



MIÉRCOLES
26 DE
MARZO
DE 2025
AÑO 2
Nº 730



SEMANA DE REAL ESTATE



PRESIDENTE DE HABITALIS

VÍCTOR GONZÁLEZ ACOSTA: “El capital humano es el principal desafío para nuestro crecimiento”



El mercado inmobiliario en Paraguay se encuentra en un periodo de crecimiento y transformación. Según el presidente de Habitalis, Víctor González Acosta, la industria está evolucionando rápidamente, impulsada por la creciente demanda de viviendas y el desarrollo de proyectos en diversas regiones del país. No obstante, enfrenta desafíos estructurales, especialmente en cuanto a la disponibilidad de capital humano capacitado.

La escasez de profesionales en áreas clave como ingeniería, arquitectura y tecnologías aplicadas a la construcción representa un desafío. Aunque el sector ha implementado estrategias de formación interna, aún persiste una brecha en la educación superior que limita el acceso a talento especializado. A pesar de estos obstáculos, el sector inmobiliario continuará creciendo en los próximos años, lo que abre un abanico de oportunidades tanto para desarrolladores como para inversionistas y profesionales en el rubro.

Pág. 5



PEDRO ZUCCOLILLO

“DISTRITO PERSEVERANCIA SE BASA EN EL INNOVADOR MODELO DE USOS MIXTOS”

PÁG. 4



LA MAYOR GAMA DE VEHÍCULOS ELECTRIFICADOS DE LUJO DEL PAÍS



LEXUS
EXPERIENCE AMAZING

¿ESG? La gobernanza es el centro



MÓNICA R. DE
CARVALHO
PROFESORA ASOCIADA
DE LA FDC, BRASIL



Una buena gobernanza implica una gestión de stakeholders equilibrada, tanto a nivel interno como externo, y este proceso depende directamente de un modelo íntegro de gestión de riesgos".

En 1986, el sociólogo Ulrich Beck publicó el libro *La Sociedad del Riesgo*. Una de las ideas centrales de la obra es que la sociedad moderna potencia la incertidumbre y la percepción del riesgo, principalmente debido a los avances tecnológicos. La velocidad de la información, el flujo de los factores de producción (como materias primas y personas) y la complejidad e interconexión de contextos y localidades (globalización) aumentan exponencialmente el número de variables que incluso el ciudadano común debe comprender y procesar en su vida cotidiana.

En el contexto de las organizaciones, el término ESG (Environmental, Social & Governance) ha sido desgastado por interpretaciones parciales de su alcance esencial. Especialmente en un escenario de variaciones extremas del clima (inegables) y de interacciones sociales cada vez más complejas, discutir el concepto sin comprender adecuadamente el equilibrio necesario entre sus tres pilares puede llevar a los gestores a tomar decisiones erróneas. Las buenas prácticas de gobernanza corporativa tienen la característica de ser una norma global. Los movimientos hacia su estandarización en diversos mercados y contextos sociales son una realidad, resultado, en gran medida, de la necesidad del capital financiero de conocer y sentirse seguro en el entorno donde se destina. Incluso en escenarios de altísimo riesgo, lo que el capital busca es contar con la mayor cantidad de condiciones conocidas y preestablecidas a su alrededor. El conjunto de prácticas de gobernanza adoptadas en mayor o menor grado en un determinado mercado proporciona a los financiadores

información sobre los factores que pueden agravar o atenuar el nivel de riesgo al que están dispuestos a exponerse. Como consecuencia, la capacidad de financiamiento de las organizaciones depende directamente de cómo adopten los pilares de una buena gobernanza.

Especialmente en momentos de crisis, la relación con los stakeholders adquiere una gran importancia para las organizaciones. En este sentido, es fundamental enfatizar que el principal stakeholder de cualquier organización es ella misma. Su misión es garantizar su propia supervivencia, lo que implica atender a todas las partes interesadas. Cuando la propia continuidad de la organización está en juego, los pilares sobre los que se sustentará la gestión remiten a los principios de transparencia, integridad, equidad y responsabilidad corporativa en el tratamiento de todas sus relaciones.

En el contexto interno, la relación con los accionistas, quienes proporcionan el capital, es fundamental. Después de todo, la fundación de cualquier organización presupone la existencia de una fuente de financiamiento, la cual solo es viable en la medida en que exista la posibilidad de rentabilidad del capital, ya sea a través de resultados tangibles o intangibles. En otras palabras, remunerar al accionista es tan importante como atender a cualquier otro stakeholder, pero no más importante. Un desequilibrio en la relación entre la organización y cualquiera de sus stakeholders puede comprometer su supervivencia, generar impactos negativos en todos los involucrados e, incluso, llevar a su desaparición.

Además, los mercados financieros son, con diferencia, la industria más globalizada. El flujo de capitales entre países nunca ha sido tan libre, rápido y eficiente como en la actualidad. La forma y la velocidad con que el capital financiero se mueve no se ven afectadas ni siquiera en tiempos de crisis: solo cambian sus destinos y su apetito por el riesgo, aunque sea temporalmente. No es necesario reforzar la clásica relación entre riesgo y retorno, ni recordar cómo el capital siempre encuentra su mejor destino en función de la rentabilidad ponderada por las incertidumbres. Aquí es donde convergen la gobernanza corporativa, la percepción del riesgo por parte de los inversionistas y los movimientos del capital financiero.

Así, el tripié ESG se comprende mejor cuando se sitúa la Gobernanza en el centro de la cuestión. Una buena gobernanza implica una gestión de stakeholders equilibrada, tanto a nivel interno como externo, y este proceso depende directamente de un modelo íntegro de gestión de riesgos, que incluya tanto los riesgos ambientales como los sociales. La sostenibilidad a largo plazo solo es posible cuando existe un modelo integral de gobernanza que involucre a todos los stakeholders, permitiendo una gestión eficiente de todas las dimensiones del riesgo. La Fundación Dom Cabral, reconocida entre las 10 mejores Escuelas de Negocios del mundo, lleva más de 50 años desarrollando en ejecutivos las habilidades y conocimientos fundamentales para que la gobernanza esté en el centro de sus acciones en el ámbito del ESG. Una buena gobernanza es una cuestión de supervivencia, y quien viva, lo verá.

Juntos,
estamos creando
el **futuro**
y, con cada **lectura,**
construimos algo
más grande.

Hace que tu equipo piense como vos.
Sé parte de una comunidad exclusiva.

SCANEA PARA



SUSCRIBIRTE

MÁS INFORMACIÓN
tigre@5dias.com.py
0982456111

5DIAS
POWERPLAYER

PROYECTO

Pedro Zuccolillo, CEO y Director Ejecutivo de Distrito Perseverancia

“Será el desarrollo inmobiliario de usos mixtos más importante del país”

prensa@5dias.com.py

En el corazón de Asunción, Distrito Perseverancia emerge como un modelo de desarrollo inmobiliario innovador, concebido bajo una visión sostenible que pone a las personas en el centro de su propuesta. Este ambicioso proyecto se levanta sobre un predio arbolado de más de 70 000 m² en el barrio Virgen de la Asunción, delimitado por la Avda. Brasilia, Avda. Artigas, San Salvador y Capitán Abraham Lagrave.

Pedro Zuccolillo, CEO y Director Ejecutivo del proyecto, destaca que la iniciativa no solo busca crear un espacio de vivienda y trabajo, sino también recuperar la esencia de la vida en comunidad, en armonía con la naturaleza.

La propiedad es un legado familiar de Pedro E. Zuccolillo que trasciende el valor comercial: sus descendientes coinciden que es una herencia que debe ser honrada y celebrada. Por eso, la familia siempre tuvo muy en claro que el proyecto que allí decidieran emprender tendría que impactar positivamente en la sociedad.

Así, en el 2018 cuando la familia Zuccolillo empezó a evaluar las posibilidades de desarrollar la tierra, se propusieron crear un espacio vibrante para la ciudad de Asunción, que invite a redescubrir la forma de vivir, trabajar y disfrutar, lejos del caos del tránsito diario y del ruido, tranquilos, en contacto real con la naturaleza y en comunidad, pero al mismo tiempo cerca de todo. El reconocido estudio Sordo Madaleno Arquitectos, premiado por los Property Awards en la categoría Mixed-Use Architecture, tuvo la misión de diseñar el masterplan y el proyecto de Distrito.

USOS MIXTOS

Zuccolillo detalló que Distrito Perseverancia se basa en el innovador modelo de usos mixtos, en el que convergen áreas residenciales, corporativas, comerciales, recreativas, culturales y

paisajismo de naturaleza integrada, rodeadas de senderos peatonales de libre tránsito.

“El concepto está inspirado en un valle urbano por cuyo centro fluye un río de experiencias. Esta poderosa idea tiene como eje principal a edificios aterrizados, cuyas vistas se conectan con plazoletas y parques, potenciando un estilo de vida inspirado en las tendencias urbanas del mundo que puedan devolverle a Asunción la vida de barrio que tanto nos gusta”, indicó.

Actualmente ya se han lanzado cuatro torres residenciales: Las Palmas, Güembé, Victoria Regia y Bulnesia, además de la Torre Corporativa Marfil, que marca el inicio del campus empresarial. A esto se suma el track comercial, un paseo abierto al público que reunirá más de 150 propuestas, entre tiendas de importantes marcas, restaurantes, cafeterías, bares, locales de servicios, un supermercado y espacios de bienestar con gimnasio, estudios de pilates y yoga, así como circuitos verdes para caminar y trotar.

Un pulmón verde en altura. Uno de los mayores atractivos del distrito será su parque elevado, una plataforma de más de 11.000 m² de superficie que se convertirá en el alma del barrio. Este parque al aire libre se constituirá en el alma de todo el barrio y brindará un exquisito itinerario peatonal para todo tipo de actividades físicas, rodeado de frondosos árboles nativos, fuentes de agua, abundante vegetación, una gran plaza implantada sobre el área comercial y la rotonda de 2750 m² que unirán todas las calles peatonales y conectará con todo el centro comercial y corporativo, fusionando modernidad, accesibilidad y diseño en un solo lugar.

GASTRONOMÍA

Distrito Perseverancia apuesta por una oferta culinaria diversa y de primer nivel. “Tendrá más de 25 conceptos gastronómicos distribuidos entre restau-



Pedro Zuccolillo, CEO y Director Ejecutivo de Distrito Perseverancia

rantes en la rotonda gastronómica, bistrós, bares y cafeterías de distintas cocinas del mundo”, afirma Pedro Zuccolillo, CEO y director ejecutivo del proyecto. A esto se suman rooftops con vistas privilegiadas, speakeasies con coctelería de autor y el Mercado Distrito, el primer food hall del país, que se convertirá en un punto de encuentro para los amantes de la buena mesa.

El sector comercial de Distrito Perseverancia estará marcado por la presencia de marcas internacionales, regionales y locales, cada una con una propuesta diferenciada. SAX abrirá un nuevo local en Asunción con marcas de lujo como Valentino, Bottega Veneta, Ferragamo y Versace, en el emblemático edificio La Casona, cuya arquitectura histórica ha

sido cuidadosamente restaurada. Nike, por su parte, traerá su concepto “Nike Rise”, mientras que Puma Store buscará posicionarse como la mejor tienda de la marca en el país. Además, Aphrodite ofrecerá una experiencia única en perfumería y cosméticos de lujo.

SOSTENIBILIDAD

La apuesta por la sustentabilidad también se refleja en la inclusión de Casa Rica, el supermercado gourmet alineado con los valores de bienestar y consumo responsable. Su restaurante, El Molinillo, ofrecerá un menú variado con opciones para llevar, pick up y delivery.

El diseño del Distrito prioriza el verde y el esparcimiento. “En medio del trajín de la vida cotidiana, el parque elevado, los sen-

deros y las plazoletas serán el valor agregado que brindarán aire puro mientras absorben el calor”, señala Zuccolillo. Además de su contribución ambiental, estos espacios buscan fortalecer el sentido de comunidad, promoviendo la movilidad alternativa y la interacción entre vecinos.

CONECTIVIDAD

El Distrito ha sido diseñado con accesos estratégicos desde las principales arterias de la ciudad, incluyendo Av. Brasilia, calle San Salvador, Av. Artigas y calle Lagrave, garantizando comodidad y eficiencia para visitantes, residentes y trabajadores.

“Devolverle a Asunción la esencia de los barrios integrados” es la premisa de Distrito Perseverancia.

Se trata de crear un espacio donde la gente pueda compartir con su familia, trabajar, hacer compras y disfrutar de la ciudad sin perder la conexión con la naturaleza ni el calor humano que caracteriza a los barrios tradicionales. Con esta innovadora propuesta, Distrito Perseverancia se perfila como el nuevo epicentro de la vida urbana en Asunción.

NATURALEZA INTEGRADA

La selección de la vegetación juega un papel clave en la identidad del distrito. Se ha priorizado la inclusión de especies nativas y adaptadas al clima subtropical húmedo de Asunción, fomentando así la biodiversidad. En el inicio del proyecto, se realizó un censo detallado de más de 500 árboles en la superficie del desarrollo. Como resultado de este estudio, se diseñó un plan de mitigación que incluye la conservación de más de 300 árboles de gran porte, la reubicación de 50 ejemplares de mediana envergadura y la readaptación de 200 especies adicionales. A través de este enfoque, la cobertura verde del Distrito Perseverancia superará la original del predio, logrando una integración armónica con la naturaleza.

Comprometido con la construcción sostenible, Distrito Perseverancia ha sido certificado por Paraguay Green Building Council (PYGBC) como un Proyecto Altamente Sostenible, cumpliendo con las normas paraguayas INTN NP.55.001.14 al 16. Asimismo, el desarrollo busca obtener la certificación LEED, que establece estándares internacionales para la edificación ecológica, regulando desde la eficiencia energética hasta el aprovechamiento del agua.

La conservación y reutilización del agua es otro eje central del proyecto. Se implementará un sistema de almacenamiento y reciclado de agua de lluvia a través de tanques de recolección. Esta agua será utilizada para el riego de los espacios verdes y en la circulación de fuentes, arroyos y cascadas dentro del distrito.

SECTOR INMOBILIARIO

Víctor González Acosta, presidente de Habitallis

"El capital humano es el principal desafío para nuestro crecimiento"

prensa@5dias.com.py

El sector inmobiliario en Paraguay experimenta un crecimiento sostenido, impulsado por una demanda diversificada y la necesidad de un desarrollo urbano armónico. En una entrevista exclusiva, Víctor González Acosta, presidente de Habitallis, compartió su visión sobre el estado actual del mercado, los desafíos del sector y las oportunidades de inversión en el país.

El primer trimestre de 2024 ha sido positivo para Habitallis, con un aumento en la cantidad de proyectos y obras en desarrollo. Sin embargo, González Acosta destaca un obstáculo clave: la escasez de profesionales capacitados. "El capital humano es el principal desafío para nuestro crecimiento, no solo como empresa, sino como país", señala. La falta de ingenieros, arquitectos y técnicos especializados es una barrera que puede limitar el desarrollo del sector.

A pesar de esto, la capacidad de aprendizaje de la mano de obra paraguaya es una ventaja competitiva. Habitallis invierte en formación interna, ofreciendo cursos para el personal de mando medio y operarios. No obstante, González Acosta subraya la importancia de fortalecer la educación académica en el país para responder a las crecientes demandas tecnológicas de la construcción.

TIPOLOGÍA

González Acosta señaló que el mercado inmobiliario paraguayo es diverso y segmentado, similar a la industria automotriz. Existen opciones que van desde departamentos económicos hasta propiedades exclusivas de alto valor. "El tamaño de las viviendas responde a la composición familiar y al poder adquisitivo de los compradores", explica.

En la actualidad, las familias paraguayas han reducido su número de integrantes. "Antes era común ver familias con muchos hijos; hoy el promedio es de dos", co-

menta. Esto ha generado una demanda mayoritaria de departamentos de dos habitaciones, aunque también hay nichos para unidades de tres habitaciones y propiedades más grandes.

Habitallis se enfoca en proyectos habitacionales que permitan a las familias pasar de una vivienda unifamiliar a un departamento sin perder calidad de vida. Sus edificios tienen un máximo de 40 a 50 unidades, priorizando la privacidad, los espacios verdes y los amenities funcionales para toda la comunidad.

DESARROLLO URBANO

Uno de los puntos clave mencionados por González Acosta es la necesidad de un crecimiento urbano planificado. "No solo estamos construyendo edificios, estamos creando ciudad", enfatiza. El crecimiento de Asunción y su área metropolitana debe ser orgánico y respetar la cultura del uso del espacio.

Actualmente, Asunción mantiene una estructura predominantemente horizontal, con pocas áreas de alta densidad. "El proceso natural de urbanización llevará a una mayor verticalización en las próximas décadas, como ya ha ocurrido en Buenos Aires, São Paulo o Montevideo", predice González Acosta. Sin embargo, recalca que este cambio debe darse de manera gradual, asegurando que los proyectos inmobiliarios se adapten a las necesidades de sus habitantes.

El sector inmobiliario en Paraguay tiene un enorme potencial de crecimiento, pero enfrenta retos significativos. La consolidación de la seguridad jurídica y la inversión en capital humano serán determinantes para atraer inversores y desarrollar nuevos proyectos.

DISEÑO CENTRADO EN LAS PERSONAS

Para Habitallis, el objetivo es claro: ofrecer soluciones habitacionales que respeten la cultura local y mejoren la calidad de vida de las familias paraguayas. "Queremos ser una herramienta para que las familias puedan mudarse a espacios similares a los que están acostumbrados, pero con todas las comodidades de la vida moderna", conclu-



Víctor González Acosta, presidente de Habitallis.

ye González Acosta.

Uno de los pilares fundamentales en la visión de González Acosta es el enfoque en el usuario final. "El desafío es ofrecer un espacio que sea coherente con la cultura de uso del espacio de las personas", señala. En este sentido, elementos como la iluminación natural, la ventilación cruzada, la integración con la naturaleza y la biofilia se han convertido en aspectos esenciales en los proyectos de Habitallis.

NUEVAS OPORTUNIDADES

Si bien el eje corporativo en Asunción ha concentrado gran parte de la inversión inmobiliaria en los últimos años, la expansión del sector va mucho más allá de la capital. Ciudades como Luque, San Lorenzo y Ciudad del Este han comenzado a captar la atención de desarrolladores, impulsados por

el crecimiento poblacional y la necesidad de nuevos espacios comerciales y residenciales.

En esta línea, Habitallis ha extendido su presencia con proyectos en Campo 9, Ciudad del Este y Agua Azul, además del Chaco Central, una región emergente con gran potencial para la industria y la logística. "Asunción ya no es el único polo de desarrollo. Hay un país entero en crecimiento que demanda distintos tipos de servicios y espacios", enfatiza el presidente de la firma.

El concepto de lujo inmobiliario ya no se limita exclusivamente a las residencias de alto padrón. Según González Acosta, los cambios en el consumo y las expectativas de los usuarios han llevado a una transformación en los sectores del retail y la hote-

lería. "Los comercios están renovando sus espacios con criterios similares a los del mercado residencial, priorizando el confort y la experiencia del usuario", explica.

Uno de los formatos en auge es el "Street Mall", pequeñas plazas comerciales con un diseño abierto que buscan replicar el ambiente de espacios como Madero en Argentina. Este tipo de desarrollo se perfila como una alternativa a los tradicionales centros comerciales cerrados, ofreciendo una experiencia más dinámica y flexible para los consumidores.

En cuanto al sector hotelero, si bien su crecimiento ha sido más lento, sigue en expansión. La necesidad de espacios para el segmento corporativo es aún una oportunidad de negocio en el país, con un mercado que

sigue consolidándose para los niveles ABC y ABC1. "En Paraguay, el desarrollo inmobiliario corporativo es relativamente reciente. Si nos comparamos con Buenos Aires o São Paulo, que llevan décadas en este proceso, aún estamos en una etapa inicial", afirma González Acosta.

Como en otros ámbitos de la economía, el sector inmobiliario presenta una estructura piramidal donde la punta, compuesta por los compradores de alto poder adquisitivo, es la más reducida. Este segmento accede con facilidad a productos premium, tanto en bienes raíces como en otros sectores del consumo. Sin embargo, el grueso de la demanda se encuentra en los segmentos medios y bajos, donde el acceso a la vivienda sigue siendo una tarea pendiente.

CRÉDITO INMOBILIARIO

El mayor desafío radica en la falta de financiamiento accesible para las familias de clase media y media baja. "No tenemos crédito, lo que hay es testimonial si lo comparamos con otros países de la región", afirma González Acosta. En Paraguay, el crédito hipotecario representa apenas el 1,3% del Producto Interno Bruto (PIB), mientras que en países como Uruguay, Chile, Colombia o Bolivia supera el 20%.

La situación se agrava debido a la informalidad en el empleo. Muchas de las personas que buscan acceder a una vivienda propia no cuentan con ingresos bancarizados, lo que les impide calificar para los préstamos tradicionales. Este fenómeno ha generado una exclusión sistemática de un gran sector de la población en el acceso a la vivienda.

A pesar de las dificultades, el sector inmobiliario en Paraguay tiene un enorme potencial de desarrollo. La baja participación del crédito hipotecario en la economía revela un espacio amplio para la expansión de financiamiento y la creación de modelos innovadores de acceso a la vivienda.

ÍCONO CORPORATIVO

José María Casal, Socio Director de Escala Desarrollos

“Arquitectura y tecnología de vanguardia destacarán en Go Tower”

prensa@5dias.com.py

El mercado inmobiliario paraguayo se prepara para la llegada de Go Tower, un edificio corporativo de 24 pisos desarrollado por Escala Desarrollos. Este proyecto busca ofrecer un nuevo estándar en espacios de oficina, combinando diseño, tecnología y criterios de sustentabilidad para mejorar la experiencia de sus usuarios.

Conversamos con José María Casal, socio director de Escala Desarrollos, y también arquitecto del proyecto Go Tower, quien señala que se han sido concebido bajo los más altos estándares internacionales en términos de eficiencia energética y seguridad. Su certificación LEED garantiza su excelencia en sustentabilidad, mientras que la certificación NFPA avala su cumplimiento con normas estrictas en prevención de incendios y seguridad. Diseñado para albergar empresas que buscan destacarse, el edificio ofrece oficinas premium combinadas con una planta baja comercial y un exclusivo espacio gastronómico ubicado en una plaza elevada en el quinto piso.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Una de las principales características de Go Tower es su enfoque en el bienestar de los usuarios. La plaza elevada de 1.000 m² en el quinto nivel proporciona un espacio verde de desconexión, donde los trabajadores pueden relajarse y conectar con la naturaleza sin salir del entorno laboral. Inspirado en conceptos como well-being y biofilia, este diseño apunta a mejorar la calidad de vida en el ambiente corporativo.

Además, las áreas comunes fueron diseñadas con la misma exigencia que caracteriza a Escala Desarrollos. Desde un hall de acceso de doble altura hasta un gimnasio de primer nivel con vistas a la plaza elevada, cada detalle ha sido meticulosamente planeado para brindar una experiencia de trabajo única. También se han incorporado

espacios gastronómicos, un comedor cómodo y funcional, así como cuatro salas de reuniones totalmente equipadas, que pueden unirse para convertirse en un amplio salón de eventos. El edificio contará con 73 oficinas y 4 locales comerciales, disponibles tanto para la venta como para el alquiler, en un área total construida de 32.895 m². Para garantizar la comodidad de los usuarios y visitantes, Go Tower dispondrá de 360 estacionamientos con amplias circulaciones dobles y tecnología avanzada de control mediante cámaras y sensores.

El directivo detalló que, siguiendo las nuevas tendencias de movilidad sostenible, el proyecto también incluirá espacios exclusivos para bicicletas, equipados con duchas y áreas de apoyo, permitiendo a quienes lleguen en bicicleta refrescarse antes de comenzar su jornada laboral.

Go Tower se erige en una de las zonas más prometedoras de Asunción, en la avenida Artigas esquina Solano López, frente al río Paraguay y con vistas inigualables a la Costanera Norte. Su ubicación en un terreno emblemático, anteriormente



José María Casal, Socio Director de Escala Desarrollos.

ocupado por ECOMIPA, refuerza el compromiso del proyecto con el desarrollo del país, al mismo tiempo que rinde homenaje a la historia del lugar.

Este ambicioso proyecto no

solo elevará la arquitectura corporativa en Paraguay, sino que también cambiará la forma en que las empresas conciben sus espacios de trabajo. Con un diseño innovador, certificaciones de primer nivel y un enfoque

que centrado en el bienestar de sus ocupantes, Go Tower se posiciona como un ícono del futuro empresarial en la región.

“Esta ubicación estratégica, equidistante del centro histórico, la nueva sede del gobierno y los principales polos de desarrollo, está conectada por los principales accesos viales, incluyendo el recientemente inaugurado puente Héroes del Chaco. A nuestro criterio, es la zona con mayor proyección de Asunción, tanto por su conectividad como por su potencial de valorización. Estamos replicando un modelo exitoso en otras capitales del mundo: apostar por vistas únicas, accesibilidad y una nueva forma de integrar la ciudad con su frente ribereño”, indicó José María Casal.

UBICACIÓN

La zona donde se ubica Go Tower cuenta con una oferta consolidada de servicios y comercios. En sus alrededores hay supermercados, farmacias, hospitales privados, colegios reconocidos y una creciente cantidad de desarrollos. Está ubicada entre los barrios Jara y Las Mercedes, dos de los más pujantes de Asunción, con una amplia variedad de opciones para vivir y trabajar en un entorno activo y en constante evolución.

En cuanto al diseño arquitectónico, mencionó que el proceso creativo muchas veces surge de una suma de imágenes y experiencias que los arquitectos van acumulando a lo largo de su vida. “Quizás los elementos más originales se dan a través de esos huecos que tiene la torre en su desarrollo, con la presencia de verde en los mismos y el cambio de tono del cristal para generar una imagen menos estática que la típica torre de cristal que tanto se repite en los edificios corporativos. Es algo sutil que se percibe en determinados momentos de iluminación”, describió. Agregó que, además, se suman los aspectos tecnológicos y de sustentabilidad que diferencian a Go Tower en Asunción, ya que su nivel tecnológico no tiene antecedentes en un edificio

corporativo de la ciudad. “Se realizó una inversión muy importante pensando en los clientes más exigentes. Otro punto a destacar en los proyectos que realizamos es nuestra preocupación por la relación del edificio con el espacio público. Diseñamos edificios que se integran a la ciudad y ayudan a conformar ese espacio público. La gran explanada de la esquina con Solano López es una muestra de la apertura de la arquitectura con Asunción, donde queremos menos muros y más interacción entre el espacio público y el privado”, destacó.

Todo en Go Tower fue pensado para ser eficiente, sostenible y rentable para quienes lo ocupen. Su fachada vidriada y su sistema de refrigeración son de altísima eficiencia, lo que le permite obtener la certificación LEED. Go Tower fue, además, pionero en impulsar esta certificación dentro del segmento de edificios corporativos para venta y/o alquiler en Paraguay. Cuenta con un sistema de recolección de agua de lluvia para uso en inodoros y riego, e iluminación LED en todos los espacios.

PÚBLICO

El proyecto está pensado para empresas locales e internacionales que buscan un entorno de alto nivel para potenciar su crecimiento. “En Paraguay hay compañías de primer nivel que hoy necesitan modernizar sus espacios y llevar su operación a otro estándar. A ellas les ofrecemos un edificio seguro, eficiente y con todos los servicios necesarios para mejorar la experiencia laboral de sus equipos. Para quienes buscan un espacio a la altura de su marca y un entorno exclusivo que refleje su identidad corporativa, Go Tower está diseñado para superar sus expectativas”, sostuvo José María Casal.

La entrega de Go Tower está programada para mediados de 2025. “En poco tiempo, comenzará a recibir a las empresas que buscan posicionarse en el edificio corporativo más avanzado del país”, finalizó.



El edificio corporativo tendrá 24 pisos.

Asunción da un paso histórico hacia el desarrollo urbano sostenible



ARQ. NICOLÁS
MORALES SARAVIA

ARQUITECTO Y DOCENTE FADA UNA
MAGISTER EN E.S.U.
CONSULTOR EN CONSTRUCCIONES
SOSTENIBLES PYGBC

El nuevo urbanismo propone un cambio de paradigma en la planificación de las ciudades, sustituyendo normativas rígidas por procesos más flexibles y participativos".

Tras años de crecimiento desordenado, congestión vehicular, contaminación y un paisaje urbano caótico, la ciudad de Asunción en diciembre pasado actualizó el Plan Regulador y la Ordenanza para la Franja Costera Norte (FCN). Este proyecto, largamente esperado por la ciudadanía, busca transformar 1,242 hectáreas de la capital en un modelo de desarrollo urbano sostenible, integrando el ecosistema natural.

La nueva ordenanza ORD. 161/24, que modifica la 163/18 del Plan Regulador de Asunción, llega en un momento crucial. Ahora, con un enfoque técnico y participativo, se busca evitar los errores del pasado y sentar las bases para una ciudad más ordenada, inclusiva y respetuosa con el medio ambiente.

El nuevo urbanismo propone un cambio de paradigma en la planificación de las ciudades, sustituyendo normativas rígidas por procesos más flexibles y participativos. Al enfocarse en los objetivos y en la colaboración entre distintos actores, busca generar soluciones más eficientes y adaptadas a las realidades urbanas en constante evolución. No busca simplificar la complejidad de las ciudades, sino encontrar formas de articular distintos territorios y situaciones diversas.

UN PROYECTO QUE INTEGRA LA CIUDAD CON LA NATURALEZA

La Franja Costera Norte abarca áreas estratégicas como el Banco San Miguel, la Bahía de Asunción, la Chacarita y el Puerto Histórico. Asunción con una población que decrece actualmente en 462.000 habitantes, de los cuales el 20% vive en los bañados norte y sur, enfrenta desafíos críticos como la falta de planificación, la baja densidad poblacional y la carencia de espacios públicos.

El proyecto se basa en el Urbanismo Ecosistémico, un enfoque que prioriza la integración del ecosistema natural con el desarrollo urbano. Los objetivos son claros:

1. **Compacidad:** Densidad adecuada y espacios públicos de calidad. Conectar barrios y servicios para reducir desplazamientos.
2. **Complejidad Urbana:** Mixticidad de usos y funciones.
3. **Eficiencia Metabólica:** Gestión sostenible de recursos hídricos, energéticos y residuos.

4. **Cohesión Social:** Integrar a todos los sectores de la sociedad, incluyendo a los habitantes de los bañados.

LA ORDENANZA PROPONE UNA SERIE DE PROYECTOS CLAVE QUE TRANSFORMARÁN LA FRANJA COSTERA NORTE:

1. **Canal Cará Cará:** Un canal navegable que conectará el río Paraguay con la Bahía de Asunción, mejorando la circulación de agua y reduciendo la sedimentación. Además, servirá como una vía de transporte fluvial sostenible.

2. **Avenida Florencio Villamayor:** Una nueva vía colectoras que integrará transporte público, bicisendas y espacios verdes, conectando zonas inundables y no inundables.

3. **Parques Lineales:** Estos espacios recuperarán los cauces de los arroyos Antequera, México, Las Mercedes, Mburicao y Cará Cará, convirtiéndolos en corredores verdes que unirán la ciudad con el río.

4. **Sistema de Súper Manzanas:** Un modelo que integra el bañado con el centro histórico, promoviendo la mixticidad de usos y la cohesión social.

5. **Parque del Humedal:** Un área protegida que conservará los humedales y lagunas, conectándolos con parques lineales y espacios públicos.

UN EQUILIBRIO ENTRE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN

La nueva ordenanza establece una zonificación clara y equilibrada:

1. **Áreas Mixtas:** Combinan comercios, servicios, viviendas y hotelería, con incentivos para viviendas protegidas.

2. **Áreas Residenciales:** Desde viviendas unifamiliares hasta multifamiliares, con énfasis en la integración social.

3. **Áreas Especiales:** Espacios para equipamientos comunitarios, culturales y deportivos.

4. **Áreas No Urbanizables:** Protección de cauces, humedales y el Banco San Miguel como reserva natural.

MENOS AUTOS, MÁS ESPACIOS PARA LAS PERSONAS

El diseño de movilidad propuesto prioriza el transporte público y alternativo:

1. **Vías Colectoras:** Como la Avenida Florencio Villamayor, con

carriles exclusivos para buses y bicisendas.

2. **Vías Alimentadoras y Locales:** Conectan barrios y reducen la dependencia del automóvil.

3. **Vías Internas (ZTL):** Espacios peatonales y ciclistas, con tráfico restringido.

4. **Turbotorondas:** Mejoran la fluidez del tráfico en intersecciones clave.

INCENTIVOS PARA UN DESARROLLO INCLUSIVO Y SOSTENIBLE

Mientras que el urbanismo tradicional garantizaba la viabilidad de los proyectos mediante reglas fijas y estrictas—como la zonificación, los usos del suelo, las densidades y las alturas—, el nuevo urbanismo pone el énfasis en los objetivos y en la flexibilidad del proceso. Este modelo fomenta la participación tanto de actores públicos como privados, incentivando la búsqueda de soluciones más eficientes para el beneficio de la sociedad en su conjunto. Para ello, se requieren nuevas formas de planificación y regulación que permitan mayor adaptabilidad a las necesidades del entorno.

Esta ordenanza prevé la participación de la comunidad para la aprobación de proyectos en lotes de más de 1ha, con la denominada Zonas de Urbanización Concertada ZUC.

LA ORDENANZA INCLUYE INCENTIVOS URBANÍSTICOS PARA PROMOVER:

1. **Vivienda Protegida:** Se otorgan incentivos para la construcción de viviendas protegidas (hasta 25% de la superficie construida), permitiendo mayor densidad y altura.

2. **Estacionamientos en Subsuelo:** Incentivos para construir estacionamientos subterráneos, liberando la planta baja para comercios y espacios públicos. Aumentando la altura de los edificios de 24m a 32m.

La nueva ordenanza no solo busca resolver problemas actuales como la congestión y la falta de espacios públicos, sino también prevenir futuros errores. Con la participación ciudadana y un enfoque técnico, Asunción tiene la oportunidad de convertirse en una ciudad más sostenible, inclusiva y respetuosa con su entorno natural.

Este es un paso histórico para la capital, que marca el inicio de una nueva era de planificación urbana.

EVENTO

El encuentro congregará a especialistas del sector

Inicia foro de Federación Panamericana de Asociaciones de Arquitectos

prensa@5dias.com.py

Este miércoles se inicia en Paraguay el "Foro de la Federación Panamericana de Asociaciones de Arquitectos (FPAA) - Asunción 500 Años", un encuentro internacional que congregará a arquitectos, ingenieros, estudiantes y especialistas del área para debatir sobre el futuro urbano de la capital. El evento, del cual participarán autoridades nacionales y sociedad civil, busca contribuir a la planificación de la transformación de Asunción con miras a su aniversario N°500, que se cumplirá en el año 2037.

La inauguración contará con la presencia de la primera dama, Leticia Ocampos, arquitecta de profesión, teniendo en cuenta que la Oficina de la Primera Dama (OPD) encabeza la coordinación general de la Comisión Asunción 500 Años, iniciativa interinstitucional del Gobierno que impulsa la renovación de la ciudad de cara a su 500º aniversario. También participarán representantes de la Secretaría Nacional de Cultura (SNC), la Secretaría Nacional de Turismo (Senatur), el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), la Administración Nacional de Electricidad (ANDE), el Ministerio de Industria y Comercio (MIC) y la Municipalidad de Asunción. La Cámara de Diputados declaró el foro de interés nacional.

El evento, que se desarrollará del 26 al 28 de marzo en el Hotel Guarani, tiene como objetivo generar propuestas para políticas públicas a corto, mediano y largo plazo que impulsen el desarrollo sostenible de la ciudad, explicó la vicepresidente



denta de la Federación y presidenta de la Asociación Paraguaya de Arquitectos (APAR), la arquitecta paraguaya María Luz Cubilla. Destacó que, como una de las principales metas del "Plan Asunción 500 Años" es la recuperación del centro histórico de Asunción, el encuentro contará con conferencias de expertos de Estados Unidos, Argentina, Uruguay, Ecuador y el Caribe. Los profesionales internacionales compartirán experiencias sobre proyectos exitosos en América Latina y EE.UU.

TEMAS

Entre las problemáticas a abordar se encuentran la expansión desordenada de la ciudad, el transpor-

te público deficiente, la gentrificación, el déficit de viviendas accesibles, el deterioro de edificios históricos, la pérdida de áreas verdes, la gestión ineficiente de residuos y los riesgos climáticos. "Son desafíos que han enfrentado otras ciudades del mundo y queremos aprender de sus soluciones para aplicarlas a nuestra realidad", expresó Cubilla.

El foro también explorará estrategias para integrar la planificación territorial con políticas de sostenibilidad, fomentar ciudades compactas con transporte eficiente, restaurar y reutilizar edificaciones históricas, promover la educación sobre el valor del patrimonio,

e impulsar medidas de adaptación climática y reforestación urbana. "El principal legado que buscamos dejar es una hoja de ruta que identifique los puntos críticos de Asunción y establezca líneas de acción para su transformación", subrayó Cubilla.

Este encuentro, que se realiza anualmente en distintos países, coincide con la primera Asamblea Plena del año de la FPAA. Paraguay fue elegido como sede a propuesta de la APAR, que integra la Federación junto a otras 31 entidades de la región. "Aprovechamos la coyuntura de una ciudad que está dando sus primeros pasos en su proceso de

transformación", explicó la presidenta de la FPAA, la arquitecta ecuatoriana María Samaniego Ponce.

Samaniego resaltó que el foro responde a los objetivos fundamentales de la Federación, que incluyen aportar conocimientos especializados y generar un impacto positivo en la ciudad anfitriona. "No queremos solo conferencias magistrales, sino espacios de diálogo entre técnicos y ciudadanos para construir juntos una visión de futuro", afirmó.

Además de arquitectos y otros profesionales relacionados al urbanismo, esperan la participación de diversos sectores de la

sociedad que tengan un interés cívico en el desarrollo de la ciudad, puntualizó Samaniego Ponce.

PANELES DEBATE

El evento contará con cinco paneles debates que se desarrollarán este miércoles 26, único día del Foro abierto. El primero será "Centros Históricos y Patrimonios de la Región", con la participación de arquitectos de otros países. Le seguirá "Gremios: Sociedad Activa en el Desarrollo de Asunción", con expositores de la APAR, el Colegio de Arquitectos del Paraguay (CAP), el Centro Paraguayo de Ingenieros (CIP), la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (Capadei), la Cámara de Empresas Constructoras de Obras Electromecánicas (Cecoel), la Cámara Paraguaya de la Industria de la Construcción (Capaco), la Asociación de Profesionales de la Construcción (Aprocons), la Cámara Vial Paraguaya (Cavialpa) y la Cámara Paraguaya de Consultores.

Los otros paneles son: "Reconversión y Desarrollo del Centro Histórico de Asunción", "Asunción, Desafíos y Oportunidades" y "Ciudad y Modernidad - Aliados Estratégicos". En este último debate estarán los representantes de la Municipalidad, ANDE, MIC, Senatur, SNC y MUVH.

Con la celebración de este foro, Paraguay se posiciona como un actor clave en el ámbito de la arquitectura y el urbanismo en la región. La oportunidad de recibir a expertos internacionales abre la puerta a nuevas perspectivas para la transformación de la ciudad, con énfasis en la sostenibilidad, la modernización y la preservación del patrimonio histórico.