolladores: Marcelo Enrique Alais, Renato Dalle Nogare y Hugo Villalba Alen.*
5. *Descripción de la empresa constructora: Estudio HVA.*
6. *Descripción del Banco fiduciario: Interfisa Banco S.A.E.C.A.*
7. *Anexos*

Anexo A: Contrato de Fideicomiso

Anexo B: Carta de intención del inversor para aportar fondos al Fideicomiso

Anexo C: Contrato con la empresa constructora

Anexo D: Control de gestión



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

LOS CONTRATOS

- **Anexo A: Contrato de Fideicomiso**

En Paraguay, un fideicomiso de administración y pago con fondo de construcción asegurada es una herramienta jurídica y financiera regulada principalmente por la Ley N° 921/1996 de Fideicomisos y bajo la supervisión de la Superintendencia de Bancos del Banco Central del Paraguay (BCP).

Su función principal es garantizar que los fondos de los inversores se utilicen exclusivamente para la obra y que los pagos a proveedores o constructores se realicen bajo estrictas condiciones de avance físico

Este contrato crea un patrimonio autónomo (separado legalmente de los bienes propios del constructor y de los inversores).

Su estructura obligatoria y las cláusulas específicas aplicadas al mercado paraguayo contienen lo siguiente:

Identificación de las Partes: El Fiduciante (inversores), el Fiduciario (necesariamente un banco, financiera o fiduciaria expresamente autorizada por el BCP) y los Beneficiarios / Fideicomisarios (los compradores o aportantes de capital)

Transferencia de los Activos: La cláusula de transferencia del terreno y las futuras viviendas al patrimonio autónomo. En Paraguay, esto se eleva a Escritura Pública y debe inscribirse en la Dirección General de los Registros Públicos (Sección Fideicomisos) para blindar los bienes y hacerlos inembargables.

*El contrato de fideicomiso establece el objeto del fideicomiso, denominación, plazo, obligaciones y derechos de las partes, el plan de negocio de **LUQUE / POINT - II**, la empresa constructora a contratar para que cumpla con ese plan de negocios, la remuneración mensual de Fiduciario y el honorario mensual de los Desarrolladores.*

Es importante destacar que el fiduciario sólo puede realizar los pagos que están incluidos en el contrato de fideicomiso.

El fideicomiso es quien compra el terreno y contrata a todos los actores necesarios para llevar adelante el proyecto conforme al plan de negocios que le entregan los fiduciantes (inversores).

El fideicomiso finaliza con el barrio construido (lotes, casas y amenties) y también si lo desean los fiduciantes (inversores) puede comercializar las viviendas.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

LOS CONTRATOS

- **Anexo B: Carta de intención del inversor para aportar fondos al Fideicomiso**

Es una carta de intención por parte del inversor de ingresar fondos en el fideicomiso, aceptando los términos y condiciones del mismo.

Una vez que se llega a la totalidad del monto necesario para iniciar el plan de negocios (USD 1.423.451), se procederá a constituir legalmente el Fideicomiso.

- **Anexo C: Contrato de la empresa constructora. Plan de trabajos**

*Es el contrato que firma la empresa constructora con el administrador (fiduciario / banco) para que lleve adelante el plan de negocios de **LUQUE / POINT - II**, es decir realizar las obras, conforme a las legislaciones locales, seguros, etc*

Se detalla el flujo de fondos necesario para realizar los estudios, proyectos, etc como asimismo el anticipo de obra, que se descontará proporcionalmente a cada avance de obra.

La empresa constructora certificará su avance obra una vez al mes y auditado por el banco, se pagará para que continúe con el emprendimiento en el plazo estipulado.

Los fondos sólo se destinarán al pago de la compra del terreno y todo el planeamiento de las obras conforme a los desembolsos detallados oportunamente.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

LOS CONTRATOS

- **Anexo D: Control de gestión**

Es el contrato que firman los Desarrolladores para que realicen el control de gestión de las obras e informen al Fiduciario (banco) de la situación del avance de las obras.

*El control de gestión de **LUQUE / POINT – II** es el proceso de supervisar y auditar los recursos financieros, legales y técnicos.*

El objetivo es asegurar que el proyecto de construcción cumpla con el presupuesto, los plazos de obra y los objetivos definidos en el contrato original para proteger el patrimonio de los inversores (fiduciantes).

Las áreas claves incluyen:

Control financiero:

Seguimiento estricto del flujo de fondos, ingresos por aportes de los fiduciantes y pagos a proveedores o contratistas.

Control de avance de obra:

Verificación técnica del cumplimiento del cronograma de construcción y certificación de los trabajos realizados.

Control legal y administrativo:

Auditoría de contratos, cumplimiento de normativas municipales y separación contable del patrimonio fideicomitado.

Rendición de cuentas:

Informes mensuales del avance del proyecto y un informe final al terminar el barrio.

MUY IMPORTANTE

El banco (fiduciario) es el administrador del proyecto.

Es quien controla a la empresa constructora, a los Desarrolladores, emite informes de avance mensuales y confecciona los estados contables del fideicomiso para informar a los fiduciantes (inversores).



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

¿PUEDO FIRMAR EL CONTRATO DE FIDEICOMISO A DISTANCIA?

¿Es necesario estar presente en la República del Paraguay para poder firmar el contrato de fideicomiso como inversor (fiduciante) con el banco administrador (fiduciario)?

- **No es necesario estar físicamente.**
- *Un fiduciante (inversor) argentino puede firmar digitalmente desde Buenos Aires un contrato de fideicomiso en Paraguay y su firma será totalmente válida y legal.*
- *Esto es posible gracias a la implementación definitiva del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo de Certificados de Firma Digital del MERCOSUR.*
- *Mediante este tratado internacional ratificado por ambos países, Paraguay y Argentina reconocen mutuamente las firmas digitales emitidas por sus respectivas autoridades certificantes licenciadas, otorgándoles el mismo valor jurídico y probatorio que a una firma manuscrita tradicional.*
- *Para que la firma transfronteriza sea totalmente válida, debes cumplir de forma estricta con las siguientes condiciones técnicas y legales:*
 - *Usar Firma Digital (No Firma Electrónica Simple).*
 - *Validar las Limitaciones por Objeto del Fideicomiso y*
 - *Verificar el Documento en Destino.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

EL BANCO FIDUCIARIO

- En la República del Paraguay, los principales bancos comerciales autorizados y activos en la administración de fideicomisos de desarrollo y administración inmobiliaria son los siguientes:

Banco Atlas / Interfisa Banco / Zeta Banco / Financiera FIC / Financiera Paraguay Japonesa

**PRINCIPALES FIDUCIARIOS
EN EL MERCADO**

Al clickear direcciona al sitio web corporativo.

El fiduciario de LUQUE / POINT – II es INTERFISA BANCO S.A.E.C.A.

Conforme a la Superintendencia de bancos del Banco Central del Paraguay las entidades a operar las clasifica en:

Bancos / Sucursales extranjeras

[Citibank NA](#)

[Banco Do Brasil S.A.](#)

[Banco de la Nación Argentina](#)

Bancos / Propiedades extranjeras mayoritarias

[Banco Itaú Paraguay S.A.](#)

[Sudameris Bank S.A.E.C.A.](#)

[Banco GNB Paraguay S.A.E.C.A.](#)

Bancos / Propiedades estatal

[Banco Nacional de Fomento](#)

Financieras

[Financiera Paraguay Japonesa S.A.E.C.A.](#)

[Finlatina S.A. de Finanzas](#)

[Tu Financiera S.A.E.C.A.](#)

[Financiera FIC S.A.E.C.A.](#)

Bancos / Propiedades local mayoritaria

[Banco Basa S.A.](#)

[Banco Continental S.A.E.C.A.](#)

[Banco Familiar S.A.E.C.A.](#)

[Banco Atlas S.A.](#)

[Bancop S.A.](#)

[Interfisa Banco S.A.E.C.A.](#)

[Solar Banco S.A.E.](#)

[Ueno Banco S.A.](#)

[Zeta Banco S.A.E.C.A.](#)



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

Para mayor información consultar en [Superintendencia de bancos del Banco Central del Paraguay](#)

PARAGUAY / INFORMACION

INDICADORES / BASICOS

INDICADORES / ECONOMIA

INDICADORES / POLITICA

INFORMACION ADICIONAL



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

INDICADORES / BASICOS

Denominación:	República del Paraguay.
Superficie Total:	406.752 Km2.
Población:	Censo 2022, 6.100.000 habitantes. El 40% vive en el gran Asunción.
Idioma:	Español / Guaraní.

Forma de Gobierno

- *El presidente y el vicepresidente son elegidos para un mandato de cinco años.*
- *Representantes periodo 2023-2028:*

*Presidente Santiago Peña Palacios y
Vicepresidente Pedro Alliana.*

División territorial

- *El territorio nacional se divide en departamentos y distritos.*
- *Los 17 departamentos de Paraguay constituyen la primera división política administrativa del país.*
- *La Región Oriental concentra 14 de ellos y la Región Occidental 3.*
- *A ellos se suma la capital Asunción que es un distrito, pero que para efectos censales es considerada como un departamento.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloals.com
marceloals.com

Fuente: Ministerio de Relaciones Exteriores de la República del Paraguay / <https://www.mre.gov.py/>

INDICADORES / ECONOMICOS

PBI nominal:	USD 60. 540 M (Banco Central de Paraguay).
Deuda externa:	USD 20.694 M (Banco Central de Paraguay).
Inflación proyectada 2026:	3,5% (Banco Central del Paraguay).
Moneda: Guaraní (PYG):	Un USD es igual a PYG 6.050
Uso horario:	UTC-3.
Prefijo telefónico:	+595 .

Riesgo país (EMBI)

- *El EMBI (Emerging Markets Bond Index) es un indicador financiero que mide la diferencia (o spread) de la tasa de interés que pagan los bonos denominados en dólares de países emergentes en comparación con los bonos del Tesoro de Estados Unidos, considerados libres de riesgo.*
- **El EMBI de Paraguay es 97 puntos básicos,**

Calificación de deuda

Paraguay tiene actualmente la calificación de "investment grade" (grado de inversión).

- *Baa3 / Moody's Ratings julio 2024.*
- *BBB- / Estándar & Poord diciembre 2025.*

Tributos en Paraguay

- *Impuesto al Valor Agregado:* 10,0 %.
- *Impuesto a la Renta empresas / personas físicas:* 10,0%.

Otros

- *Es el mayor exportador mundial de energía eléctrica.*
- *El sexto exportador de soja.*
- *El segundo mayor productor de Estevia.*
- *El sexto mayor exportador de maíz, el décimo mayor exportador de trigo.*
- *El octavo exportador de carne de res en el mundo y*
- *Es la tercera flota fluvial más grande del mundo (2.600 barcasas con 200 remolcadores), luego de Estados Unidos y China.*

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas de Paraguay / <https://www.mef.gov.py/es>



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



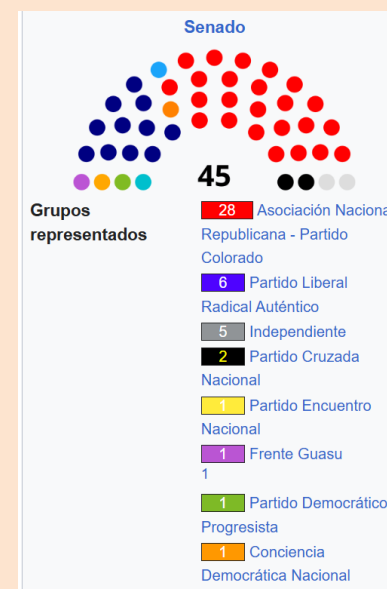
Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

INDICADORES / POLITICOS

CONGRESO / COMPOSICION ACTUAL

- El Congreso Nacional de la República del Paraguay es el órgano legislativo encargado de ejercer el poder legislativo del país.
- Se organiza bajo un sistema bicameral, conformado por el Senado, que actúa como Cámara Alta con cuarenta y cinco escaños, y la Cámara de Diputados, que funciona como Cámara Baja con ochenta escaños, sumando un total de ciento veinticinco legisladores.
- Las cámaras del Congreso se reúnen anualmente en sesiones ordinarias desde el 1 de julio de cada año hasta el 30 de junio del siguiente, con un período de receso entre el 21 de diciembre y el 1 de marzo
- Las elecciones de senadores y diputados se llevan a cabo cada cinco años en el marco de las elecciones generales. Las más recientes tuvieron lugar el 30 de abril de 2023, mientras que las próximas están programadas para 2028
- Acorde con la Constitución vigente desde 1992, el presidente del Senado queda segundo en la línea presidencial, por detrás del vicepresidente y seguido por el presidente de la Cámara de Diputados y el presidente de la Corte Suprema de Justicia.
- El presidente del Congreso Nacional de Paraguay es el senador Basilio Núñez. Asumió el cargo el 1 de julio de 2024 y fue reelecto para un nuevo período que culmina en 2028.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

Fuente: Ministerio de Relaciones Exteriores de la República del Paraguay / <https://www.mre.gov.py/>

INDICADORES / POLITICOS

PARTIDOS POLITICOS / ASOCIACION NACIONAL REPUBLICANA / ANR

- La Asociación Nacional Republicana (ANR), también conocida como Partido Colorado, está activa en Paraguay, con Horacio Cartes como su presidente electo y liderando la afiliación en diferentes distritos.
-
- La Asociación Nacional Republicana (ANR), conocida como Partido Colorado, es un partido político paraguayo fundado el 11 de septiembre de 1887 como Partido Nacional Republicano
-
- El partido ha dominado la política nacional durante gran parte de su historia: fue el único partido legal entre 1947 y 1962 y mantuvo la presidencia de 1948 a 2008, con una interrupción entre 2008 y 2013; retornó al poder en 2013 y volvió a ganar la Presidencia en 2023
-
- Según cifras del propio partido, su padrón de afiliados habilitados para internas superaba los 2,6 millones en el año 2022.

Fuente: Asociación Nacional Republicana / <https://www.anr.org.py/>

ELECCIONES EN PARAGUAY

- En las elecciones generales se eligen el presidente, el vicepresidente, 45 senadores (más 30 suplentes), 80 diputados (más 80 suplentes), 17 gobernadores, 17 juntas departamentales y los 18 miembros del Parlamento del Mercosur (más 18 suplentes).
-
- Se realizan cada cinco años, generalmente en abril.
-
- Las últimas elecciones generales fueron en el año 2023, siendo las próximas en el año 2028.

Fuente: Justicia Electoral de Paraguay / <https://www.tsje.gov.py/>



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalals.com
marcelalals.com

INFORMACION ADICIONAL

- Los presentes estudios internacionales brindan información en general respecto a los aspectos impositivos, legales, laborales, societarios y de comercio exterior de la República del Paraguay.

MUY IMPORTANTE

Se recomienda a los inversores leer estos reportes.

BKM | Berkemeyer

<https://www.berke.com.py/doingbusinessinparaguay/>

Ernst & Young Global Limited

<https://www.ey.com/content/dam/ey-unified-site/ey-com/es-py/insights/growth/documents/ey-doing-business-paraguay-2024.pdf>

Montt Group

Doing Business in Paraguay

https://www.youtube.com/watch?v=6_odIfKd9U

PwC Paraguay

<https://taxsummaries.pwc.com/paraguay>

Baker Tilly International

<https://bti-global.files.svdcn.com/production/network/paraguay/documents/Doing-Business-Bakertilly-2024.pdf?dm=1743086130>

MUY IMPORTANTE

- *Los resúmenes precedentes constituye una reseña general de empresas consultoras.*
- *Puede que no contemplen todas las cuestiones tributarias que podrían resultar de importancia para un inversor en particular.*
- *Los Desarrolladores no asumen obligación alguna de actualizar o revisar ninguna información económica y/o financiera y/o tributaria y/o legal y/o laboral y/o u otra en particular, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros u otras razones que pudieran ocurrir en el futuro en la República del Paraguay.*
- *Se las menciona al sólo efecto informativo y no se asume responsabilidad alguna respecto a sus contenidos.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

NOTIFICACION A LOS INVERSORES



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelalais.com
marcelalais.com

NOTIFICACION A LOS INVERSORES

- *Se han utilizado todos los medios razonables para confirmar que la información contenida en este Prospecto es cierta y exacta en todos sus aspectos sustanciales y que no existen hechos materiales cuya omisión podría generar una mala interpretación de la información contenida en el presente.*
- La información contenida en este Prospecto corresponde a la fecha del presente y la entrega del mismo no implicará que la información incluida en el presente es correcta en cualquier fecha posterior.
- *Toda persona en poder de este Prospecto reconoce que ha tenido la oportunidad de solicitar a los Desarrolladores y de revisar, y ha recibido y revisado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la veracidad y exactitud de la información contenida en el presente.*
- Los Desarrolladores han provisto toda la información referida a sí mismos contenida en el presente Prospecto y puede ampliarse en sus respectivos sitios web: marceloalais.com / hvaestudio.com
- *Al invertir en el fideicomiso, los inversores deberán basarse en su propio análisis del Fideicomiso y de los beneficios y de los riesgos involucrados.*
- El contenido de este Prospecto no constituye asesoramiento comercial, financiero, legal, impositivo y/o de otro tipo, y los inversores deberán consultar con sus propios asesores los aspectos comerciales, financieros, legales, impositivos y/o de otro tipo relacionados con la inversión en el fideicomiso
- *El presente documento contiene información que incluye, pero no está limitada, a estimaciones de los valores presentes y futuros de los activos y pasivos, consideraciones de desempeño del mercado de bienes raíces en la Municipalidad de Asunción y Municipalidad de Luque, el ambiente legal, político y comercial en el cual el fideicomiso operará en la República del Paraguay.*
- La presente información no es garantía de desempeño futuro, utilidades, rentas y/o similares e involucra riesgos e incertidumbres y los resultados reales proyectados, pueden diferir materialmente de aquellos contenidos en la presente información como consecuencia de diferentes factores ajenos a los Desarrolladores y el Fideicomiso de Administración y Pago con Fondo de Construcción Asegurado **LUQUE / POINT - II**.
- *Los Desarrolladores no asumen obligación alguna de actualizar o revisar ninguna información económica y/o financiera y/o tributaria y/o legal y/o laboral y/o u otra en particular, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros u otras razones que pudieran ocurrir en el futuro en la República del Paraguay.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

NOTIFICACION A LOS INVERSORES

- La presentación “**LUQUE / POINT - II**” es distribuida al sólo efecto informativo.
- *La información contenida en esta presentación es confidencial.*
- No constituye una oferta pública ni privada en su contenido.
- *Todas las empresas que se mencionan en la presente pueden ser marcas registradas y/o en curso de registro de cada una de ellas.*
- Se las menciona al sólo efecto informativo y no se asume responsabilidad alguna respecto a sus contenidos.
- *Se recomienda especialmente a los inversores consultar con sus propios asesores impositivos acerca de las consecuencias impositivas que respecto de ellos produciría en este tipo de inversión en el marco de las leyes paraguayas y de sus respectivas jurisdicciones, y de toda otra jurisdicción en el que el inversor pudiera estar sujeto a impuestos.*



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloais.com
marceloais.com

LOS DESARROLLADORES

MARCELO ENRIQUE ALAIS

RENATO DALLE NOGARE

HUGO VILLALBA ALEN



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

MARCELO ENRIQUE ALAIS



malais@marceloalais.com
marceloalais.com

+54911 4163105

Buenos Aires



info@hvaestudio.com
 hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
 C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
 marceloalais.com

Con más de 40 años de experiencia en la industria de la construcción, petróleo, gas y minería, agronegocios y financieros local y regional.

En la construcción ha participado en más de USD 1.460 M en obras licitadas públicas y privadas.

En el sector financiero, intervino en más USD 530 M, en fondos comunes de inversión, fideicomisos financieros ordinarios, USD 100 M, en saneamiento de carteras bancarias y USD 300 M, en administración de fondos de inversión públicos.

Fue Director de administradoras de fondos de inversión, entre ellas Pellegrini S.G.F.C.I. S.A. del Banco de la Nación Argentina.

Fue Vicepresidente de INMAC PY S.A., constructora en la República de Paraguay.

Es consultor en nuevos negocios y mercados en **marceloalais**.

Es Vicepresidente de la Fundación INMAC, organización sin fines de lucro creada para colaborar en la toma de conciencia sobre la problemática de la erosión y los sedimentos, que amenaza gravemente la sustentabilidad Ambiental.

marceloalais está asociada al IECA Capitulo iberoamérica que pertenece a la asociación internacional para control de erosión y sedimentos (IECA.org) cuyo objetivo es ayudar a la comunidad a resolver problemas causados por la erosión y los sedimentos.

Integra el Consejo de Administración, asesor en infraestructura y energía de FULADEC - Fundación latinoamericana para el desarrollo y la cooperación con China,

marceloalais está certificado en **Achilles Global Energy y Network**.

Es consultor del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y FONPLATA, Banco de Desarrollo.

Ha trabajado en Argentina, Bolivia, Chile, Egipto, Paraguay, Perú y Uruguay.

Marcelo es Licenciado en Administración de Empresas y ha cursado el primer año de un MBA.

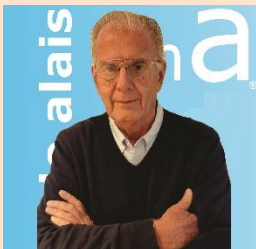
Académicamente ha sido profesor universitario en la Universidad de Palermo (UP), Universidad del Museo Social Argentino (UMSA) y en el College Universitario Carmen Ariola de Marín.

Creó el newsletter **ma-news** donde se comparten novedades de oil & gas & mining para Argentina y Paraguay.

Marcelo tiene 67 años, lee y escribe español, francés e inglés.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

RENATO DALLE NOGARE



rdallenogare@marceloalais.com
marceloalais.com

+54911 65798462

Buenos Aires

Con más de 50 años de experiencia en el sector financiero local, regional e internacional.

Socio de **marceloalais** desde el año 2015.

Actualmente se desempeña como nuestro Chief Financial Officer enfocados en el financiamiento de proyectos iberoamericanos.

Fue Gerente Financiero del Holding Pittsburgs.

Ejerció de Subgerente Financiero de YPF S.A.

Se desempeñó como Director de Indasist S.A. holding financiero

Fue Vicepresidente de Nopea S.A., agente de mercado abierto.

Fue Director y accionista del Banco Crédito Provincial.

Es consultor de empresas e instituciones financieras.

Renato está especializado en finanzas internacionales y en la temática de bonos de carbono.

Ha trabajado en Argentina, Bolivia, Chile, Uruguay y España.

Renato es Licenciado en Investigación Operativa y ha realizado un Doctorado en Investigación Operativa en la Universidad Católica Argentina (UCA).

Académicamente ejerció más de 15 años el cargo de profesor universitario en la Universidad Católica Argentina (UCA) en la materia análisis matemático, con ponencias regulares en la temática.

Renato tiene 76 años, lee y escribe español, inglés e italiano.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com

HUGO VILLALBA ALEN



hva@hvaestudio.com
hvaestudio.com

+595 971 766316

Asunción

Con más de 10 años de experiencia liderando proyectos en el rubro de la construcción, optimizando la relación entre espacio, tecnología y capital.

Hugo y su equipo entienden la arquitectura como un activo estratégico que transforma ideas complejas en realidades urbanas eficientes, sostenibles y financieramente exitosas.

Las áreas de negocios son:

Diseño residencial
Diseño comercial
Diseño integral
Asesoría de inversión
Proyección y dirección y
Tecnología ecoeficiente

Hugo a liderado numerosos diseños, proyectos y construcciones de viviendas, edificios corporativos, edificios multiviviendas y construcciones comerciales.

Ha proyectado en el Municipio de Nueva Asunción los barrios cerrado Esmeralda (15.000 m²) y Sunset Village (55.000 m²)

Ha trabajado en Argentina, Paraguay y Uruguay.

Hugo es Arquitecto egresado de la Universidad Católica Nuestra Señora de la Asunción, República del Paraguay.

Tiene un Master en Administración de Empresas INCAE (MAE UC) Universidad Católica de Asunción, Especialización en Business English One to One Institute.

Es Técnico superior en Tecnología de la Arquitectura Universidad Nacional de Asunción.

Hugo tiene 45 años, lee y escribe español, guaraní e inglés.

Ciudad de Nuestra Señora de la Asunción, República del Paraguay.



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marcelolais.com
marcelolais.com

LUQUE / POINT - II



TU NUEVO BARRIO TE ESPERA

Viví donde siempre soñaste

AGOSTO 2026

LUQUE / POINT - II



info@hvaestudio.com
hvaestudio.com



Reconquista 616 Piso 1º
C1003ABN - CABA

info@marceloalais.com
marceloalais.com