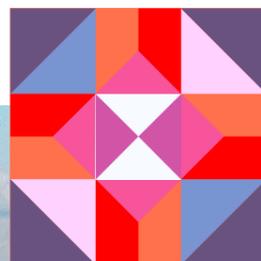




Una nueva manera
de co-habitar.



**PASEO
ROSARIO**
BY OGA



Proyecto Oga Ciudad Jardín en la ciudad de Luque.

De los mismos creadores de Oga Ciudad Jardín... **Ilega PASEO ROSARIO.**

PASEO ROSARIO BY OGA es el segundo proyecto inmobiliario en Paraguay de **ARAMAR GROUP** y **VENEZIA CUATRO**.

ARAMAR GROUP es un grupo empresarial con más de 15 años de experiencia en infraestructura, construcción, servicios industriales y el sector inmobiliario en España, Portugal y Latinoamérica.



VENEZIA CUATRO opera en Paraguay desde 2011, principalmente en Pedro Juan Caballero. Han vendido más de 1.500 lotes y son conocidos por su rápida entrega de propiedades, bajas tasas de morosidad y alta rentabilidad para sus inversores.

PASEO ROSARIO BY OGA se presenta como una oportunidad de inversión segura y rentable en el mercado inmobiliario paraguayo.



Luque

Luque es la ciudad con mayor crecimiento poblacional y económico del Paraguay. Fundada en 1635, Luque combina la rica herencia cultural y la modernidad, ofreciendo una experiencia única tanto para sus residentes como para sus visitantes.

-  **5 minutos del Aeropuerto Internacional Silvio Pettirossi**
-  **6 minutos del centro de la Ciudad de Luque**
-  **8 minutos de la CONMEBOL**
-  **10 minutos del Comité Olímpico Paraguayo**
-  **10 minutos del Centro Financiero de Asunción**
-  **15 minutos de la Costanera de Asunción**

Ubicación



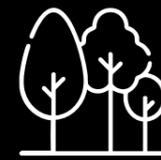
Cuenta con el principal aeropuerto de Paraguay, el Aeropuerto Internacional Silvio Pettirossi, ubicado a 10 minutos del Centro de Asunción.



La ciudad es conocida por ser la sede de la Confederación Sudamericana de Fútbol (CONMEBOL) y por su fervor futbolístico y deportivo.



Luque es un centro de producción artesanal, especialmente famosa por la fabricación de arpas y guitarras, reconocida como la ciudad de la música y la artesanía por ser cuna de artistas destacados.



Alberga hermosos espacios naturales, como el Parque Ñu Guasu, un pulmón verde ideal para actividades recreativas y deportivas.

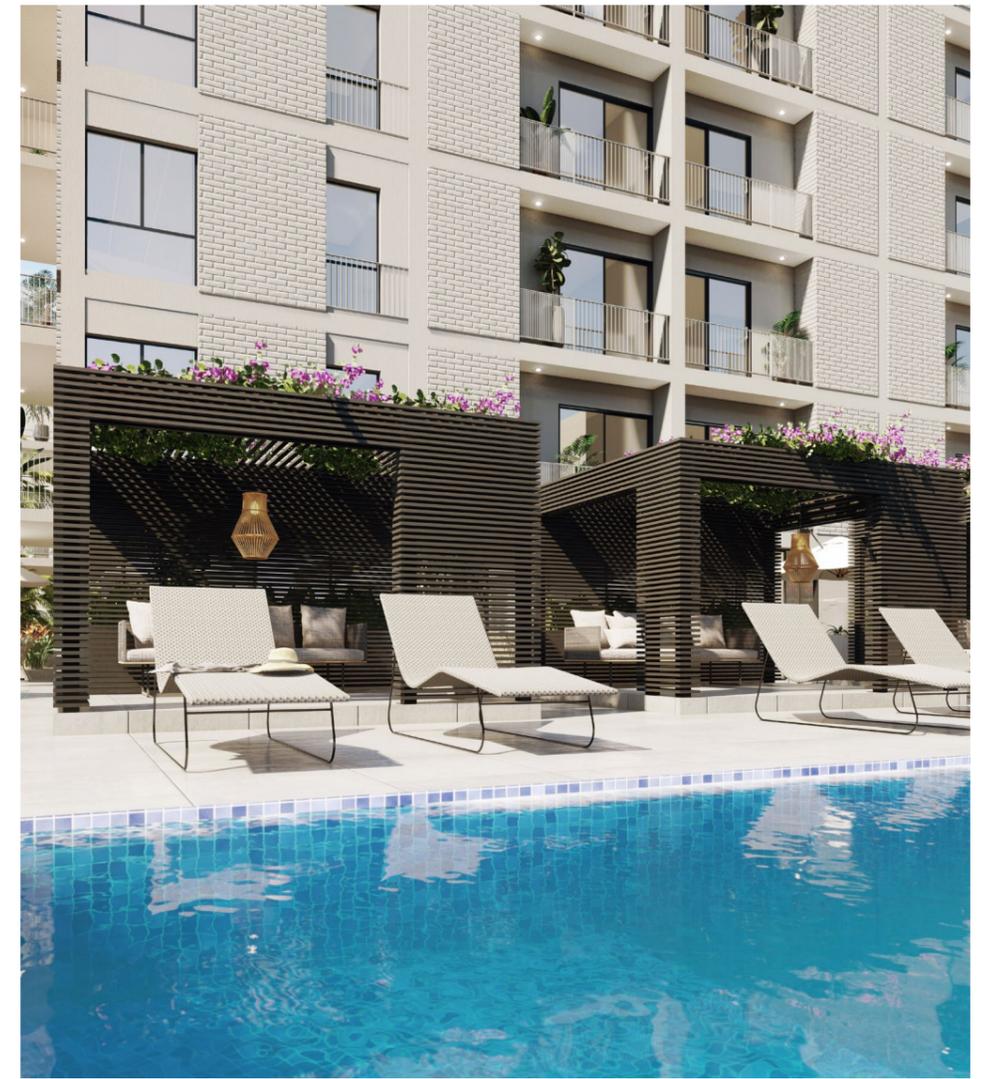


Su infraestructura moderna incluye centros comerciales, restaurantes y una creciente oferta de servicios, que la convierten en una ciudad atractiva para la inversión y el turismo.

El dinamismo de su gente, la mezcla de tradición y modernidad, y su estratégica ubicación geográfica hacen de Luque una ciudad fascinante y llena de oportunidades en el **corazón de Paraguay.**



PASEO ROSARIO BY OGA representa un proyecto inmobiliario innovador en Luque con una superficie total de 29.900 m² destinada a usos mixtos. Dentro de este desarrollo se contempla la construcción de 1.200 departamentos además de un paseo comercial que ocupará más de 2.000 m². El proyecto se construirá por fases siendo la primera fase compuesta por 171 departamentos, 40 plazas de aparcamiento y 500 m² de espacio comercial.



29.900 m²

de construcción

2.000 m²

de espacio comercial.

1.200 deptos

constituidos en 12 edificios.



171 MONOAMBIENTES

de 28 m² a 40 m²

40 PLAZAS DE PARKING

primera fase

500 m²

de espacio comercial



El diseño del proyecto está pensado para ofrecer **flexibilidad y comodidad**. Un **CO-LIVING** que se adaptará a las necesidades modernas de sus habitantes.

Este proyecto se perfila como una inversión atractiva, especialmente en una zona tan vibrante y prometedora como Luque, que es conocida por su atractivo turístico y deportivo con su entrega estimada para el primer semestre de 2026.

Paseo del Rosario no es solo un lugar para vivir, sino un estilo de vida moderno y conveniente en un entorno dinámico y bien planificado.



Propuesta de Amenidades:



Área de piscina



Solarium



Salones de estudio



Gimnasio

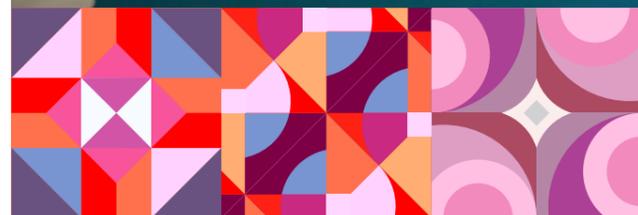


Quinchos



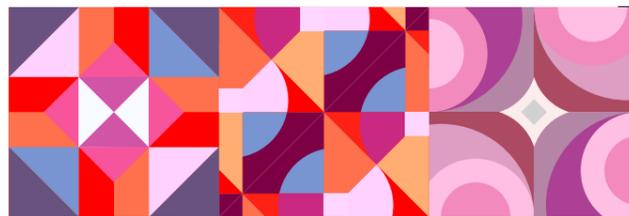
Laundry





**PASEO
ROSARIO**
BY OGA

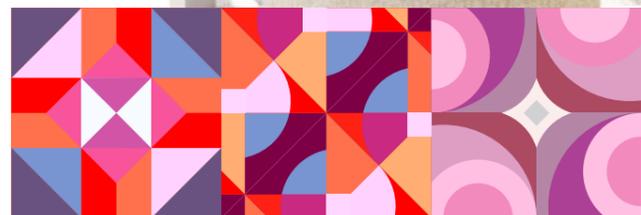
ÁREA DE PISCINA



**PASEO
ROSARIO**
BY OGA

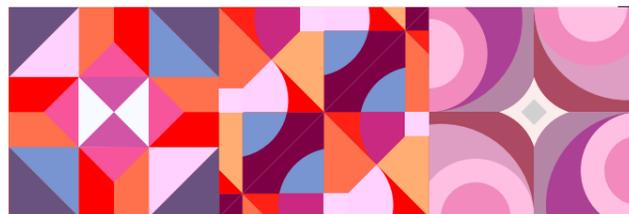


SOLARIUM



**PASEO
ROSARIO**
BY OGA

**SALONES DE
ESTUDIO**



**PASEO
ROSARIO**
BY OGA

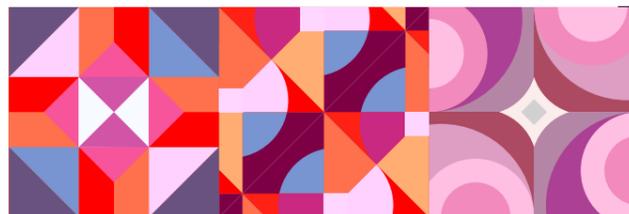


GIMNASIO



**PASEO
ROSARIO**
BY OGA

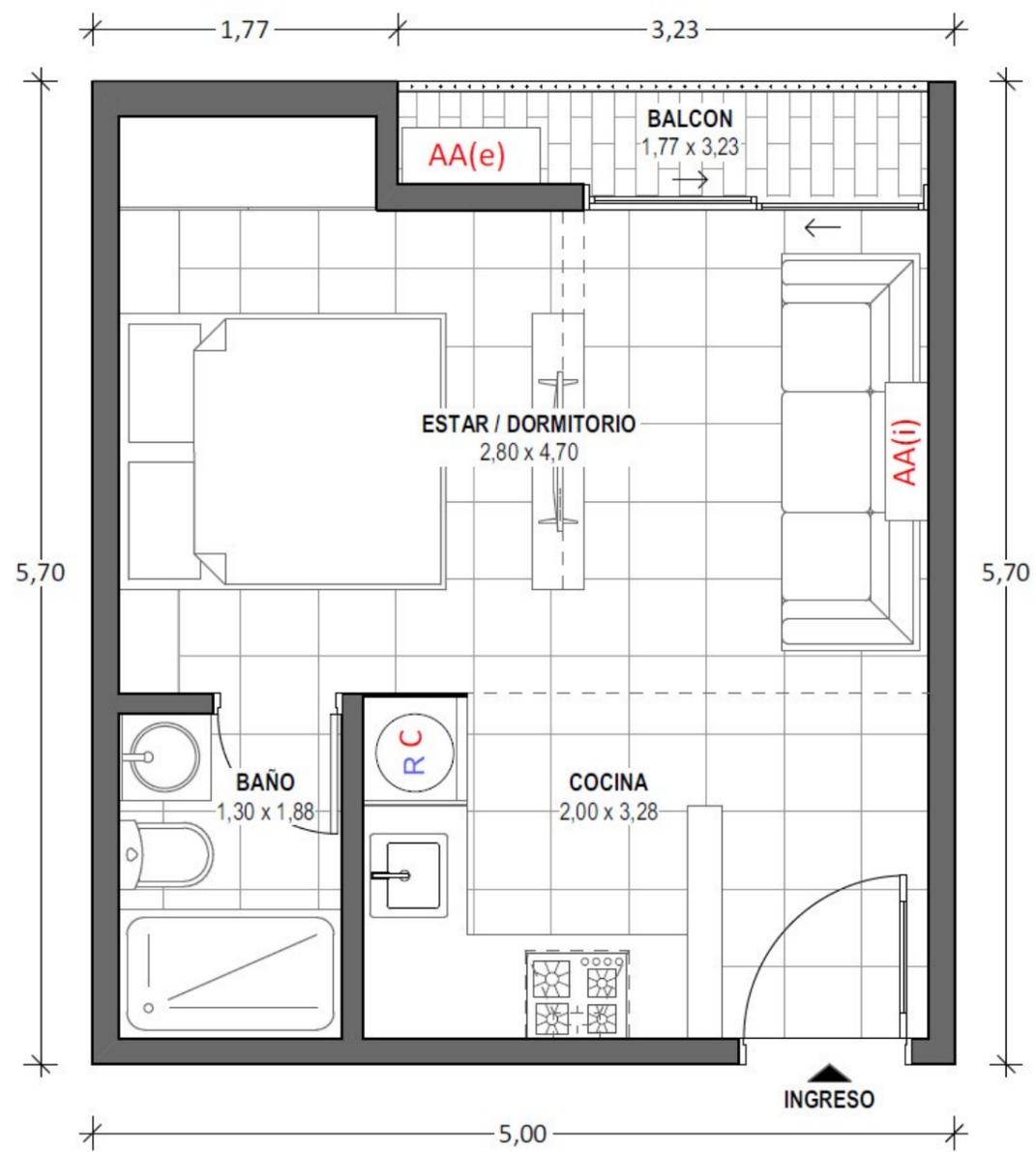
QUINCHOS



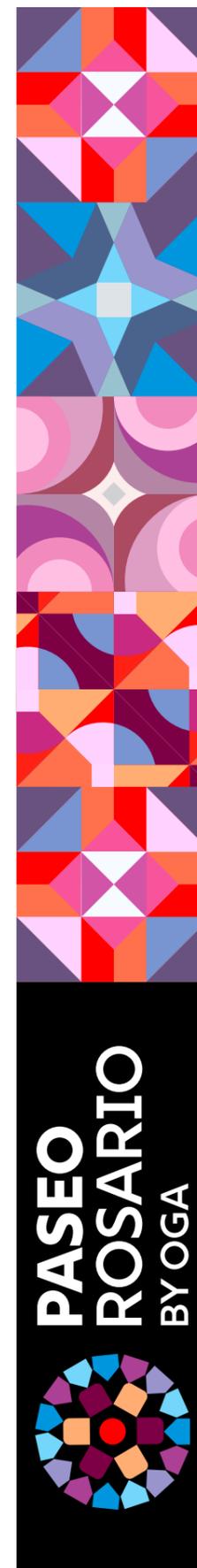
**PASEO
ROSARIO**
BY OGA

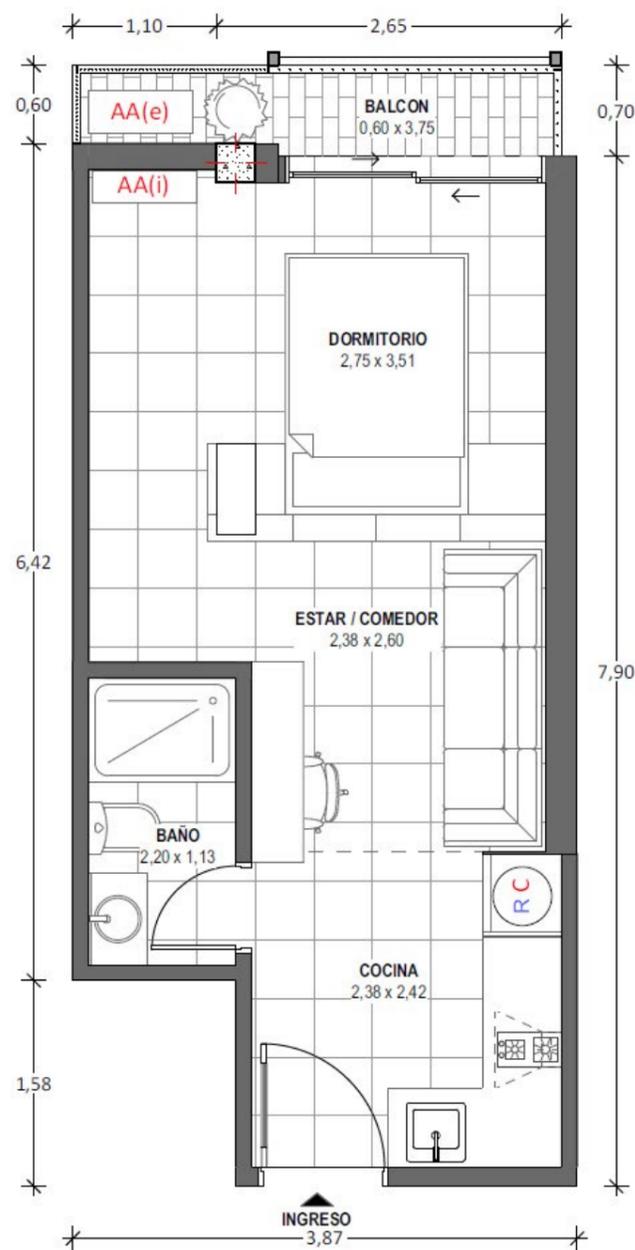


LAUNDRY

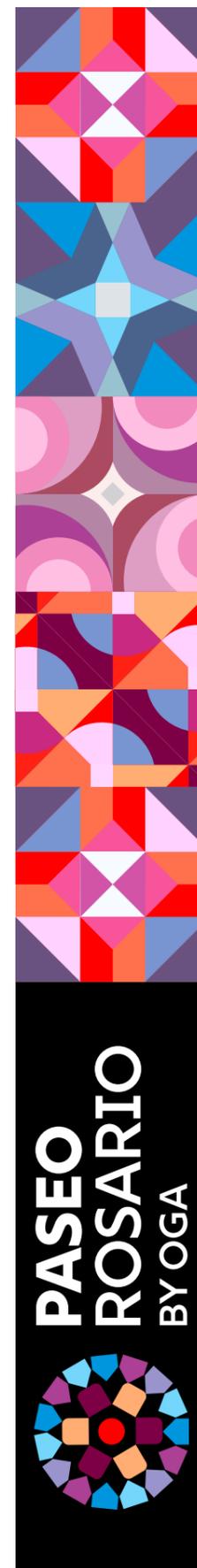


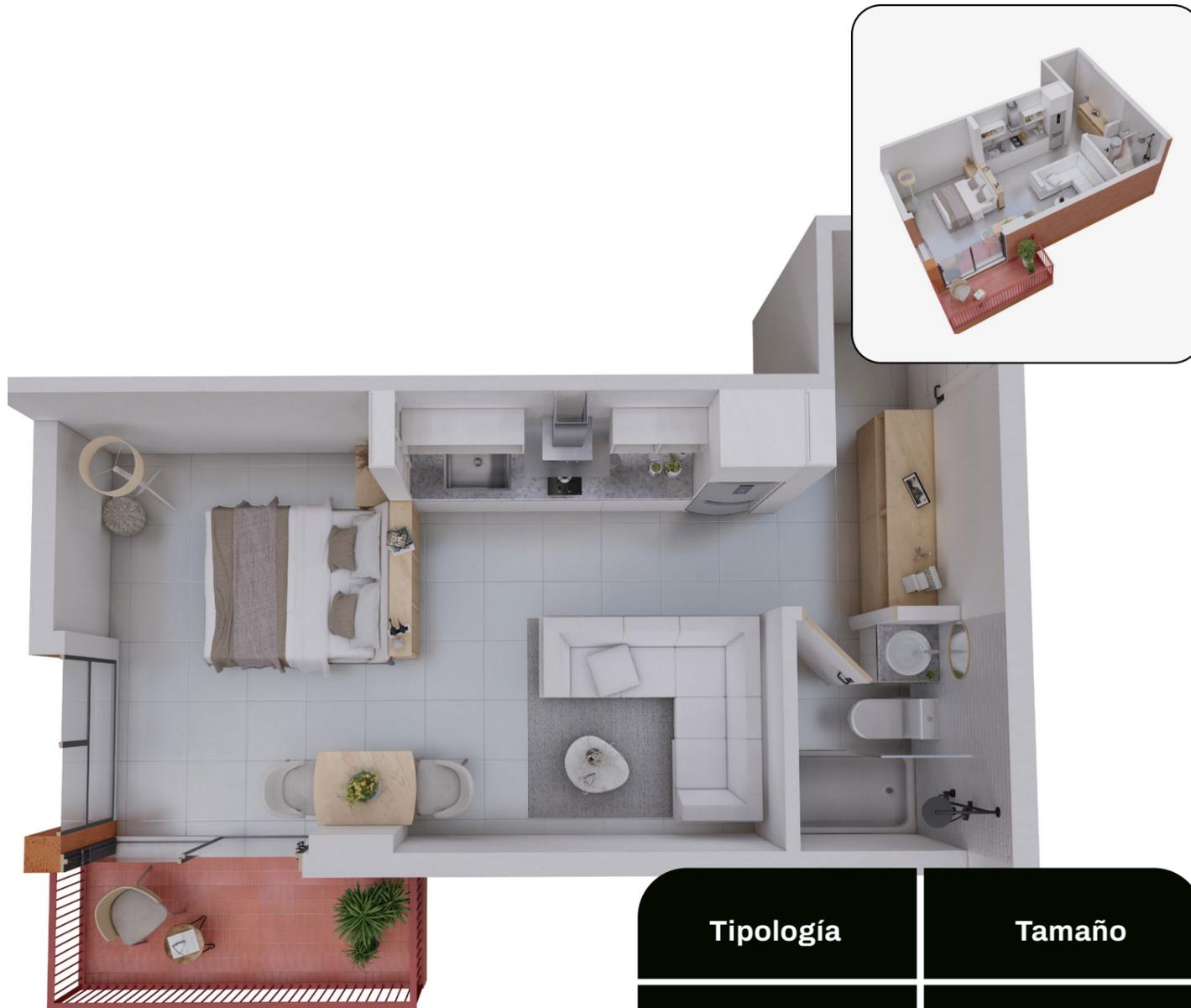
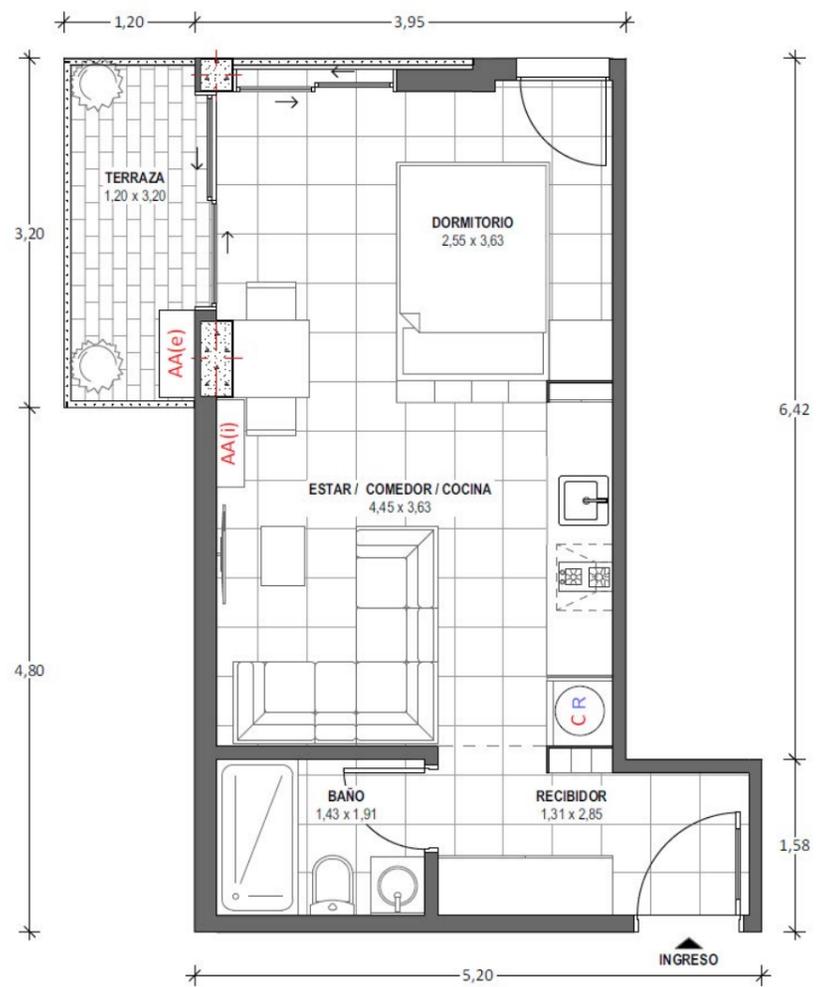
Tipología	Tamaño
B1	28,5



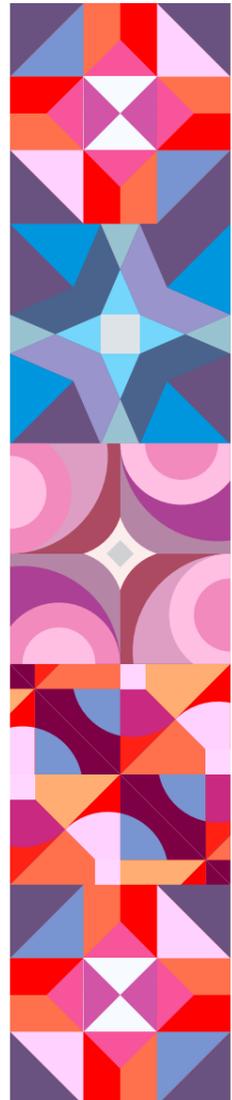


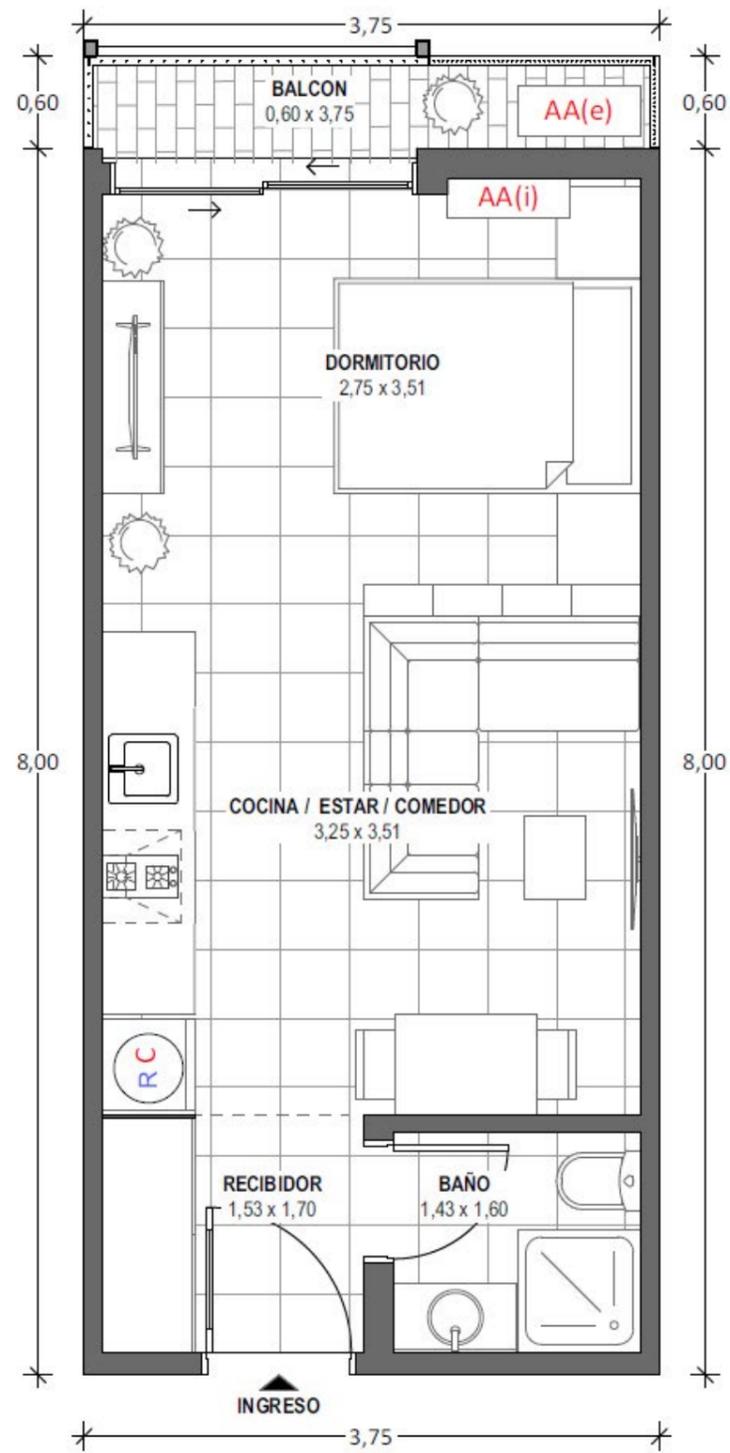
Tipología	Tamaño
A3	30,28





Tipología	Tamaño
A4	36,45

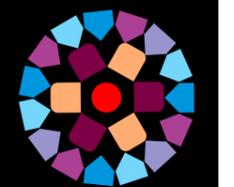


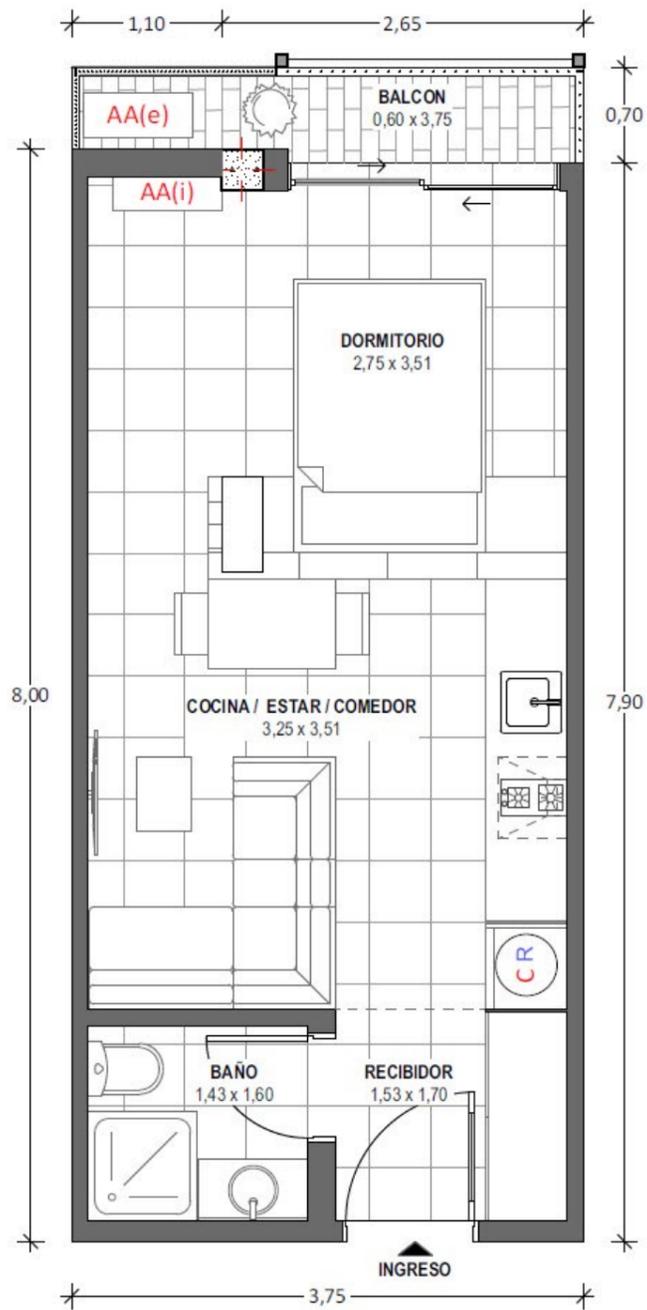


Tipología	Tamaño
A1	32,25



**PASEO
ROSARIO
BY OGA**

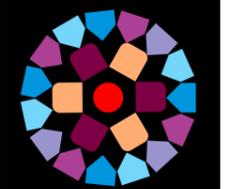


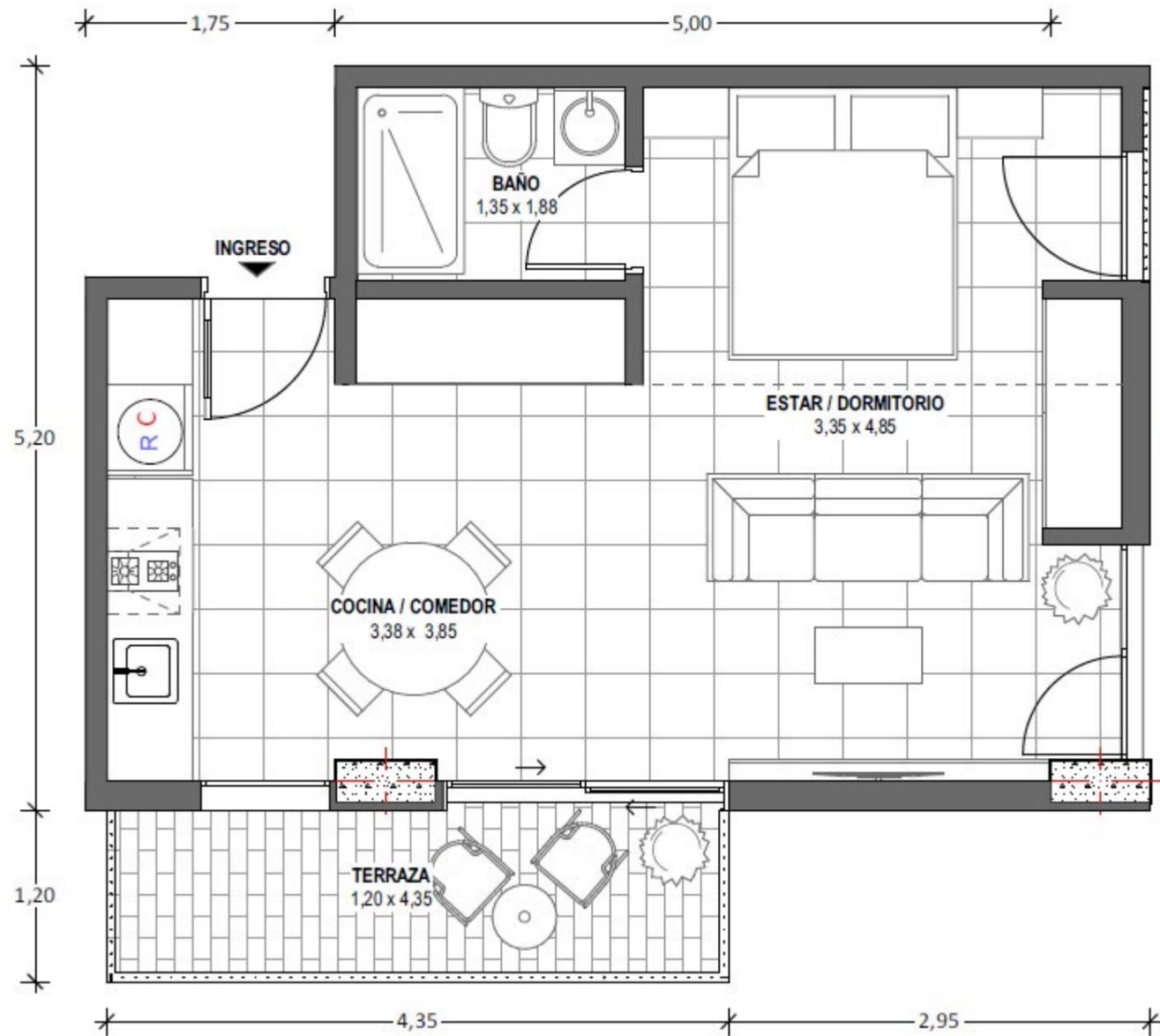


Tipología	Tamaño
A2	32,25

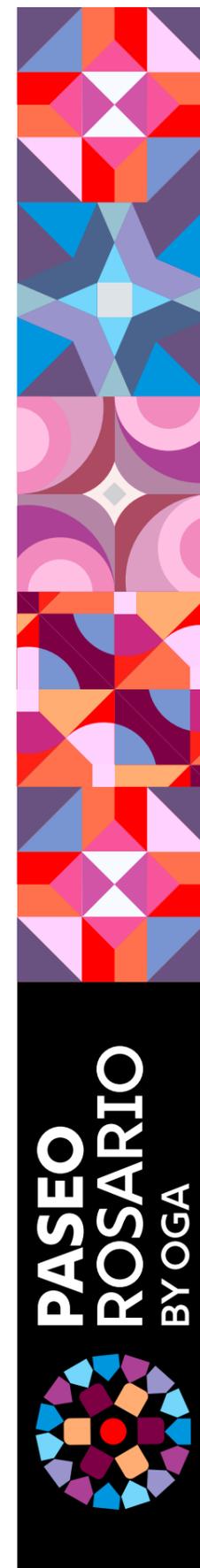


**PASEO
ROSARIO
BY OGA**





Tipología	Tamaño
B-2	40,68



Propuesta de inversión

Depto.	Tamaño	Tipología	Valor M2	Precio Actual USD OFERTA	Precio Actual USD FINANCIADO	Valorización Octubre 2024		Valorización en Enero 2025		Valorización a la entrega	
101	28,5	B01	1.018	29.000	31.000	31.030	7%	33.202	14%	40.020	38%
215	28,5	B01	1.018	29.000	31.000	31.030	7%	33.202	14%	40.020	38%
214	28,5	B01	1.018	29.000	31.000	31.030	7%	33.202	14%	40.020	38%
301	28,5	B01	1.018	29.000	31.000	31.030	7%	33.202	14%	40.020	38%
316	28,5	B01	1.018	29.000	31.000	31.030	7%	33.202	14%	40.020	38%
314	28,5	B01	1.018	29.000	31.000	31.030	7%	33.202	14%	40.020	38%
216	28,5	B01	1.018	29.000	31.000	31.030	7%	33.202	14%	40.020	38%
201	28,5	B01	1.018	29.000	31.000	31.030	7%	33.202	14%	40.020	38%
110	30,28	A03	1.017	30.800	32.800	32.956	7%	35.263	14%	42.504	38%
416	28,5	B01	1.102	31.400	33.400	33.598	7%	35.950	14%	43.332	38%
414	28,5	B01	1.102	31.400	33.400	33.598	7%	35.950	14%	43.332	38%
210	30,28	A03	1.044	31.600	33.600	33.812	7%	36.179	14%	43.608	38%
515	28,5	B01	1.130	32.200	34.200	34.454	7%	36.866	14%	44.436	38%
514	28,5	B01	1.130	32.200	34.200	34.454	7%	36.866	14%	44.436	38%
513	28,5	B01	1.130	32.200	34.200	34.454	7%	36.866	14%	44.436	38%
310	30,38	A03	1.066	32.400	34.400	34.668	7%	37.095	14%	44.712	38%
601	28,5	B01	1.158	33.000	35.000	35.310	7%	37.782	14%	45.540	38%
613	28,5	B01	1.158	33.000	35.000	35.310	7%	37.782	14%	45.540	38%
616	28,5	B01	1.158	33.000	35.000	35.310	7%	37.782	14%	45.540	38%
111	32,42	A04-ESQUINA	1.018	33.000	35.000	35.310	7%	37.782	14%	45.540	38%
410	30,28	A03	1.096	33.200	35.200	35.524	7%	38.011	14%	45.816	38%
615	28,5	B01	1.158	33.000	35.000	35.310	7%	37.782	14%	45.540	38%
203	32,25	A02	1.042	33.600	35.600	35.952	7%	38.469	14%	46.368	38%
713	28,5	B01	1.186	33.800	35.800	36.166	7%	38.698	14%	46.644	38%
714	28,5	B01	1.186	33.800	35.800	36.166	7%	38.698	14%	46.644	38%
716	28,5	B01	1.186	33.800	35.800	36.166	7%	38.698	14%	46.644	38%
510	30,28	A03	1.123	34.000	36.000	36.380	7%	38.927	14%	46.920	38%
308	32,25	A02	1.067	34.400	36.400	36.808	7%	39.385	14%	47.472	38%
304	32,25	A02	1.067	34.400	36.400	36.808	7%	39.385	14%	47.472	38%
816	28,5	B01	1.214	34.600	36.600	37.022	7%	39.614	14%	47.748	38%
411	36,36	A04-ESQUINA	1.086	39.500	41.500	42.265	7%	45.224	14%	54.510	38%
TOTALES	915,53		1.088	996.300	1.058.300	1.066.041		1.140.664			
		INVERSIÓN		996.300						1.374.894	38%
										VALORIZACIÓN	

Rentabilidad Proyectada

PLAN DE GESTIÓN DE RENTAS - MODELO CORTAS ESTADIAS



MONOAMBIENTE

Variables de la Inversión					
ID Departamento	101				
Área Útil Total	28,50				
N° de Dormitorios	MN				
Vr. Total Inversión	29.000				
Inflación Anual Estimada	4,00%				
Valorización Anual Esperada	5,95%				
Tasa de Cambio Proyectada	8.000,00				

	Año -2 a 0	Año 1	Año 2	Año 3
Valorización Anual Estimada		25,0%	6,0%	6,0%
Valorización Acumulada		25,0%	32,4%	40,3%
Vr. Comercial del Inmueble	29.000	36.250	38.407	40.692
Inflación Estimada		4%	4%	4%
Tarifa Neta Promedio por Noche		44 USD	46 USD	47 USD
Índice de ocupación		55%	60%	65%

Proyección de Explotación del Inmueble	Año -2 a 0	Año 1	Año 2	Año 3
Total Ingresos Anuales		8.794	9.978	11.242
Impuesto Inmobiliario (1% s/Valor Fiscal)		143	148	154
Gastos de Gestión (17,5%+Iva)		1.693	1.921	2.164
Reposiciones, imprevistos y otros		132	150	169
Servicio de limpieza y entrega de llaves		1.026	1.067	1.110
Elementos de Aseo, Lavandería y Amenities		332	352	373
Servicios Públicos		182	199	215
Expensas de la Copropiedad (Iva Incluido)		658	685	712
Total Gastos Anuales		4.166	4.522	4.898
Ganancia Anual Estimada		4.629	5.456	6.344
Rentabilidad s/Inversión		16,0%	18,8%	21,9%

Flujo de caja de la inversión y Renta	Año -2 a 0	Año 1	Año 2	Año 3
Inversión	-29.000			
Ganancia Anual Estimada		4.629	5.456	6.344
Venta del Inmueble				40.692
Flujo de caja 3 Años	- 29.000	4.629	5.456	47.036

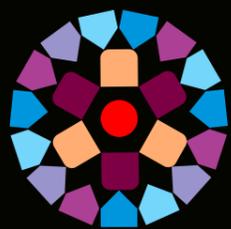
Tasa Interna de Retorno (TIR) 3 Años	28,62%
---	---------------

*Inflación Estimada del 4% Anual

**Los valores previstos de expensas podran variar de acuerdo con el presupuesto definitivo y las cuotas extraordinarias

***De acuerdo con la AFD la valorización inmobiliaria estimada durante la obra puede llegar a ser del 25%

****Para acceder a nuestro Plan de Gestión en Rentas de cortas estadias el departamento debe estar completamente dotado



**PASEO
ROSARIO**
BY OGA

**Construyendo
comunidades a través
de inversiones sólidas.**