

# URBEI: EL PLAYBOOK ESTRATÉGICO

Inversión Inmobiliaria de Alto Rendimiento en Paraguay.

Paraguay está hoy donde estuvo España en 1995. El momento exacto de ineficiencia de mercado previo a la consolidación institucional.



## EXPANSIÓN MADURA

Crecimiento orgánico sostenido. No es un rebote agrícola puntual, es una expansión multisectorial apoyada por servicios, manufactura e inversión institucional.



## HUB ESTRATÉGICO

El epicentro de Sudamérica. La nueva Ruta Bioceánica cruza el país uniendo Brasil y Chile, desplazando estratégicamente al Canal de Panamá en eficiencia logística.



## SEGURIDAD Y ESTABILIDAD

Baja criminalidad, estabilidad monetaria histórica (Guaraní) e inmunidad a las fluctuaciones extremas de la región.

Cuando un país empieza a sonar, aparecen las promesas fáciles. En inversión, sin conocimiento local, es fácil equivocarse.

# +6,0%

## Crecimiento del PIB (Cierre 2025)

Fuente: Fondo Monetario Internacional / BCP.  
(Proyección sostenible >4% para 2026).

# 41,2%

## Deuda Pública vs PIB

Contexto: Una fracción del apalancamiento europeo (España ~110%).

# US\$ 11.0B

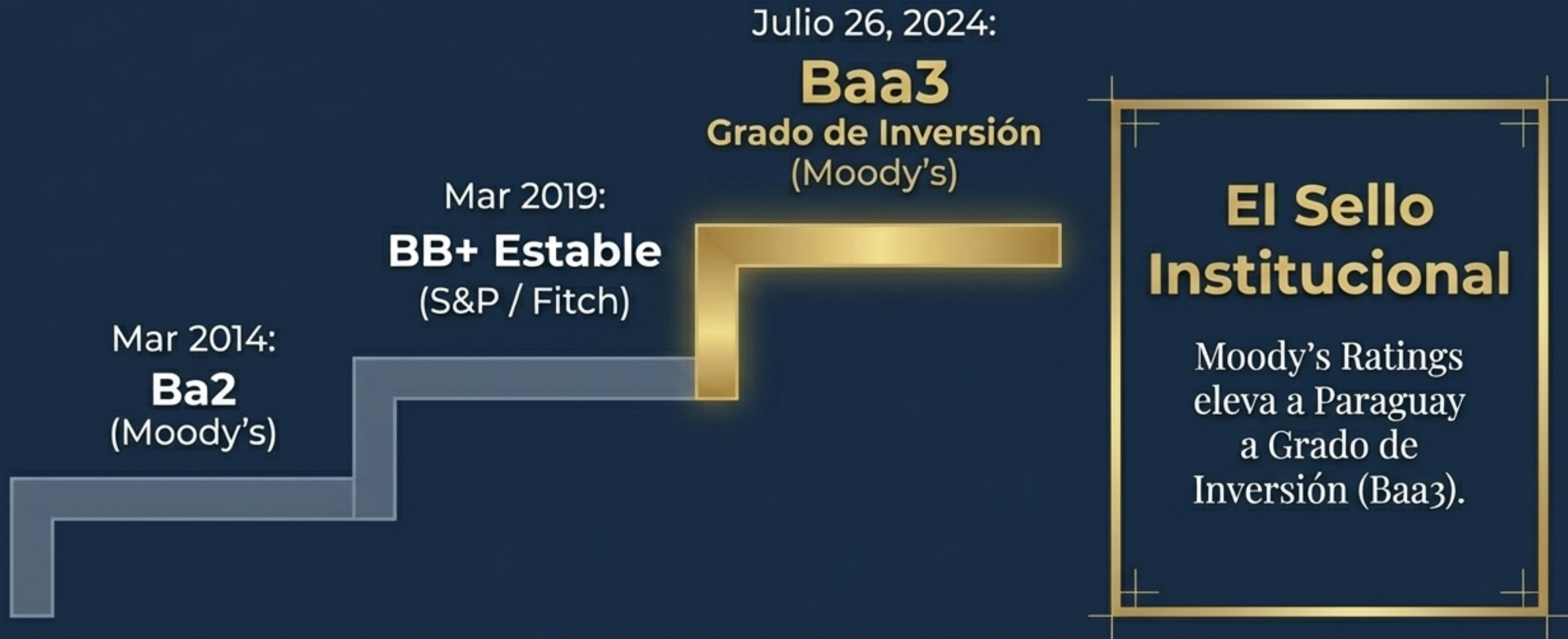
## Reservas Internacionales Netas

Contexto: Supera ampliamente los umbrales de adecuación del FMI.

# #1

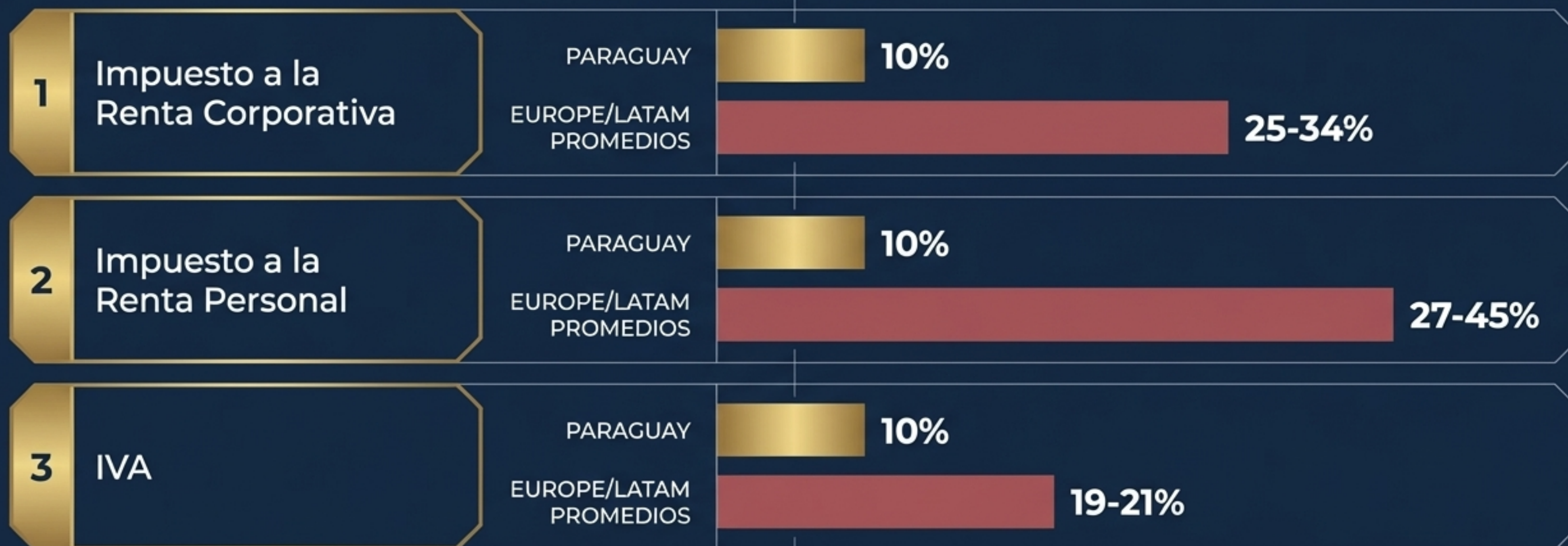
## Clima de Negocios en LATAM

Fuente: Fundación Getúlio Vargas. Puntuación de 149,2, liderando la región por 4º año consecutivo.



Este hito histórico habilita por estatuto la entrada de los grandes fondos de inversión globales. El capital institucional ya está desembarcando. El timing estratégico es ahora.

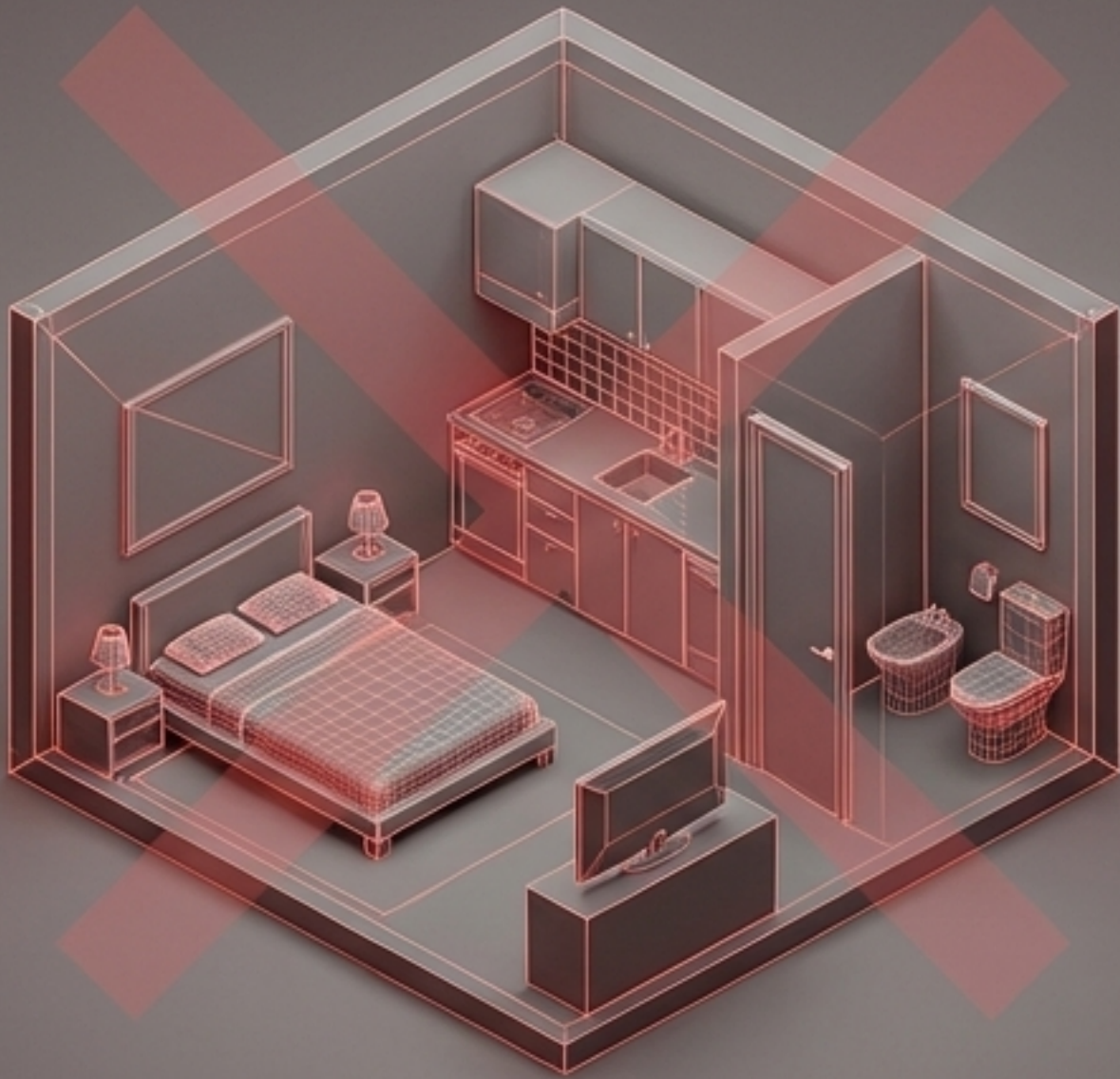
# El Abismo Fiscal: La Regla del 10/10/10



En jurisdicciones estándar, la carga fiscal combinada puede superar el 57% (España) o hasta el 106% (otros países LATAM). Paraguay ofrece una plataforma de retención de riqueza sin paralelos, con acceso directo al mercado del Mercosur (295M de habitantes).

## El Falso Chollo de Instagram

Monoambiente a estrenar por 30.000€ a pagos cómodos.



## Lo que no te cuenta el intermediario

### El Coste Oculto.

Tramitar la residencia local y el RUC fiscal requiere múltiples viajes. **Coste real: ~10.000€.** Esto añade un **+37%** de coste base a un activo de **27.000€**, **destruyendo la rentabilidad.**

### Burocracia y Bloqueo.

Sistema bancario hiper-regulado (AML estricto). Sin contactos locales, los fondos extranjeros quedan retenidos durante meses.

### Riesgo de Promotor.

Zonas sin liquidez real y riesgo de quiebra en desarrolladoras sin solvencia institucional. La salida (exit) es imposible.

# La Matriz Estratégica de URBEI (4 Pilares)

**Plazo de Inversión  
(Corto vs. Largo)**

## **Estrategia Pre-Pozo**

Entrada off-market con descuento. Salida rápida (<12 meses) vía cesión de derechos. Alta TIR (>20%).

## **Patrimonial Largo Plazo**

Activos institucionales en el Eje Corporativo (Tickets >150k€). Refugio de capital y rentas premium.

## **Loteamientos**

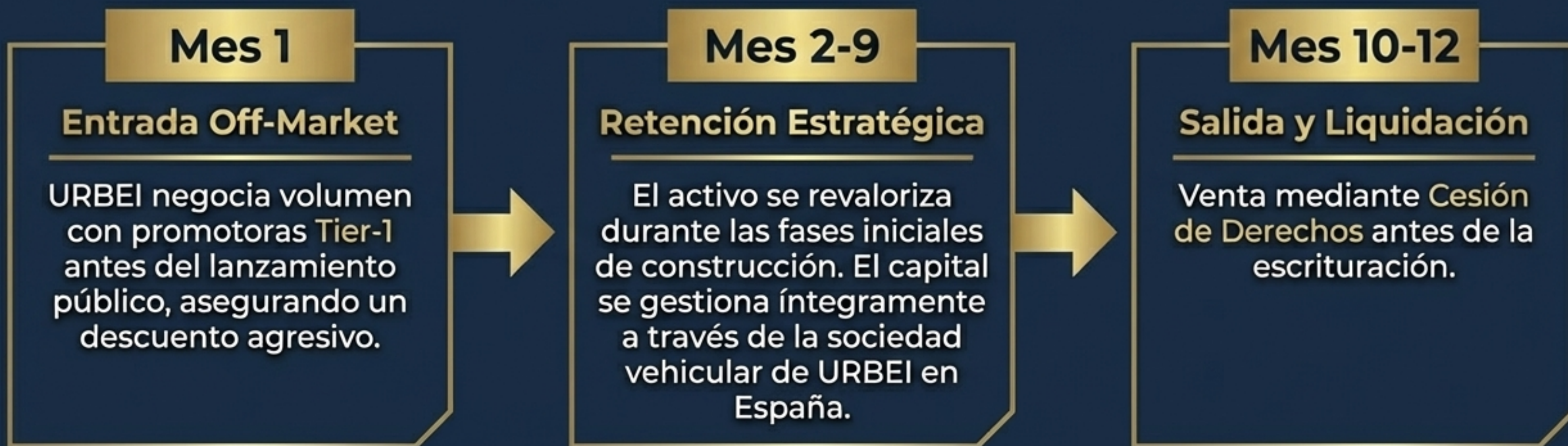
Financiación apalancada. Adquisición de macro-suelos para venta local a cuotas. Flujos de caja sostenidos (+20% TIR).

## **Desarrollo Social (Che Róga Porã)**

Captura de demanda local respaldada por hipotecas estatales (6.5% a 30 años).

**Tipo de Activo (Desarrollo vs. Patrimonial)**

# Estrategia 1: Pre-Pozo y Salida Rápida



## Cero Burocracia.

**Sin** viajes. **Sin** necesidad de cédula paraguaya. **Sin** abrir cuentas bancarias locales. Objetivo de **rentabilidad >20% TIR**. Capital gestionado desde **España**.

# El Estándar Institucional: Partnership con Grupo PETRA

**El Desarrollador:** Grupo Petra.

La desarrolladora líder indiscutible del mercado paraguayo. 27 proyectos lanzados, dominando el skyline asunceno.

**El Activo:** Petra Imperiale.

La 4ª torre más alta de Sudamérica (250 metros, 73 niveles).

**El Sello de Calidad:** Seleccionada para albergar el exclusivo NH Collection Hotel, trayendo el estándar de lujo europeo a Paraguay.



URBEI opera exclusivamente con activos que garantizan liquidez, solvencia y demanda premium.

# Asunción Premium: El Eje Corporativo



## Location, Location, Location.

Mientras los inversores amateur compran monoambientes en zonas sin demanda consolidada, el capital institucional se refugia aquí.

Es el epicentro financiero donde multinacionales, embajadas y directivos aseguran rentas crecientes (hasta **\$1,100/mes** por un dormitorio) y **máxima liquidez** de salida.

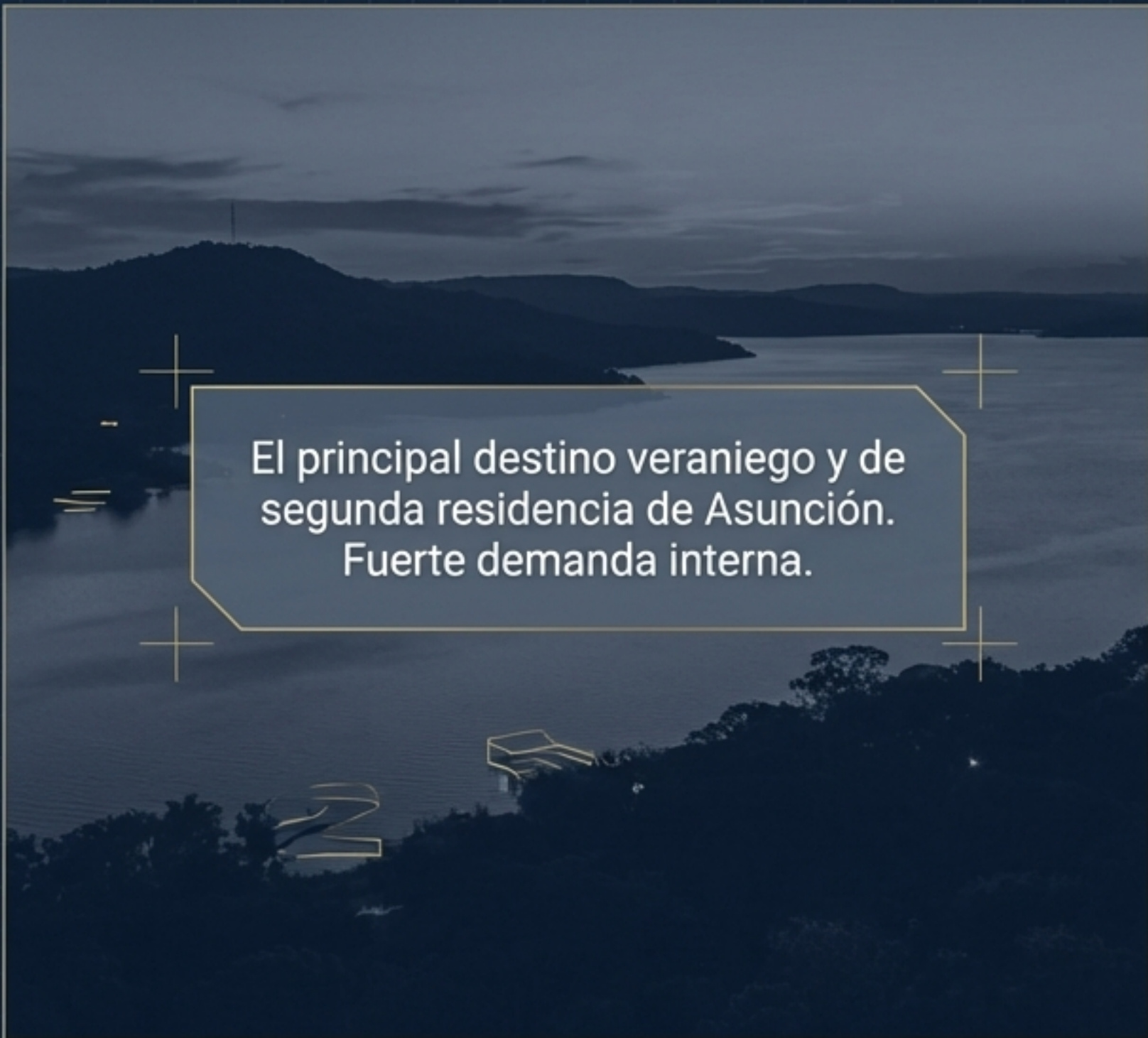
## Estrategia 2: Loteamientos (Ingresos Sostenibles)



### El Alpha

Descorrelación total del inversor extranjero. Este modelo financia la obra con las propias cuotas de los compradores. Marco legal hiper-ágil: en caso de impago, la propiedad se recupera en 2 meses sin largos procesos judiciales.

# Caso de Estudio: Loteo en San Bernardino ('Sanber')



El principal destino veraniego y de segunda residencia de Asunción. Fuerte demanda interna.

Inversión Total Estimada:

**1.800.000€**

Equity (Inversores + URBEI):

**550.000€**

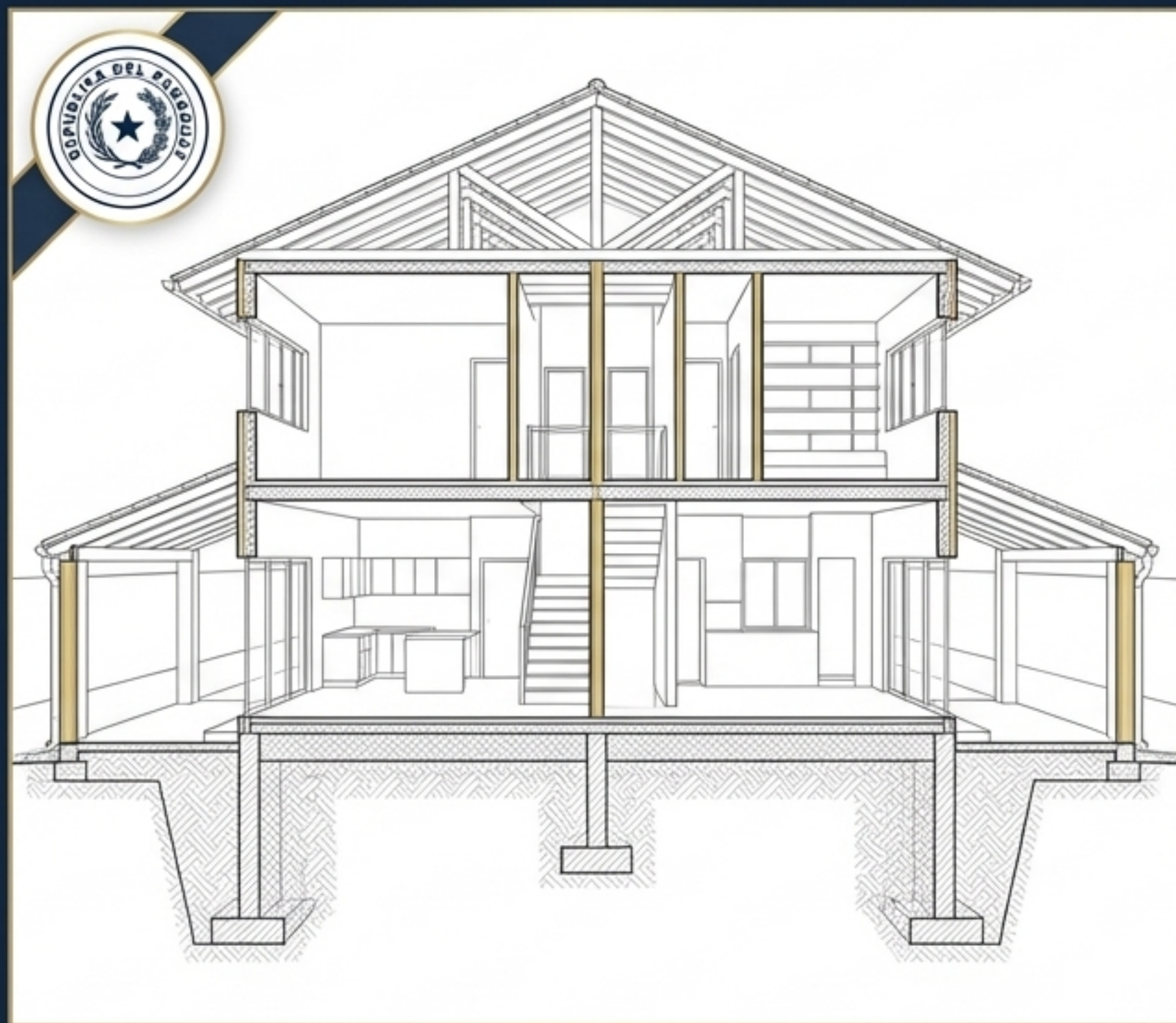
Mecánica:

**Cero rotación constante de activos. Apalancamiento puro.**

**+20% TIR Anual Sostenida.**

Flujos de caja continuos durante 4 a 7 años, pagados directamente a los inversores en España, sin retenciones ocultas.

# Estrategia 3: Desarrollo Local (Programa Che Róga Porã)



## La Oportunidad

Paraguay tiene un déficit habitacional histórico en una población donde el **70%** es menor de 40 años.

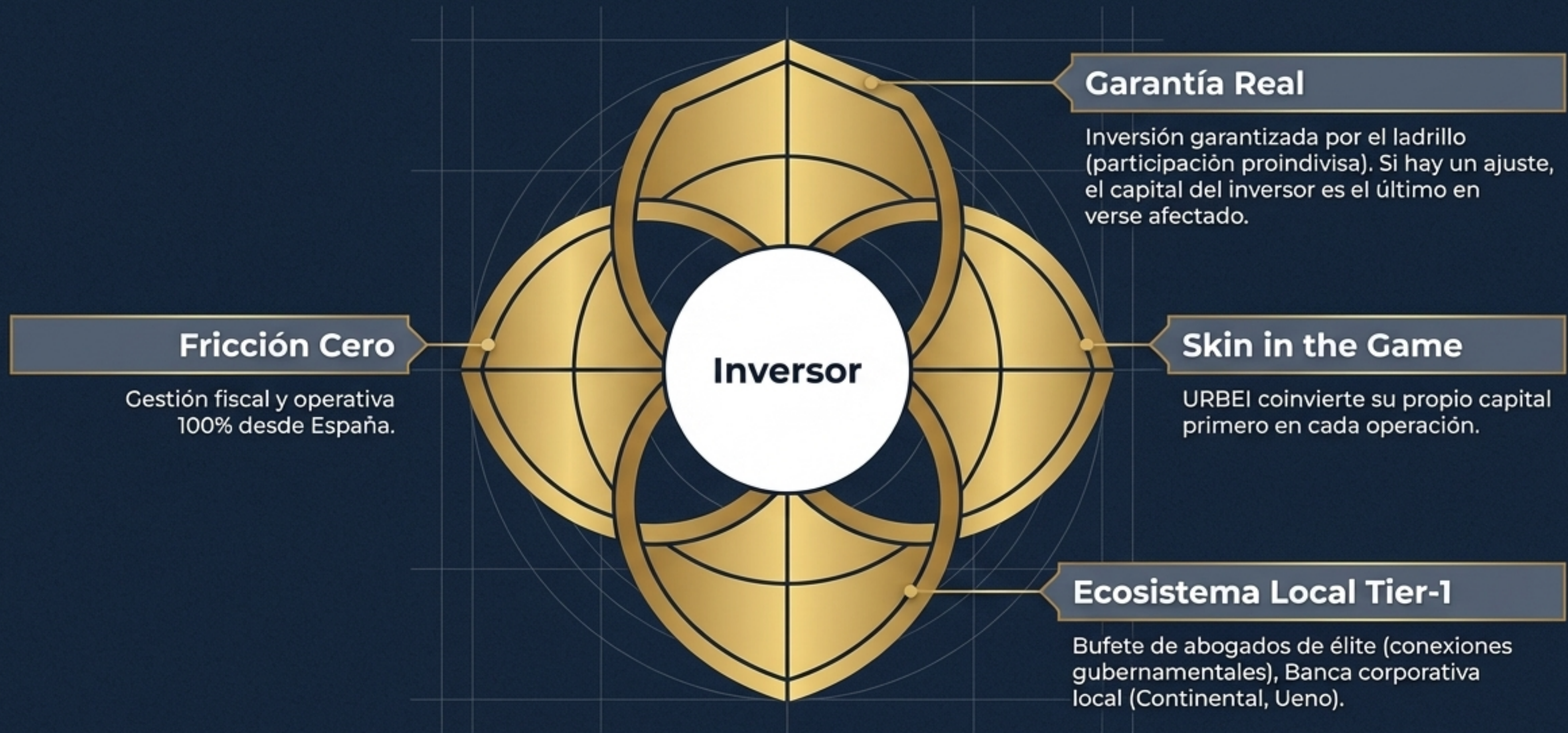
## El Catalizador (Che Róga Porã)

El Gobierno ha lanzado un programa histórico que otorga hipotecas garantizadas al **6.5%** a **30 años** para el ciudadano local.

## La Ejecución de URBEI

Adquisición de suelos en zonas de alta demanda (ej. Luque) para desarrollar vivienda de obra nueva (dúplex). Capturamos la demanda real e inagotable del paraguayo trabajador, respaldada directamente por la inyección de capital institucional del Estado.

# La Arquitectura del Puente: Por qué URBEI



“Haz que tu dinero esté garantizado por el ladrillo. Nosotros ponemos nuestro capital primero.”

# Próximos Pasos: Desembarco y Acceso Exclusivo

## Gira de Inversión en España

**14 Abril:** Madrid

**15 Abril:** Barcelona

**17 Abril:** Valencia

**20 Abril:** Málaga (Hotel NH)

**20-23 Mayo:** SIMA IFEMA (Madrid)



### Agendar Consultoría Privada

[urbei.net/mas](https://urbei.net/mas)

Únete a los más de **2.900 inversores** en nuestra plataforma.



### Acceso a la Comunidad Off-Market

[urbei.net/py-comunidad](https://urbei.net/py-comunidad)

El mercado recompensará a quienes entren antes de la consolidación total. El puente está construido.