





— Capítulo I —

# CIVIS

energía que te impulsa



## MANIFIESTO CIVIS

ARQUITECTURA QUE CONECTA.  
PROYECTOS QUE TRASCIENDEN.

Creamos espacios que unen a las personas con su ciudad a través de la arquitectura, la sostenibilidad y el urbanismo inteligente. Cada proyecto nace con visión y pasión, diseñado para inspirar nuevas formas de habitar, generar comunidad y dejar legado.

Construimos hoy los lugares donde se desarrollará el futuro: vivos, eficientes, humanos.

Somos CIVIS.  
Conexiones que permanecen.  
Legados que se construyen.

# PROYECTOS ENTREGADOS

 MBURUCUYA  
FLATS

 FLATS  
DEL SOL

 FLATS  
LAS MERCEDES

 CIVIS  
ALPHA

 VILLA MORRA  
FLATS

 JARDINIA

 BARRIO  
CERRADO  
YVIRA

# PROYECTOS EN OBRA

ÆTHER  
by CIVIS

CIVIS X

CIVIS XI

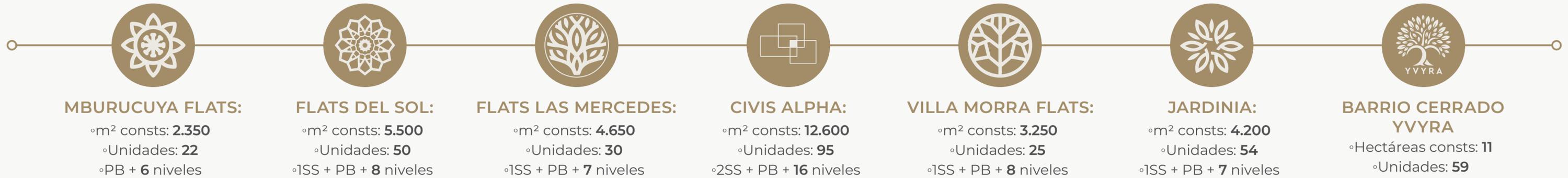
SOHO  
FLATS

CIVIS  
MARISCAL



\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto

## PROYECTOS ENTREGADOS



## PROYECTOS EN OBRA



+50k m<sup>2</sup> • +400 • +65k m<sup>2</sup> • +1200 • +100M USD

Metros cuadrados  
construidos

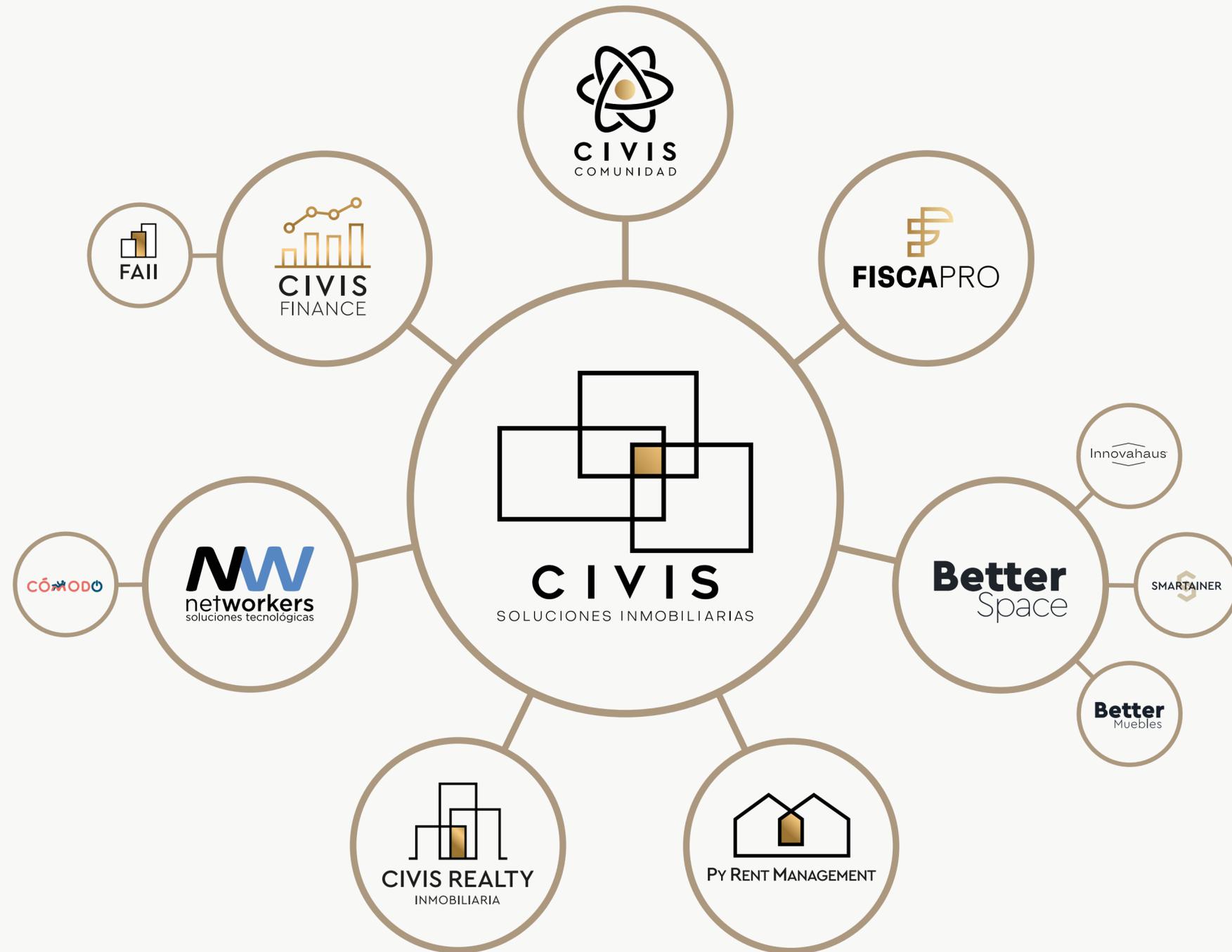
Unidades  
entregadas

Metros cuadrados  
vendidos

Unidades  
vendidas

Venta total

# ECOSISTEMA CIVIS



Un ecosistema 360° de soluciones integradas, transforma una simple operación de compraventa en una experiencia completa de alto valor agregado para el cliente y genera mayor rentabilidad, fidelización y diferenciación de marca para la empresa.

Logrando una experiencia integral y sin fricciones, incremento del valor percibido, recompra, sostenibilidad y coherencia del producto.



— Capítulo II —

# ÆTHER

a la altura de tu vida

ÆTHER  
by CIVIS

\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



## **VIVIR,** ES ELEVAR LOS SENTIDOS

En algún punto, entre el suelo y las nubes, el mundo cambia de lenguaje. Donde todo parece calmo, se esconde lo extraordinario.

En el corazón de Asunción, un nuevo símbolo se alza. Un refugio vertical que traduce el alma de la ciudad en arquitectura viva.

**ÆTHER** llega para dejar un legado que marcará la ciudad y elevará el espíritu de quienes la habitan.



## EL NUEVO HORIZONTE

**ÆTHER by CIVIS** es un diálogo entre lo terrenal y lo etéreo.

Cada línea, cada espacio, respira sofisticación y serenidad, conectando a sus habitantes con la luz, la naturaleza y el cielo.

Inspirado en la armonía, transforma la arquitectura en una experiencia sensorial donde vivir es un acto de claridad y equilibrio.



## LA SOSTENIBILIDAD TRASCIENDE LA ARQUITECTURA

Porque toda obra que nace para trascender debe hacerlo en equilibrio con su entorno.

**ÆTHER surge desde esa conciencia:** la de crear belleza que no consume, de elevar sin agotar, de habitar sin invadir.

**Cada decisión refleja una intención:** dejar un legado que respire, que inspire, y que permanezca en armonía con la ciudad y con el tiempo.



— Capítulo III —

# ÆTHER

espacios a tu altura

\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



# ÆTHER

by CIVIS

241 hogares suspendidos en armonía.  
**50 niveles** donde el cielo no es el  
límite... es el principio.

ÆTHER. Eleva tu forma de vivir.



En el exclusivo Barrio Las Lomas,  
**ÆTHER** se eleva como un **nuevo símbolo de conexión y equilibrio.**

Vivir aquí es habitar la altura y, al mismo tiempo, sentirse parte de la ciudad, de su ritmo y su calma. Porque estar cerca de todo también es bienestar.

# CORTE ESQUEMÁTICO

- **50 niveles**
- Número de apartamentos: 241 unidades
- **Monoambientes: 89 unidades**
- 1 habitación: 92 unidades
- **Lock off: 24 unidades**
- 2 Habitaciones: 24 unidades
- **Penthouses: 12 unidades**





## MONOAMBIENTE

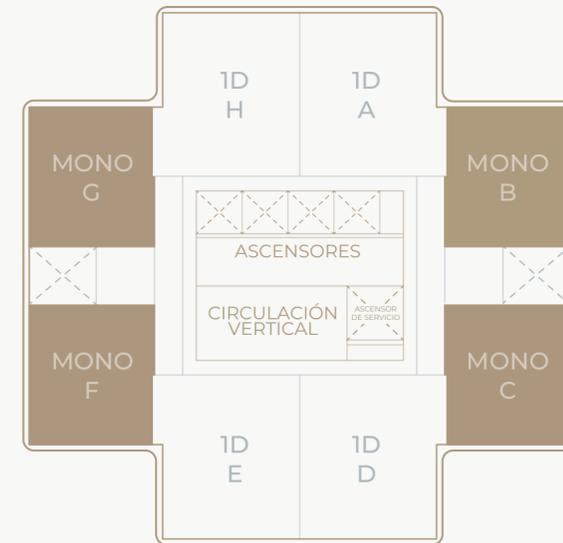
\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



— TIPOLOGÍA I —  
**MONOAMBIENTE**  
 34.35 m<sup>2</sup>

Avda. Dr. Molas López

Campos Cervera



- Dormitorio
- Estar
- Baño
- Cocina - Comedor



Ubicación en planta Nivel 8 al 30



## 1 HABITACIÓN CON BALCÓN

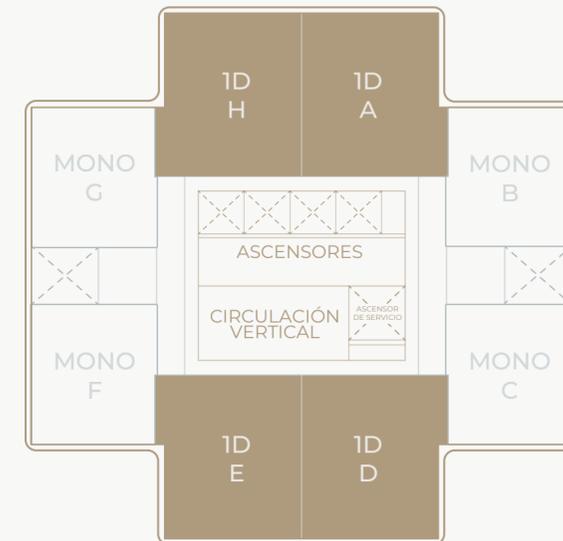
\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



— TIPOLOGÍA I —  
**1 HABITACIÓN**  
 (Con Balcón) 46.45 m<sup>2</sup>

Avda. Dr. Molas López

Campos Cervera



- Dormitorio
- Estar
- Cocina - Comedor
- Baño
- Balcón



Ubicación en planta Nivel 8 al 15



— 1 HABITACIÓN —

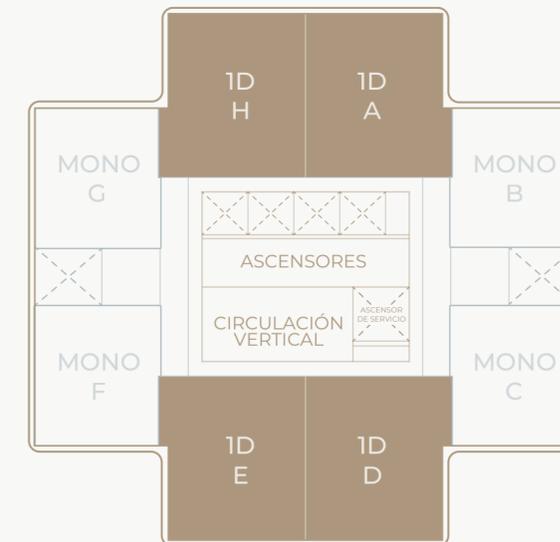
\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



— TIPOLOGÍA II —  
**1 HABITACIÓN**  
 46.45m<sup>2</sup>

Avda. Dr. Molas López

Campos Cervera



- Dormitorio
- Estar
- Baño
- Cocina - Comedor



Ubicación en planta Nivel 16 al 30



— LOCK OFF —

\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto

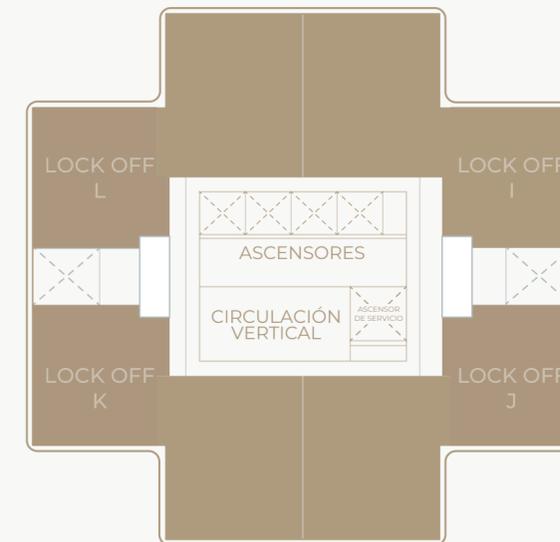


## LOCK OFF

Tipología I (I-L) | 84.60 m<sup>2</sup>  
 Tipología II (J-K) | 85.90 m<sup>2</sup>

Avda. Dr. Molas López

Campos Cervera



- Dormitorio Principal
- Dormitorio Secundario
- Cocina
- Estar - Comedor
- 2 Baños



Ubicación en planta Nivel 32 al 37



— 2 HABITACIONES

\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto

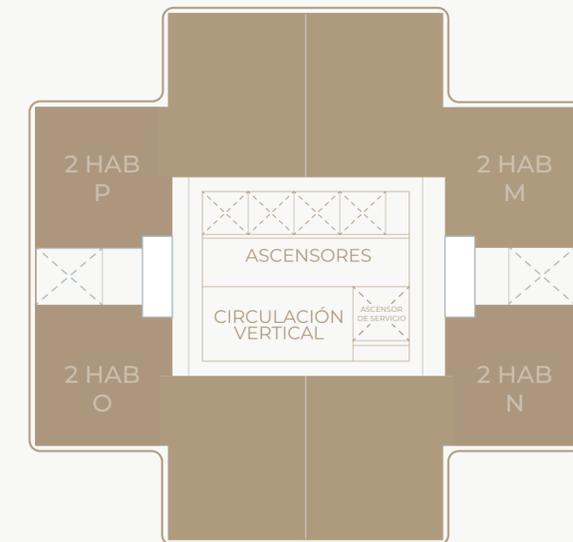


## 2 HABITACIONES

Tipología I (M-P) | 84.60 m<sup>2</sup>  
 Tipología II (N-O) | 85.90 m<sup>2</sup>

Avda. Dr. Molas López

Campos Cervera



- Dormitorio Principal
- Dormitorio Secundario
- Cocina
- Estar - Comedor
- 2 Baños
- Lavadero



Ubicación en planta Nivel 38 al 43

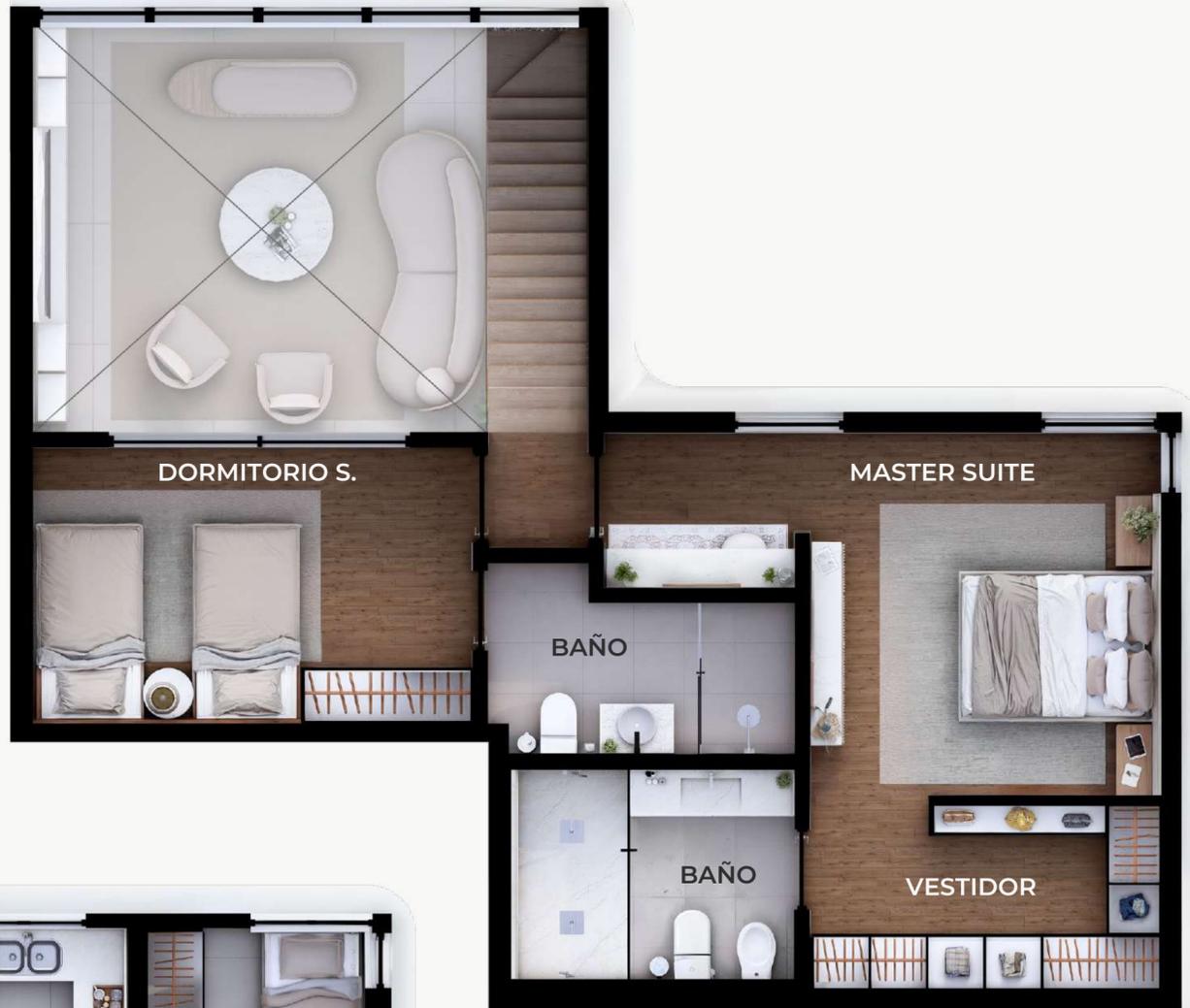


## PENTHOUSE

\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto

INSPIRED BY LIGHT  
Stumbling on Happiness  
SALLY STOREY  
DANIEL GILBERT

PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

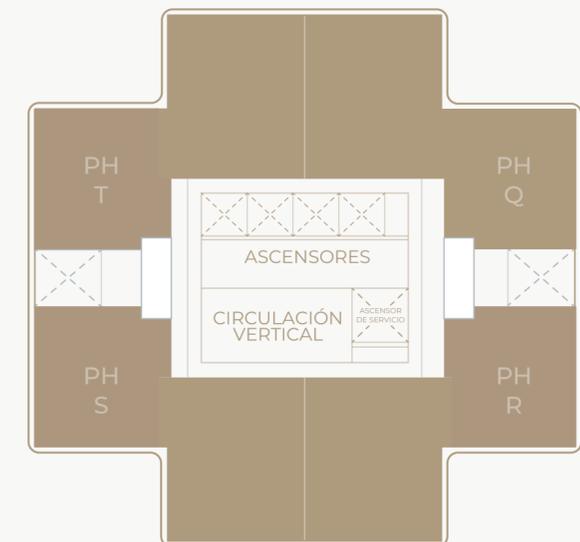


PENTHOUSE

152.70 m<sup>2</sup>

Avda. Dr. Molas López

Campos Cervera



- Master Suite con Vestidor
- 1 dormitorio secundario
- Cocina.
- Estar
- Comedor
- Lavadero
- Dormitorio de servicio
- Amenities propios



Ubicación en planta Nivel 44 al 49

\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto

— Capítulo IV —

# AMENITIES

experiencias que elevan





## UN OASIS EN LAS NUBES

Cada espacio en **ÆTHER** respira equilibrio.

Aquí, la mente crea, el cuerpo descansa y el alma se expande. La productividad convive con la calma, el movimiento con la pausa, y el bienestar se convierte en un estilo de vida.

**En lo más alto, el tiempo se detiene:** las nubes rozan tu mirada y el horizonte se vuelve ritual.

## GREEN ZONE

Espacios exteriores para reconectar con la naturaleza

-  Parque elevado natural
-  Piscina para adultos y niños
-  Solarium
-  Bar de piscina
-  Gimnasio exterior
-  Area de mascotas
-  Juegos al aire libre
-  Parque infantil
-  Area zen
-  SPA con jacuzzi y masajes





\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



## WELLNESS

Espacios interiores donde el bienestar se eleva

-  **Gimnasio**
-  **Saunas sexados**
-  **Jacuzzi**
-  **Sala de masajes**
-  **Hydro lounge**
-  **Peluquería**
-  **Espacio Ecuménico**



\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



TONE YOUR BODY  
CALM YOUR MIND

## ENTRETENIMIENTO

y diversión a tu altura



Cine



Sala de niños



Sala para adolescentes



Club House





\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto.



\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto



## SERVICIOS ESPECIALES

Cuidado y comodidad en cada detalle

-  **Restaurante**
-  Room Service
-  **Vestuarios con lockers**  
(para personal doméstico)
-  Recepción de delivery frío/caliente
-  **Almacenaje temporal de equipaje**
-  Cargador eléctrico para automóviles
-  **Movilidad alternativa**  
(bicicletas y monopatines eléctricos)
-  Estación de inflado de neumáticos
-  **Estación de lavado de autos**
-  Servicio de limpieza de departamentos
-  **Servicio de belleza a domicilio**
-  Administración de rentas y alquileres temporales

# WORKING STATION

Productividad y conexión con el mundo

-  Business center
-  Coffee Hub
-  Nomad hub
-  Live studio





\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto.



## EL REFUGIO SOCIAL

Un espacio creado para celebrar el encuentro y cada momento se convierte en experiencia.

 Quinchos gourmet

 Quinchos parrilleros

 Sky Grill

 The Den



\*Imágenes conceptuales e inspiracionales. No representan necesariamente el diseño final del proyecto

# VALORES DEL MERCADO

Actual en USD por tipología | BARRIO LAS LOMAS

TIPOLOGÍA	OFERTAS DEL MERCADO	DEMANDA DEL MERCADO	PRECIO MERCADO	DIFERENCIA
MONO	18%	51%	\$ 94.209	-25%*
1 HABITACIÓN	28%	36%	\$ 105.068	-22%*
2 HABITACIONES	54%	13%	\$ 204.446	-32%*

Información proveída por el estudio de mercado propio.

Porcentajes sobre valores del mercado.

Las cifras aquí presentadas fueron recabadas en una fecha determinada y están sujetas a cambios sin previo aviso.

Para confirmar información actualizada, por favor consulte directamente con un asesor comercial de Civis.

## CONECTIVIDAD Y COMUNIDAD

Situado en una de las zonas más dinámicas de Asunción, ÆTHER by Civis ofrece acceso inmediato a centros comerciales, restaurantes de alta cocina, instituciones educativas y oficinas corporativas.

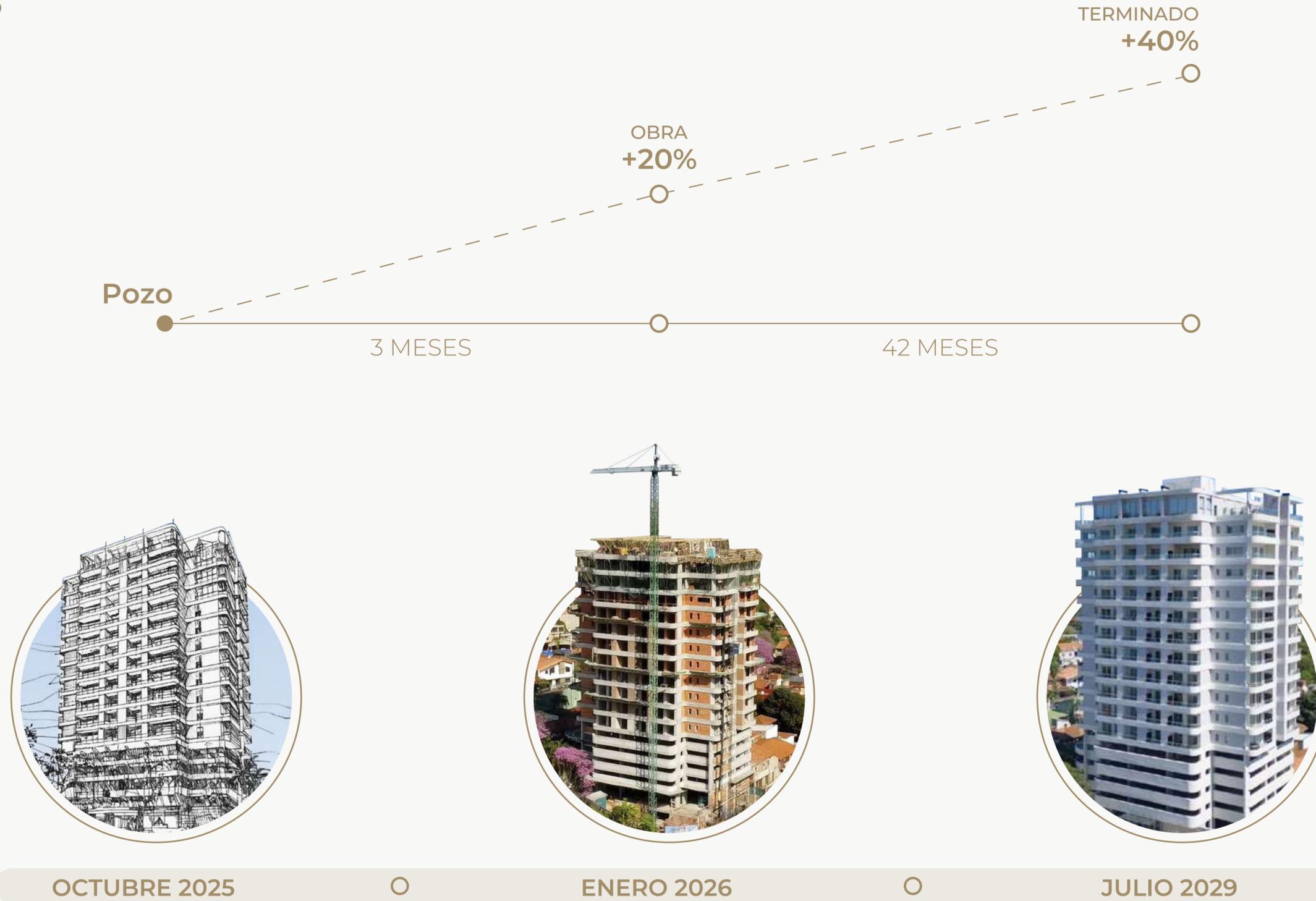
# VALORES DE MERCADO (LATAM)



Precio promedio por m<sup>2</sup> de departamentos en **capitales de LATAM** (zonas de alta demanda)

Información proveída por el estudio de mercado propio. \*Porcentajes sobre valores del mercado.

# CURVA DE PRECIOS



# RENTABILIDAD

TIPOLOGÍA	ALQUILER MES	ALQUILER DÍA	RENTA LIMPIA	RENTA AÑO	AIRBNB LIMPIO	AIRBNB AÑO	REVALÚO	REVALÚO %
MONO	\$507	\$40	\$4.700	7,22%	\$7.300	11,21%	<b>\$96.200</b>	+35%
1 HAB	\$627	\$50	\$5.700	6,95%	\$9.000	10,98%	<b>\$120.400</b>	+35%
2 HAB	\$1.053	\$80	\$9.400	5,99%	\$14.000	9,00%	<b>\$203.000</b>	+30%

Información proveída por el estudio de mercado propio.

Porcentajes sobre valores del mercado.

Las cifras aquí presentadas fueron recabadas en una fecha determinada y están sujetas a cambios sin previo aviso.

Para confirmar información actualizada, por favor consulte directamente con un asesor comercial de Civis.

- 3% Reserva
- **17% Entrega**
- 70% Financiado
- **10% contra entrega**



Inspirado en la altura consciente, la armonía con el espacio y la pureza de estar cerca del cielo. ÆTHER invita a trascender lo cotidiano, con la promesa de un mañana más clara y luminosa.

**EN SU ESENCIA,  
ÆTHER ES ALTITUD  
QUE TRASCIENDE**

# ALIADOS CIVIS



**CodasVuyk**

GARANTÍA DE CALIDAD,  
EN TODOS TUS PROYECTOS

Codas Vuyk es una empresa constructora paraguaya de renombre, con más de 40 años de experiencia en el mercado, cimentando su reputación en la **excelencia, técnica, la confianza y un sello de calidad constructiva.**



**investor**  
inversiones inteligentes

SOLUCIONES FINANCIERAS  
A TU ALTURA

Investor es un grupo paraguayo de servicios financieros con más de una década de liderazgo en el mercado local, **especializado en brindar acceso a soluciones de inversión diversificadas y personalizadas.**



**FAII**

SEGURIDAD EN CADA  
INVERSIÓN

El FAII es el Fideicomiso para el Adelanto de Inmuebles en Implementación, un instrumento financiero creado en Paraguay que busca proteger a los compradores e inversionistas de proyectos inmobiliarios.



**NW**  
networkers  
soluciones tecnológicas

CONECTANDO TECNOLOGÍA  
Y CONFORT

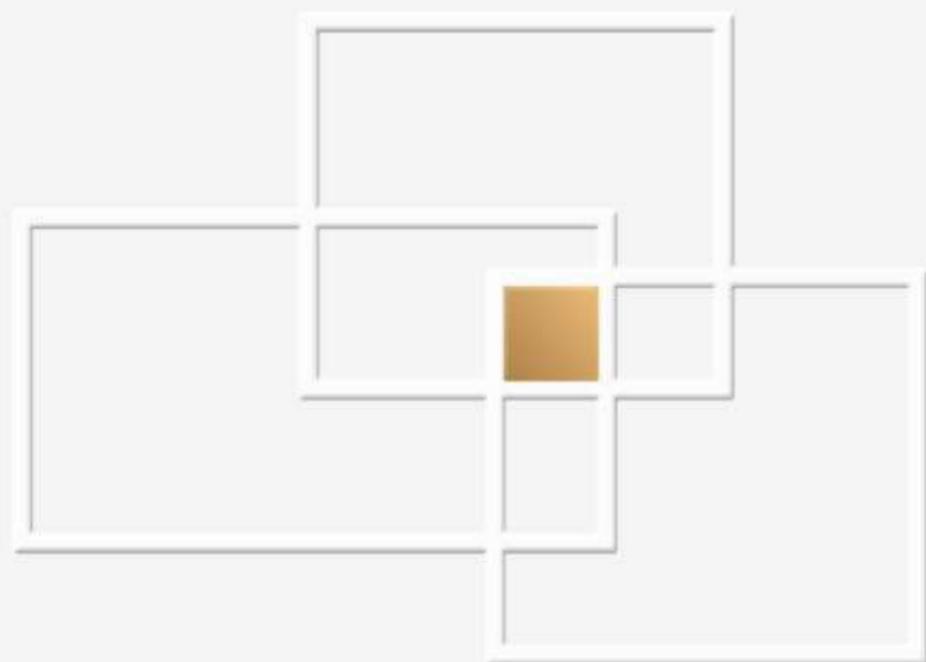
Empresa de ingeniería especializada en los rubros de la **Domótica, conexiones de redes, instalación de sistemas de seguridad y desarrollo de software** con más de 10 años de experiencia en el mercado nacional e internacional.



**Better**

ADAPTAMOS UN LUGAR A CADA  
NECESIDAD

Empresa especializada en mobiliarios funcionales, **optimización de espacios y el aprovechamiento** de los mismos ofreciendo así paquetes de soluciones integrales que se adaptan a todos tus espacios, desarrollos y proyectos.



CIVIS  
SOLUCIONES INMOBILIARIAS