

# SOCRA

presenta

## PARQUE INDUSTRIAL & LOGÍSTICO COSTA AZUL



**Parque Industrial & Logístico Costa Azul (PILCA)** es una propuesta concebida para insertarse activamente en el proceso de transformación territorial, productiva y urbana del eje norte del área metropolitana. Asentado sobre **22 hectáreas**, PILCA nace con la vocación de convertirse en una plataforma para actividades industriales, logísticas y de servicios complementarios, dentro de un entorno pensado no solo para construir infraestructura, sino para articular inversión, operación, empleo, ordenamiento y crecimiento.

PILCA no se define como un emprendimiento aislado. Se concibe como parte de una lógica territorial más amplia, en la que la expansión urbana, la demanda de empleo, la necesidad de infraestructura productiva y la planificación de largo plazo deben dialogar entre sí para producir un desarrollo sostenible, funcional y ordenado.

### **SOCRA S.A. (Desde 2014).**

**SOCRA, una empresa conformada bajo las normas de Sociedad Anónima en Paraguay, con sede en Asunción y SOCRA GROUP LLC, (Miami), miembro del Latin American Quality Institute, no se presenta como una desarrolladora inmobiliaria típica. Su función estratégica no consiste en promover una obra o ejecutar un desarrollo físico, sino en actuar como integradora de las capacidades necesarias para hacer posible un proyecto de la escala y complejidad de PILCA.**

En proyectos de esta naturaleza, la construcción no es el punto de partida sino el resultado visible y final de un proceso mucho más amplio, en el que deben articularse correctamente múltiples actores, competencias, intereses, servicios y sistemas. La verdadera tarea estratégica consiste en transformar esa diversidad en un proyecto viable, ejecutable, operable y rentable para el inversor inmobiliario y para el cliente que instala su empresa en el lugar.



En PILCA, **SOCRA** asume precisamente ese rol integrador: ordenar, coordinar y conducir la convergencia entre **propietarios del terreno, desarrolladores y urbanizadores, constructores, gestión legal y regulatoria, entes reguladores, actores financieros, proveedores locales e internacionales, infraestructura tecnológica de gran escala, sistemas de agua, energía eléctrica, internet, tratamiento de residuos sólidos y líquidos, usuarios empresariales, actores sociales del entorno y actores políticos e institucionales locales** que necesariamente intervienen desde sus competencias y responsabilidades sobre el territorio. La articulación de todos esos factores no ocurre de manera espontánea. Requiere visión de conjunto, capacidad de organización, lectura jurídica, comprensión territorial y una verdadera **gestión interinstitucional**. En un parque de esta naturaleza, uno de los desafíos centrales es coordinar adecuadamente las relaciones

entre sector privado, autoridades administrativas, entes reguladores, municipio, organismos técnicos y actores del entorno, para que el proyecto avance con previsibilidad, viabilidad y sin tropiezos. El proyecto se inserta en un país que ofrece herramientas jurídicas relevantes para el desarrollo de inversión, industria y exportación. El régimen de parques industriales y del ecosistema paraguayo de atracción de inversiones permite articular instrumentos como la Ley de Inversiones y el Régimen de Maquila, además de otros beneficios sectoriales.

## Localización estratégica



El Parque Industrial se proyecta en **Limpio**, específicamente en Costa Azul, en el corazón de “Distrito Norte”, uno de los polos de expansión poblacional más significativos del eje norte del Departamento Central. El **Censo 2022** del INE registra para Limpio una población total de **179.555 habitantes**, y una proyección de **175.757 habitantes en 2025**, reflejando una dinámica sostenida de crecimiento.

Ese crecimiento no es un dato accesorio. Tiene una consecuencia directa para un parque industrial y logístico: la existencia de un entorno con población disponible para incorporarse al empleo, a los servicios y a la actividad económica vinculada al funcionamiento del parque. La localización es óptima geográfica y demográfica que fortalece su potencial como centro de producción, logística y servicios.

## Población joven y potencial laboral

Paraguay mantiene una estructura demográfica marcadamente joven. El INE informó que **el 27% de la población paraguaya tiene entre 15 y 29 años**, y que alrededor de **6 de cada 10 jóvenes** realizan actividades económicas. Esa realidad nacional, aplicada a un distrito de fuerte crecimiento urbano como Limpio, refuerza la idea de que el proyecto se ubica en un entorno con alto potencial de capital humano para tareas operativas, técnicas, administrativas, logísticas y de servicios.

**El crecimiento territorial debe traducirse en trabajo cercano.** Un parque industrial y logístico no solo necesita suelo e infraestructura; necesita también cercanía con personas que puedan incorporarse al empleo formal, a la actividad de servicios y a las cadenas de soporte de las empresas instaladas. La proximidad entre lugar de residencia y lugar de empleo no solo favorece la eficiencia económica; también mejora la calidad de vida de quienes integran la actividad, reduce tiempos de traslado, fortalece el arraigo y genera una relación más sana entre producción, familia y ciudad. Inversión y empleo comparten el mismo entorno territorial, unido a desarrollos inmobiliarios adecuados a todos los niveles socioeconómicos.



## Educación para el trabajo.



El proyecto asume además un compromiso con la **educación para el trabajo**, a partir de una constatación concreta: las necesidades reales de empleo no coinciden plenamente con las capacidades disponibles en quienes buscan prestar servicios o incorporarse a una estructura productiva.

Por ello, el Parque Industrial no se concibe únicamente como un espacio de radicación empresarial, sino también como una articuladora para la formación y la capacitación de recursos humanos aptos para que la demanda concreta de la actividad industrial, logística y de servicios pueda encontrar respuesta en una fuerza laboral preparada para esos desafíos.

En ese marco, el Parque **contará con un centro de entrenamiento** en coordinación con **entidades de capacitación laboral del sector público y privado**.

No basta con que exista población disponible en el entorno. Es necesario construir empleabilidad, desarrollar habilidades y acercar la formación a la necesidad concreta del sistema productivo. **PILCA asume esa visión como parte de su identidad**.

## En el corazón de Distrito Norte



PILCA se ubica en el corazón de **Distrito Norte**, un nuevo polo de desarrollo urbano y privado que proyecta mediante una inversión del orden de **US\$ 1.500 millones** en la próxima década, redefinir la forma de vivir en Mariano Roque Alonso, Luque y Limpio. Miles de unidades residenciales, superficies comerciales, espacios educativos y una articulación explícita entre crecimiento privado, planificación y cooperación con el sector público se encuentran en plena ejecución. Agrega una dimensión imprescindible: la del **sector productivo y logístico**. Allí donde la expansión inmobiliaria organiza nuevas formas de residencia, servicios y vida urbana, el parque complementa esa transformación desde la producción, la logística, el almacenamiento, la distribución y la generación de empleo. El proyecto de “Parque Industrial & Logístico Costa Azul”, no compite con la lógica de crecimiento residencial de Distrito Norte. La complementa, la fortalece. Le agrega densidad económica real y capacidad de sostener, desde el trabajo y la actividad productiva, la expansión del territorio.

## Vivienda, empleo y cercanía funcional.



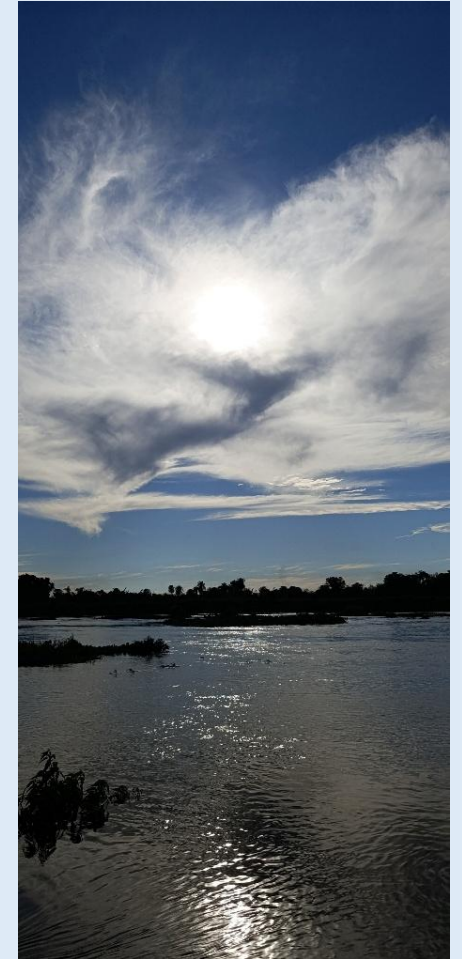
Una de las claves del desarrollo territorial sostenible consiste en evitar la separación extrema entre los espacios donde la gente vive y los espacios donde la gente trabaja. No basta con crear áreas residenciales para ejecutivos o sectores de mayores ingresos. Un territorio equilibrado también necesita condiciones para la residencia de trabajadores, técnicos, personal operativo, prestadores de servicios y familias vinculadas al sistema productivo. **SOCRA** inserta el proyecto en esa visión. Su presencia dentro del ecosistema de expansión del eje norte contribuye a consolidar una estructura en la que distintos sectores sociales puedan vivir a minutos de su lugar de trabajo, respetando su identidad y sus condiciones económicas. Esa cercanía no solo mejora la logística de la vida cotidiana; también

fortalece la cohesión urbana, reduce tensiones de movilidad y genera una relación más racional entre crecimiento residencial y crecimiento productivo.

**Distrito Norte** ofrece precisamente esa potencialidad dual: espacio para expansión inmobiliaria y espacio para consolidación de actividad económica. PILCA participa de esa lógica, contribuyendo a que la ciudad no solo crezca en superficie construida, sino también en capacidad de producir, emplear y sostenerse.

## Compromiso con la naturaleza y el entorno hídrico.

**SOCRA** propone que el desarrollo privado se alíe e integre en armonía al territorio natural en el que se implanta. En Limpio, el sistema hídrico constituye un dato estructural del paisaje y de la responsabilidad ambiental del proyecto. Estudios ambientales disponibles en MADES describen que **prácticamente todo el distrito de Limpio se halla delimitado geográfica y políticamente por cursos y cuerpos de agua**, identificando expresamente al **Arroyo Ytay** y al **Riacho San Francisco** como elementos relevantes de esa geografía aquejados por una **alta degradación ambiental del Arroyo Ytay**, y, por otro, presentan al **Riacho San Francisco** como una de las mayores riquezas ambientales del distrito, con potencialidad para una explotación ambientalmente sostenible con participación del sector privado. Por ello, **SOCRA** incorpora un compromiso con el cuidado del entorno, bajo la convicción de que **la cuenca del Arroyo Ytay**



y el Riacho San Francisco reclaman atención del sector privado en materia de preservación, manejo responsable y convivencia respetuosa con la naturaleza mediante el impulso del proyecto “Amigos del Ytay”. Ese compromiso no se formula como un gesto retórico sino como misión de trabajar porque la actividad productiva y la protección del entorno no aparezcan como términos enfrentados, sino como dimensiones que deben armonizarse.

## Infraestructura y servicios críticos.



Los **servicios críticos** sin los cuales un parque industrial y logístico no puede sostenerse son una preocupación fundamental del proyecto: provisión segura de **agua**, disponibilidad confiable de **energía eléctrica y alternativa**, infraestructura de **internet y conectividad**, desarrollo de **tecnología de gran escala** en seguridad, control y eficiencia operativa, y los sistemas de **tratamiento y gestión de residuos sólidos y líquidos**, todo ello en armonía con la naturaleza y con las normas que rigen la materia. El marco paraguayo regulatorio de parques industriales establece de hecho la obligatoriedad como infraestructura básica de estos servicios. La infraestructura no debe entenderse aquí como una sumatoria de prestaciones aisladas, sino como un sistema. La calidad del parque dependerá precisamente de su capacidad para integrar esas condiciones de funcionamiento dentro de una lógica de, cumplimiento normativo y respeto por el entorno natural.

## Proveedores, tecnología y soporte de operación.

Un proyecto como PILCA requiere además articular redes de **proveedores locales e internacionales**, capaces de abastecer equipamiento, materiales, insumos, sistemas técnicos y soluciones de soporte para las distintas escalas de operación que el parque podrá albergar. El desarrollo tecnológico de gran escala no puede aparecer como accesorio. La administración de accesos, la seguridad, el monitoreo, la conectividad, la coordinación logística y la eficiencia operativa dependen cada vez más de soluciones tecnológicas integradas. El proyecto incorpora esta dimensión como parte vital de su visión de funcionamiento, entendiendo que un parque competitivo debe ser también un entorno tecnológicamente preparado.

La tecnología, en este modelo, no se limita a automatizar procesos. Sirve también para garantizar seguridad, trazabilidad, orden interno, control de servicios, administración eficiente y capacidad de adaptación a las exigencias reales de los usuarios del parque.



## Administración del parque desde el inicio.



Uno de los valores estratégicos de **SOCRA**, consiste en que su acompañamiento desde el inicio permitirá también el desarrollo de las **habilidades de administración del parque**. No se trata solamente de construir infraestructura y luego dejar librada su operación a la inercia. Se trata de diseñar desde el origen el modelo de funcionamiento interno, los servicios comunes y las prestaciones que harán posible una operación ordenada, eficiente y competitiva.



Esa visión comprende el diseño de servicios internos de **seguridad y orden, limpieza**, soporte operativo y prestaciones específicas para la dinámica del parque, tales como **grúas, montacargas, personal a destajo** y otros recursos complementarios que son decisivos para la actividad cotidiana de las empresas usuarias. A ello se suma un conjunto de **servicios empresariales** que ya forman parte de la práctica de **SOCRA**, entre ellos **asesoría jurídica, contabilidad, outsourcing administrativo, marketing, capacitación** y otras prestaciones de servicios empresariales.

En el Parque, las empresas se instalan en un entorno donde encuentran desde el inicio una estructura de administración y servicios capaz de acompañar su funcionamiento, su crecimiento y su integración al sistema productivo de desarrollo empresarial, con posibilidades de contratar según necesidades específicas servicios corporativos permanentes o temporales, concentrando sus esfuerzos en sus objetivos.

## Orden, seguridad y convivencia urbana.

PILCA se proyecta bajo una idea de **ordenamiento, seguridad y convivencia urbana**. Un parque industrial moderno no solo debe garantizar seguridad dentro de su perímetro; también debe resolver adecuadamente su relación con el barrio, con las calles circundantes y con la movilidad del personal.

Por ello, el proyecto prevé la existencia de **espacios suficientes y organizados de estacionamiento para trabajadores**, ubicados en un sector especial, fuera del área de seguridad del parque pero funcionalmente integrado a él. Esta previsión evita uno de los problemas más frecuentes de emprendimientos mal resueltos: la ocupación anárquica del espacio barrial por cientos de automóviles y motocicletas del personal estacionados sin orden sobre veredas, calles y frentes residenciales. La seguridad no es solo control de accesos. Es orden, previsión y respeto por el entorno urbano inmediato. Un parque bien concebido debe funcionar bien puertas adentro, pero también convivir con inteligencia y responsabilidad con el territorio que lo rodea.



## Gestión interinstitucional.

Uno de los ejes centrales del PILCA es la **gestión interinstitucional**. Un parque industrial y logístico no se vuelve viable únicamente por tener terreno ideal, calles e infraestructura. Requiere acompañamiento, coordinación y relacionamiento permanente con los organismos que intervienen en su regulación, habilitación y funcionamiento.

El desarrollo de PILCA supone necesariamente la integración de sector privado, autoridades administrativas, entes reguladores, municipio, organismos técnicos y actores institucionales con competencia material sobre el territorio. Esa gestión interinstitucional no es un aspecto lateral del proyecto. Es uno de sus núcleos decisivos en el que **SOCRA** asume su función estratégica: articular, ordenar, sostener y conducir el diálogo entre los distintos niveles de decisión y competencia para que el parque se cree y funcione sin tropiezos y dentro del estricto cumplimiento normativo y la responsabilidad social y ambiental.



## Síntesis conceptual. Una plataforma para la empresa pensada desde la perspectiva de la operación.

El Parque Industrial & Logístico Costa Azul, ha sido concebido para que las empresas encuentren no solo espacio físico, sino un entorno estructurado para instalarse, operar y crecer concentrados en las áreas de su práctica dejando en manos de terceros los servicios corporativos prestados en forma común para los clientes. La combinación de localización estratégica, expansión demográfica, cercanía funcional entre vivienda y trabajo, formación laboral, servicios críticos, administración interna, soporte empresarial, gestión interinstitucional y ordenamiento urbano convierte al parque en una plataforma de valor mucho más amplia que la infraestructura material. El proyecto no se limita a ofrecer metros cuadrados, calles o naves. Se propone integrar **territorio, inversión, trabajo, formación, naturaleza, infraestructura, legalidad, tecnología, servicios y convivencia urbana** dentro de una misma visión de desarrollo. La construcción física del parque será la manifestación visible de ese proceso que arrancó mucho antes con la capacidad de reunir y ordenar actores, servicios, normas, recursos y objetivos que normalmente aparecen dispersos.



# MODELO DE INVERSIÓN Y ESTRUCTURA ECONÓMICA

## 1. ESTRUCTURA GENERAL DEL MODELO

El Parque Industrial & Logístico COSTA AZUL se desarrolla bajo un esquema de **inversión progresiva**, mediante el cual los participantes acceden al proyecto a través de unidades de participación vinculadas al desarrollo físico y operativo del parque.

El modelo no se basa en la venta aislada de tierra, sino en la integración a un sistema productivo planificado, donde el valor se genera a partir de la infraestructura, la operación logística y la consolidación del entorno.



## 2. UNIDAD DE PARTICIPACIÓN

El ingreso al proyecto se realiza mediante la adquisición de unidades equivalentes a: **1.000 m<sup>2</sup> de superficie proyectada propia.**

Cada unidad otorga:

- Derecho de participación en el Masterplan.
- Asignación futura dentro de naves industriales.
- Participación proporcional en infraestructura común.
- Integración al sistema logístico del parque

Valor de ingreso:

👉 **USD 50.000 por unidad**

Este valor constituye el acceso al proyecto y a su estructura de desarrollo.

### 3. ESTRUCTURA DE INVERSIÓN TOTAL

El desarrollo completo de una unidad hasta su etapa operativa requiere la integración de tres componentes:

3.1. Ingreso al proyecto: Aporte inicial: USD 50.000

3.2. Infraestructura común

Incluye:

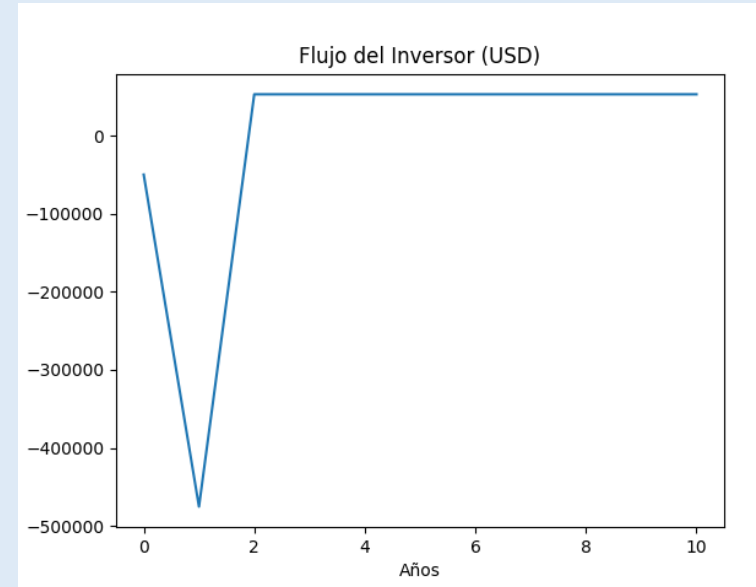
- calles internas de 45 metros de ancho
- sistema energético
- red de agua
- desagües y planta de tratamiento básica
- conectividad (internet)
- pórtico, administración y seguridad
- obras de preparación del terreno

☞ **USD 90.000** por unidad (en etapa de preventa)

3.3. Construcción de nave industrial

- estándar logístico AAA
- estructura modular
- altura operativa de 10 m

☞ **Costo estimado: USD 385.000** por unidad (Nave Estándar en Preventa)



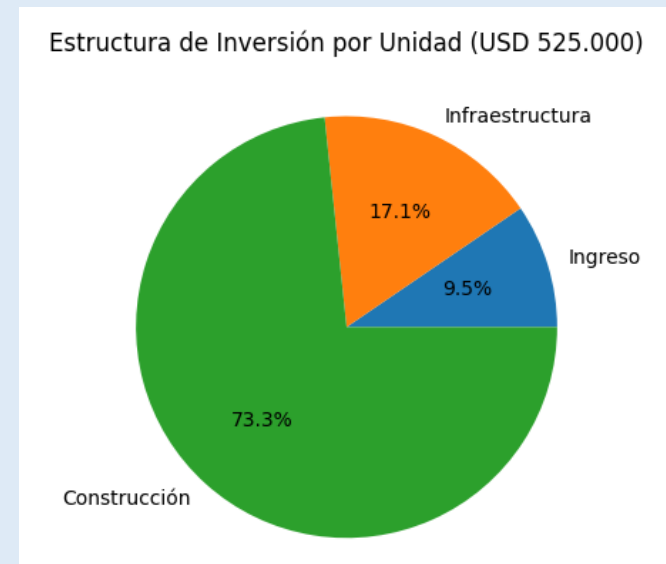
#### 4. INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA

- Ingreso: USD 50.000
- Infraestructura: USD 90.000
- Construcción: USD 385.000 (Nave estándar)

☞ **INVERSIÓN TOTAL:**

☞ **USD 525.000 por unidad**

**Obs: Valor para el inversor en Preventa**



#### 5. DESARROLLO POR ETAPAS

El parque se ejecuta en fases sucesivas, organizadas desde el frente hacia el fondo del predio, iniciando en el bloque central del proyecto compuesto por 24 naves en un módulo de 240m x 100m, totalizando 24.000 metros cuadrados.

La asignación de ubicación se encuentra directamente vinculada al nivel de participación del inversor en cada etapa.

##### ***Criterio de asignación***

- participación activa: inversión de infraestructura común y construcción del módulo al lanzamiento de la fase.
- postergación de inversión: reubicación en etapas posteriores.

##### ***Continuidad del sistema***

El modelo prevé que:

- la falta de integración en una etapa implica diferimiento.
- la falta de integración definitiva habilita la salida del proyecto, en ese caso el inversor recupera el capital inicial sin participación en la valorización generada.

## 6. MODELO DE INGRESOS

El activo final (*nave industrial*) genera ingresos a través de alquiler.

### Parámetros de referencia

- Valor estimado: USD 5 /m<sup>2</sup>
- Superficie: 1.000 m<sup>2</sup>

☞ **Ingreso bruto anual: USD 60.000**

## 7. AJUSTES OPERATIVOS

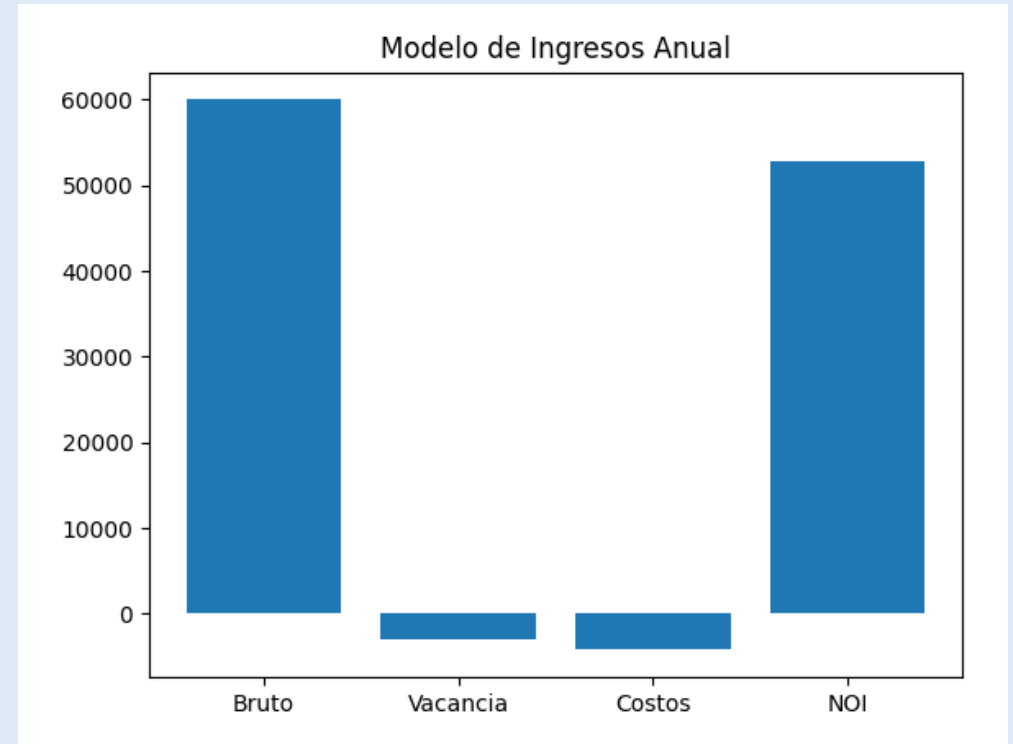
Para un análisis realista, se consideran:

- **Vacancia estructural: 5%**
- **Costos operativos (expensas, administración, mantenimiento): 7%**

### Cálculo

- Vacancia (5%): USD -3.000
- Costos operativos (7%): USD -4.200

☞ **Ingreso Neto Operativo (NOI): USD 52.800 anuales (renta).**



## 8. RENTABILIDAD DEL INVERSOR

***Sobre una inversión total de USD 525.000:***

**Rentabilidad neta anual sobre inversión total (calculada sobre NOI)**

☞ **10 %**

***Horizonte de recuperación (Payback)***

☞ **10 años**

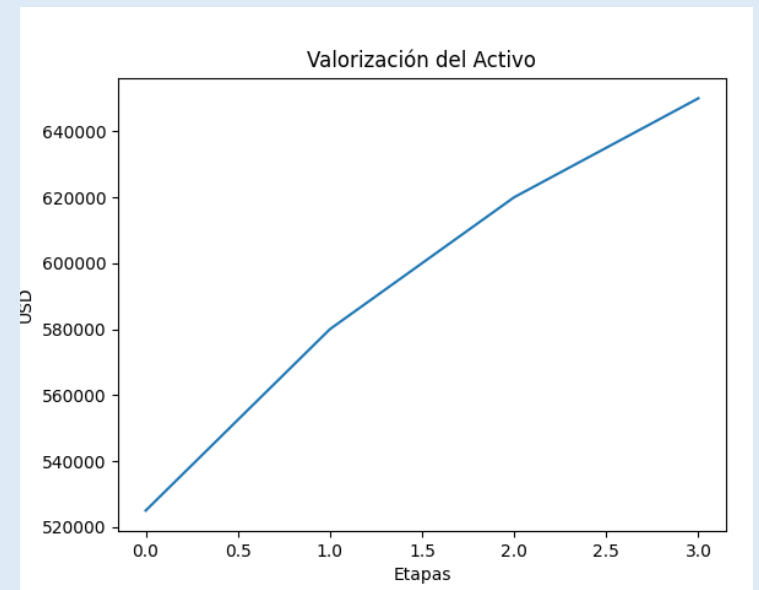
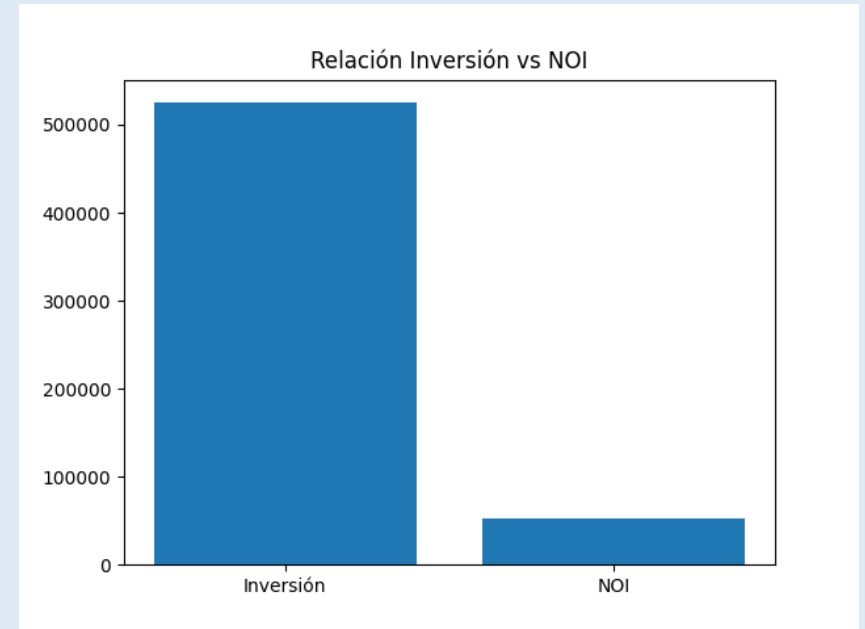
***Proyección de valorización***

El modelo incorpora potencial de mejora a partir de:

- consolidación del parque
- incremento de la demanda logística
- mejora en valores locativos
- posicionamiento estratégico del activo

☐ **Valor estimado del activo operativo: USD 620.000 – 650.000**

☐ **Utilidad estimada sobre inversión total (valorización de activo): USD 95.000 – 125.000**





☞ TIR proyectada (10 años): 11% – 14%

## 9. SISTEMA DE EXPENSAS.

El parque opera bajo un esquema de expensas progresivas:

***Etapa inicial:*** costos mínimos, seguridad básica, mantenimiento general

***Etapa operativa plena:*** estructura completa de servicios, mantenimiento integral, administración profesional

Los criterios de distribución, cálculo y ajuste se encuentran definidos en el reglamento del parque.

## 10. FUNDAMENTO DEL MODELO.

El esquema permite:

- ingreso con baja barrera inicial
- financiamiento progresivo del desarrollo
- alineación de intereses entre inversores
- eliminación de especulación pasiva
- ejecución efectiva del proyecto

## 11. Propuesta de valor para inversor en preventa

El ingreso en etapa de preventa permite al inversor asegurar una unidad dentro del sistema con un aporte inicial reducido, participando del proceso de desarrollo y capturando la valorización del parque en su etapa de consolidación.

Con una inversión inicial de USD 50.000, el inversor accede a una unidad industrial de 1.000 m<sup>2</sup> dentro de un parque planificado, integrando posteriormente el costo de construcción e infraestructura.

La valorización estimada del activo una vez operativo permite proyectar:

- **Incremento de valor del 15% al 25% sobre la inversión total**
- **Rentabilidad sobre el capital inicial (USD. 50.000); entre el 150% y el 250%**
- **Ingreso por renta anual estimado 10% sobre la inversión total.**

