



GENERALES PROYECTO

A. DESCRIPCIÓN DE PROYECTO

El proyecto está conformado por 182 apartamentos en una torre, que será construida en dos fases, dividiendo la torre en dos, para la cual nominaremos la primera Torre A y la segunda Torre B. El proyecto consta de 16 niveles y 4 sótanos, un total de 20 niveles. En su primera fase de construcción se hará la Torre A, que colinda a Torre Asunción Norte y por ende se construirá todo el sótano y núcleo central de lobbies y elevadores. Posteriormente se construirá la Torre B, misma que al momento de construir no tendrá ninguna afectación con el área de núcleo central de lobbies. La división es la siguiente:

Apartamentos Totales: 182 apartamentos.

- Torre A: colinda con Torre Asunción Norte y la misma tiene 15 niveles de 88 apartamentos.
 - i. 28 apartamentos de 1 dormitorio
 - ii. 28 apartamentos de 2 dormitorios
 - iii. 28 apartamentos de 3 dormitorios
 - iv. 2 Penthouse con 2 dormitorios y terraza
 - v. 2 loft de 3 dormitorios
- Torre B: colinda hacia Gasolinera, la misma se compone de 16 niveles de 94 apartamentos
 - vi. 30 apartamentos de 1 dormitorio
 - vii. 32 apartamentos de 2 dormitorios
 - viii. 30 apartamentos de 3 dormitorios
 - ix. 2 Penthouse con 2 dormitorios y terraza
- Parques:
 - x. Cantidad TOTAL: 229 parques
 - 1. Visitas: 15, sótano 1 de Torre Asunción Sur
 - 2. Minusválidos: 4, uno en cada sótano de TAS
 - 3. Condóminos:
 - a. 198 Torre Asunción Sur
 - b. 12 Torre Asunción Norte
 - xi. 4 sótanos en total
 - 1. Contamos con los siguientes parques en Torre Asunción Sur
 - a. Sótano 1: 53 parques (15 parques de visitas, 1 Cap y 37 condóminos)
 - b. Sótano 2: 54 parques (1 CAP, y 53 de condóminos)
 - c. Sótano 3: 54 parques (1 CAP, y 53 de condóminos)

- d. Sótano 4: 56 parqueos (1 CAP, y 55 de condóminos)
 - 2. Torre Asunción Norte
 - a. 12 parqueos en el sótano 2
- xii. Proporción de parqueos por apartamento de 1.08 parqueos por apartamento.
 - 1. 4 penthouse: 2 parqueos cada uno = 8 total
 - 2. 2 Loft: 2 parqueos cada uno = 4 total
 - 3. 3 dormitorios: 22 unidades con 2 parqueos cada uno= 44 total
 - 4. 3 dormitorios: 36 unidades con 1 parqueo cada uno = 36 total
 - 5. 2 dormitorios: 60 unidades con 1 parqueo cada uno= 60 total
 - 6. 1 dormitorio: 58 unidades 1 parqueo= 58 total
 - a. Total parqueos: 210 parqueos
- xiii. Parqueos disponibles para venta
 - 1. 4 parqueos en tándem (2 tándems), en Casa Asunción en el S1
 - 2. 4 parqueos en tándem (2 tándems) Torre Asunción Norte en S3
- xiv. Sótano 1, tendrá una división después de los 15 parqueos de visitas con una barrera de ingreso, para que no puedan pasar las visitas al área de condóminos
- b. Nivel 1 al 14
 - i. 2 apartamentos de 1D por torre
 - ii. 2 apartamentos de 2D por torre
 - iii. 2 apartamentos de 3 D por torre
- c. Nivel 15
 - i. Torre A:
 - 1. 2 loft
 - 2. 2 penthouse de 2D
 - ii. Torre B:
 - 1. 2 apartamentos de 1D
 - 2. 2 apartamentos de 2D
 - 3. 2 apartamentos de 3D
- d. Nivel 16
 - i. Torre A:
 - 1. Roof top
 - ii. Torre B:
 - 1. 2 apartamentos de 2D
 - 2. 2 apartamentos penthouse

B. ÁREAS SOCIALES:

- a. Nivel 1
 - i. En la entrada exterior: ensanchamiento de banqueta que cuenta con bancas para estar y jardineras
 - ii. Atrás de las bancas cuenta con el panel de contadores por nivel, donde se accederá por medio de una puerta que únicamente tendrá la administración o mantenimiento.

- iii. Ingreso peatonal por la 20 calle: tendrá portón peatonal e identificador de voz que se comunicará con al recepción
 - iv. En el mismo tendrá un jardín que una parte será para los apartamentos y otra como área común
 - v. Se ingresa a la recepción, que tendrá una puerta templada de vidrio que será abierta únicamente por la recepcionista
 - vi. Recepción de doble altura: cuenta con una pequeña sala de espera con dos sillones simples y un counter donde estará la recepcionista
 - vii. Ingreso a las áreas comunes que conectan con Distrito Asunción
 - viii. 3 set de gradas, uno central y dos laterales de emergencia
 - ix. En el costado debajo de la Torre B, se encuentra la rampa de ingreso y egreso que estará limitada por una barrera.
 - x. Muro con verja encima 2.40 mts de altura de muro y 0.60 mts de verja
 - xi. Después de las barreras estará un portón de doble hoja que se cerrará a las 8 pm.
 - xii. Las visitas tendrán una isla previa para el ingreso a la rampa, con un tele-entry o intercomunicador para comunicarse a la recepción de TAS
- b. Nivel 3
- i. Lounge
 - 1. Altura: 3.45 mts
 - 2. Área de 18.72 mts²
 - 3. Se entregará con un set de sillones y pufs para sentarse y mesas cocteleras
 - 4. Balcón de 4.80 mts²
 - 5. Encima del techo encontraremos un Green roof para darle un toque natural al proyecto
- c. Nivel 8
- i. 2 Reading Roof
 - 1. Altura: 5 mts
 - 2. Uno con vista a la 20 calle
 - 3. Uno con vista al área central de Distrito Asunción
 - ii. Área Reading roof a 20 calle : 17.20 mts²
 - iii. Área Reading roof a DA: 15.50 mts² (2.90 de ancho)
 - iv. En la losa encima de cada amenidad existe un Green Roof para darle un toque natural al proyecto
- d. Nivel 13
- i. Relax Room
 - 1. Altura: 5 mts
 - 2. Área: 17.64 mts² con vista a 20 calle
 - 3. Área: 15.50 mts² con vista a DA
 - ii. En la losa encima de cada amenidad existe un Green Roof para darle un toque natural al proyecto
- e. Nivel 16
- i. Green Roof

1. Área: 171.48 mts²
 2. Contará con un área techada estilo pérgola: 92 mts²
 3. Jardines laterales con grama artificial
 4. Caminamiento de losetones
 5. Deck al tope de 60 mts²
- f. Apartamentos
- i. Muros de concreto en divisiones entre cada apartamento
 - ii. Divisiones internas de tablayeso
 - iii. Altura de apartamento 2.55 mts de piso a losa
 - iv. Áreas con techo de tablayeso: 2.40 mts
- g. Wifi (lugares con wifi dentro del proyecto)
- i. Green Roof
 - ii. Relax Roof
 - iii. Reading Roof

C. EQUIPO DE EDIFICIO

- a. Planta de Emergencia: para áreas comunes
- b. Paneles de contadores
- c. 4 elevadores
- d. Pararrayos
- e. PTAR
- f. Cisterna
- g. Pozo de DA
- h. 30 extinguidores contra Incendios
- i. El edificio contará con 2 extinguidores por nivel, ubicados en cada extremo del lobby. Los extinguidores serán TIPO ABC.
- j. No hay Mangueras
- k. En las áreas donde exista equipos, tales como Planta de Emergencia y Bombas, se pondrá 1 extinguidor en cada área
- l. Techos para timbres

D. BODEGAS

- a. 6 bodegas por sótano

E. GRADAS DE EMERGENCIA

- a. 1 baño en cada set de gradas de emergencia
- b. 2 niveles de bodegas
- c. Cada 3 niveles existe 2 baños en set de gradas de emergencia, 1 en cada set
- d. 2 sets de gradas de emergencia, uno por torre
- e. Tercer set de gradas central, existe desde el sótano 4 hasta el nivel 3

F. LISTADO DE PRECIOS

- a. Nomenclatura

- i. Torre: sólo nombra la torre ubicada
- ii. Nivel: nivel donde se encuentra el apartamento
- iii. Número de apartamento
 - 1. Torre A: apartamentos del 7 al 12
 - a. 7 y 12: 2 habitaciones
 - b. 8 y 11: 1 habitación
 - c. 9 y 10: 3 habitaciones
 - 2. Torre B: apartamentos del 1 al 6
 - a. 1 y 6: 2 habitaciones
 - b. 2 y 5: 1 habitación
 - c. 3 y 4: 3 habitaciones

- b. El precio por apartamento está conformado por
 - i. Valor por mt2 de apartamento
 - 1. Del nivel 1 al nivel 3: US\$ 1,125.00 x mt2
 - 2. Del nivel 4 al nivel 6: US\$ 1,150.00 x mt2
 - 3. Del nivel 7 al nivel 9: US\$ 1,175.00 x mt2
 - 4. Del nivel 10 al nivel 12: US\$ 1,200.00 x mt2
 - 5. Del nivel 13 al nivel 15: US\$ 1,225.00 x mt2
 - 6. Nivel 16: US\$ 1,250.00 x mt2
 - ii. Valor por mt2 de Balcones y Jardín
 - 1. US\$ 660.00 x mt2 de balcón o jardín
 - iii. Parqueos
 - 1. US\$ 10,000 x parqueo más impuestos

G. POLÍTICAS DE PRECIOS – PREVENTA

- a. El sector ya ha ganado plusvalía, por lo que el precio de preventa es el mejor precio que tendrán los apartamentos, no existen descuentos.

H. FECHA PREVISTA DE ENTREGA DE APARTAMENTOS

- a. Primer Semestre 2020 para la Torre A

I. CONDICIONES DE VENTA

- a. Enganche: 20% casos directos, 10% casos FHA
- b. Esquema Fiscal:
 - i. Escrituración:
 - 1. Obra Gris: 70% del valor del apartamento.
 - a. Impuestos: 12% de IVA.
 - 2. Acción: 30% del valor del apartamento
 - a. Impuestos: 3% de timbres
 - b. La acción que compran es de la sociedad que administrará todas las áreas comunes del complejo. Dicha sociedad estará a cargo de cobrar la Cuota de Mantenimiento para

mantenerlas en buen estado. La sociedad será administrada por la empresa que se contrate para administrar el edificio.

- c. Los nuevos propietarios se vuelven socios de dicha sociedad de 1/359 parte. Esto les da derecho a voto para las asambleas del edificio.

c. Precio de Venta:

i. El precio de venta final incluye:

1. Impuestos

- a. IVA
- b. Timbres

2. Gastos de Escrituración y Registro

- a. Honorarios Legales
- b. Gastos de Escrituración
 - i. Incluye hojas de protocolo, fotocopias, procuración, consultas electrónicas, legalizaciones, timbres de protocolos, avisos a Dicabi, avisos al Registro General de Protocolo, Certificaciones, liberaciones de fincas, hojas de protocolo.

c. Gastos de Registro de la Propiedad

- i. Ingreso de protocolos al Registro General de la Propiedad

d. Casos con Crédito Directo: el cobro es del 1.5% del valor del apartamento

e. Casos al contado: el cobro es del 1.5% del valor del apartamento

f. Casos FHA: 3.03% del valor del apartamento

- i. Incluye Honorarios Legales
- ii. Gastos de Registro
- iii. Prima de Seguro de Desgravamen (1 año)
- iv. Prima de Seguro de Hipoteca (1 año)

g. La escrituración se hará con el Bufete de Abogados Rivera y Asociados.

h. Toda la escrituración sólo se hace con el bufete puesto por la desarrolladora. El cliente NO puede escoger a su abogado. Esto no es negociable.

d. Política de precios a futuro (plan de incrementos)

i. 40% de ventas: se subirá US\$ 25.00 por mt²

- 1. El apartamento #36 ya debe tener el incremento por metro cuadrado

ii. 80% de ventas: se subirá US\$ 25.00 por mt²

- 1. El apartamento #71 ya debe tener el incremento por metro cuadrado

J. SISTEMA DE ENTRADA

- a. Talanquera
- b. Portón de dos hojas que se cerrará a las 8 pm
- c. Existen un carril para el ingreso de la rampa, donde los propietarios podrán entrar por medio de tarjeta, pasándola en un sensor, abrir la talanquera.
- d. El ingreso de las visitas se hará por medio de un intercomunicador antes de iniciar la rampa, que lo comunicará directamente con el propietario o a la recepción del edificio. En caso de hacerlo a la recepción, el recepcionista llamará al propietario y después de haber tenido la aprobación del propietario, abrirá la talanquera
- e. El carril de salida tendrá sensor automático, que abrirá la talanquera para que se retire el vehículo. Una vez pase el vehículo, la talanquera cerrará automáticamente.

K. ACABADOS

- a. No existe personalización de los acabados
- b. Los acabados son standard para todos los apartamentos
- c. Adjunto listado de acabados

Equipamiento estándar que se entrega con los apartamentos:

- d. Piso Cerámico imitación madera en apartamento
- e. Piso Cerámico en balcones
- f. Azulejo Cerámico en área de ducha de baños
- g. Azulejo Cerámico en área de cocina
- h. Azulejo Cerámico en lavandería
- i. Grifería
 - i. Mezcladora para lavamanos
 - ii. Mezcladora para duchas
 - iii. Cabezas de duchas
 - iv. Mezcladora para lavatrastos
 - v. Rejillas o reposaderas de duchas
- j. Loza sanitaria
 - i. Inodoros
 - ii. Lavamanos
- k. Cerraduras
 - i. Puerta principal con cerrojo
 - ii. Puertas dormitorios
 - iii. Puertas baños
- l. Puertas
 - i. Puerta Principal enchapada de madera
 - ii. Puertas dormitorios enchapada de madera
 - iii. Marco de madera de Ingeniería
- m. Ventanería
 - i. Perfil de pvc
 - ii. Vidrio ahumado

- n. Emplacado blanco
- o. Pintura
 - i. Interior: latex blanco
- p. Muebles
 - i. Muebles de baño de melanina + top de granito
 - ii. Muebles de cocina
 - iii. Closets
 - iv. Puertas de lavandería en melanina blanca brillante y puertas con espejo
- q. Lavatrastos de una fosa
- r. Barandas de balcones de vidrio templado con pasamanos de aluminio
- s. Pila de fibra de vidrio de 60x73 cms
- t. Accesorios de baños
- u. Ojos de buey en apartamentos

L. CUOTA DE MANTENIMIENTO

- a. Cuota de Mantenimiento: Q.10.65 x mt² (incluye IVA)
 - i. El cálculo se hará sobre áreas de:
 1. Apartamento
 2. Parqueos
 3. Bodega
- b. Las áreas comunes y servicios que se compartan con los otros edificios será cobrado proporcionalmente a cada apartamento
 - i. Áreas comunes
 - ii. Equipo en común como pozo
- c. La empresa que llevará la administración del Edificio se llama Optimum Outsourcing Services, S.A.
- d. Los servicios que llevará Optimum son los siguientes:
 - i. Administración Inmobiliaria
 - ii. Jardinería
 - iii. Conserjería o Limpieza
 - iv. Personal de Recepción
- e. Los servicios que abarca la cuota de mantenimiento son:
 - i. Consumo de ½ paja de Agua
 - ii. Los metros cúbicos adicionales se cobran a Q.10.10 x mt³
 - iii. Honorarios de Administración
 - iv. Limpieza de Vidrios Exteriores
 - v. Mantenimiento de Elevadores
 - vi. Repuestos de Elevadores
 - vii. Servicio de Jardinería área social
 - viii. Honorarios de Seguridad
 - ix. Honorarios de Recepcionistas
 - x. Mantenimiento de Pintura
 - xi. Mantenimiento de Planta de Emergencia

- xii. Diesel para Planta de Emergencia
- xiii. Materiales Eléctricos
- xiv. Materiales de Plomería
- xv. Mantenimiento de Extinguidores
- xvi. Mantenimiento de Bombas de Agua
- xvii. Mantenimiento de Filtros
- xviii. Repuestos de Filtros
- xix. Mantenimiento área salón social
- xx. Mantenimiento de área de churrasqueras
- xxi. Mantenimiento de área de Lounge
- xxii. Mantenimiento de área de Yoga
- xxiii. Fumigación
- xxiv. Mantenimiento de Señalización
- xxv. Análisis de agua de pozo
- xxvi. Cloro y filtros
- xxvii. Extracción de Lodos
- xxviii. Mantenimiento de tablero múltiple de contadores
- xxix. Mantenimiento de tablero principal de bombas de agua
- xxx. Mantenimiento de Pararrayos y Luces de navegación
- xxxi. Mantenimiento de CCTV
- xxxii. Repuestos de CCTV
- xxxiii. Mantenimiento de Talanqueras
- xxxiv. Mantenimiento de puertas de ingreso
- xxxv. Mantenimiento de Juegos Infantiles
- xxxvi. Energía eléctrica de áreas sociales y comunes
- xxxvii. Fianzas de contadores de luz
- xxxviii. Servicios ambientales
- xxxix. Suministros para baños
 - xl. Seguro Ambiental
 - xli. Alcantarillado
 - xl.ii. Extracción de basura
 - xl.iii. Herramientas, equipo y materiales
 - xl.iv. Telecomunicaciones (teléfono, internet)
 - xl.v. Suministros de personal
 - xl.vi. Suministros de limpieza
 - xl.vii. Gastos de Asambleas y Juntas Directivas
- xl.viii. Decoración y gastos Navideños
- xl.ix. Mensajería
 - l. Papelería y Útiles
 - li. Impuestos

M. BANCOS

- a. Banco Industrial
- b. Banco Agromercantil
- c. BAC

- d. InterBanco
- e. Banco G&T Continental

N. RESERVAS Y ENGANCHE

- a. Nombre de la sociedad a la que deben ir los cheques: Alcapit, S.A.
- b. Recibos de dicha sociedad para recibir reservas, abonos, etc.
- c. Oferta de compras impresos
- d. Reserva de: Q. 5,000.00

O. DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR

- a. Desarrollador: InvermoCorp

- i. Página web: <http://invermocorp.com>

- ii. Descripción:

InvermoCorp es una empresa que se dedica al desarrollo de proyectos habitacionales de vivienda y uso comercial. La misma, fue fundada hace 20 años, con el fin de brindar un nuevo estilo de vida a nuestros clientes.

Nuestra visión es crear espacios que le brinden a las personas felicidad, que por su relación con nosotros hayan logrado una nueva forma de vida con estilo, sustentabilidad y desarrollo.

Nuestra misión es resolver las necesidades de nuestros clientes y superar sus expectativas, anticipando nuestras soluciones para hacerlos felices a ellos y a sus familias.

InvermoCorp en todos sus años de trascendencia, lleva más de 150,000 metros cuadrados de construcción a través de sus 16 proyectos.

- b. Constructor: Grupo Macro

- i. Página web: <http://www.grupomacro.com>

- ii. Descripción:

Construimos Confianza. Grupo Macro a través de sus 30 años de experiencia se dedica a ser el mejor colaborador de sus clientes, concretando sus ideas, comprometiéndose a construir junto a nuevos proveedores proyectos de valor para ellos y sus clientes.

Con más de 400 empleos directos y 3,5000 empleos indirectos, Grupo Macro tiene operaciones en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Panamá.

En su trayectoria tienen más de 15 mil unidades habitacionales y dos millones de metros cuadrados construidos.

Grupo Macro trabaja bajo los valores de Integridad, Actitud de servicio, trabajo en equipo, profesionalismo y pasión.

Especialistas

- 1. Diseño Arquitectónico

- a. Geoffrey Hess
- 2. Diseño Hidráulico
 - a. Ing. Gustavo Ortíz
- 3. Diseño Eléctrico
 - a. Ing. Pedro McDonald
- 4. Diseño Estructural
 - a. Ing. Hector Monzón

- 1. Ingreso de Licencia
 - a. Fecha: 7 de julio
- 2. Muros
 - a. Estructura principal: 0.30 mts
 - b. Estructura secundaria: 0.12 mts
 - c. Interiores de tablayeso: 0.11 mts
 - d. Losas: 0.15 mts