



ESTRATEGIA  
RETAIL  
REAL ESTATE

Cnel. Ramón Falcón 7145 - (CI 408DSI) Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Tel/Fax (+5411) 5611-1000 - Email: [info@glaweb.com.ar](mailto:info@glaweb.com.ar)



**SHOPPING FERNANDO DE LA MORA**  
Emprendimiento Paraguay

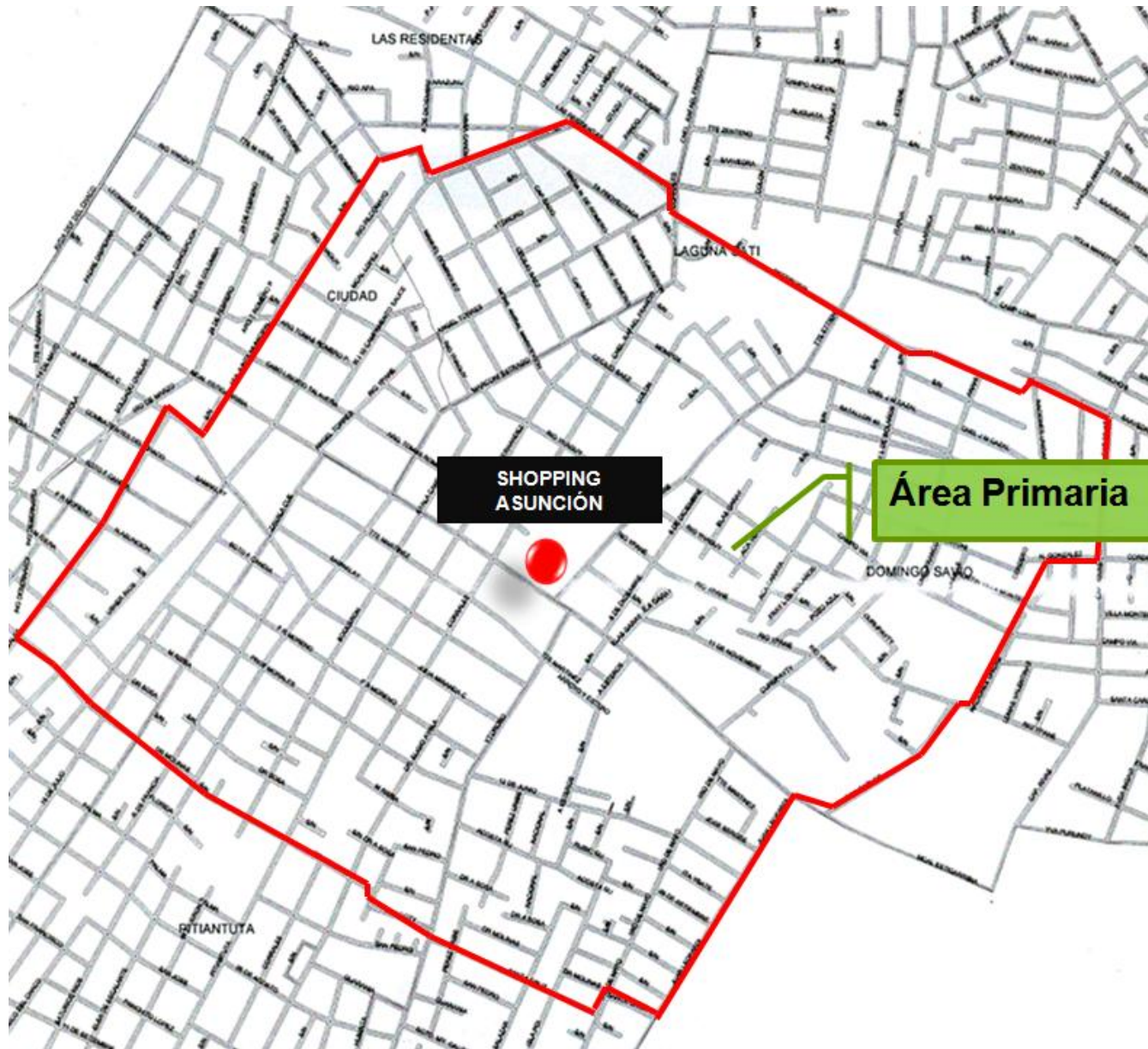
# SHOPPING FERNANDO DE LA MORA

- ▶ El emprendimiento comprende **un shopping** en un predio ubicado en la ciudad de **Fernando de la Mora**, corresponde a **Gran Asunción, Paraguay**.
- ▶ La Ciudad debe su nombre al prócer de la Patria, Fernando de la Mora. Limita con los distritos de Luque y San Lorenzo al norte, con Villa Elisa al sur, al este con San Lorenzo y Ñemby y al oeste con la capital del país, Asunción.
- ▶ Esta ciudad, que anteriormente integraba la ciudad de Lorenzo, hoy en día es una de las más pujantes, con una población cercana a los 200 mil habitantes.
- ▶ **El proyecto propone la construcción de un shopping que contenga locales comerciales, locales gastronómicos, estacionamiento y entretenimiento para la ciudad.**

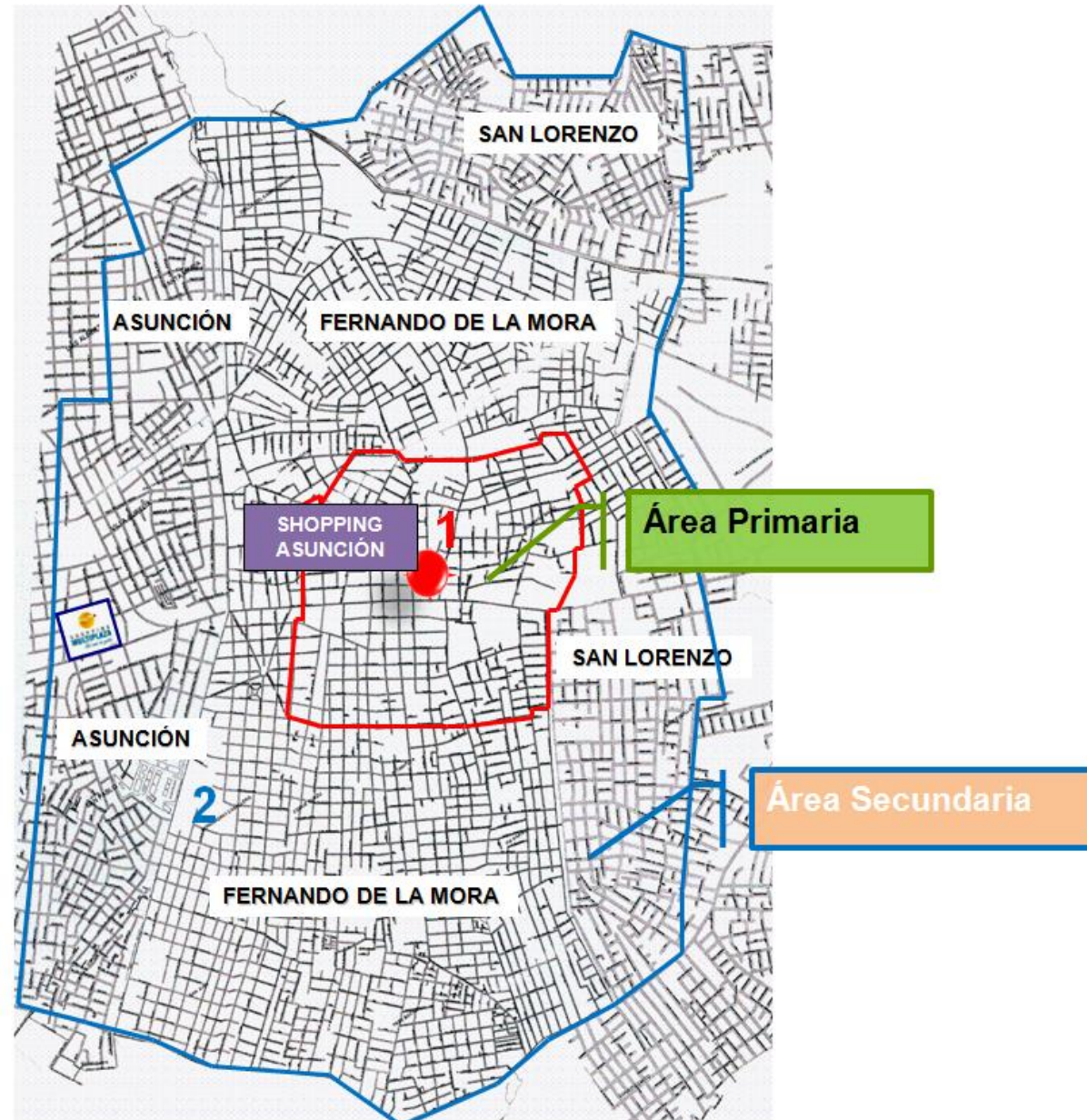


## EL CONTEXTO

- ▶ **Numerosos medios de transporte** público pasan por esta ciudad en sus trayectos de entrada y salida de la capital. Está en la límite con la Capital de la República y está a 6km del centro de Asunción.
- ▶ Esta ciudad cuenta con una **intensa actividad comercial desarrollada por sus pobladores**, poco y nada queda de aquella comunidad que se dedicaba esencialmente a los cultivos y la cría de ganado. Hoy en día proliferan los comercios y las industrias pequeñas y medianas, especialmente aquellas que pertenecen al rubro metalúrgico, químico y otras.
- ▶ Es una ciudad dormitorio ya que un **porcentaje importante de personas viven aquí y trabajan en Asunción.**
- ▶ Fernando de la Mora **posee varios sitios de interés turístico**. Entre ellos se encuentra el barrio **6 de enero** donde se encuentran asentados los descendientes de los primeros habitantes de raza negra que llegaron al Paraguay con el prócer uruguayo José Gervasio Artigas. Este grupo de personas se instaló en el barrio llamado Loma Campamento de Fernando de la Mora y mantienen hasta ahora las tradiciones y costumbres de sus raíces. Un aspecto muy interesante de su cultura es la danza con un marcado ritmo afroamericano. Estas danzas se presentan en un festival anual que se realiza cada 6 de enero en honor al Santo Patrono San Baltazar. Es la denominada fiesta de los “Kamba Cuá”.
- ▶ Fernando de la Mora cuenta con un **moderno Teatro Municipal ubicado en el centro**. Este importante centro cultural es sede de numerosos eventos que presentan la cultura y el arte.
- ▶ Esta ciudad venera a la Medalla Milagrosa, celebrando la fiesta patronal cada 27 de noviembre. Otra fiesta patronal es el 6 de enero, día de San Baltazar.
- ▶ Un Museo Histórico tiene su sede en una de las casa más antiguas de la ciudad, ubicada junto al edificio de la Municipalidad.





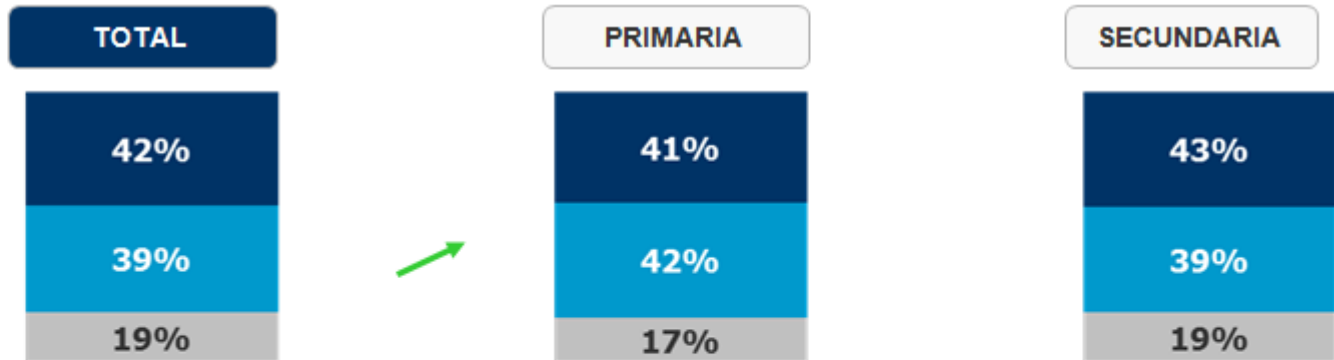


## FICHA TÉCNICA

<b>Cantidad de Locales:</b>	<b>74</b>
<b>Locales:</b>	<b>3.620 m2</b>
<b>Locales Externos:</b>	<b>1.200 m2</b>
<b>Locales Gastronómicos:</b>	<b>340 m2</b>
<b>Patio:</b>	<b>250 m2</b>
<b>Área de Entretenimiento:</b>	<b>365 m2</b>
<b>Supermercado:</b>	<b>800 m2</b>
<b>Locales Menores:</b>	<b>610 m2</b>
<b>Servicios:</b>	<b>620 m2</b>
<b>Ubicación:</b>	<b>Fernando de la Mora, Gran Asunción, Paraguay</b>

## EDAD

- Jóvenes (hasta 30 años)
- Adultos (31-45 años)
- Mayores (46 y más)



Edad Promedio

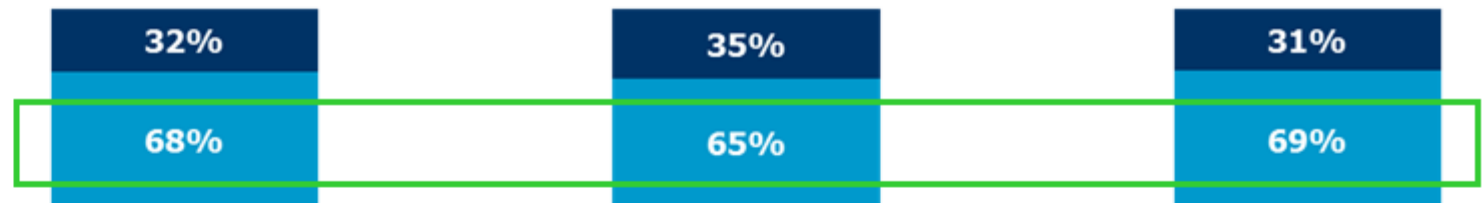
35.5 años

35.5 años

35.5 años

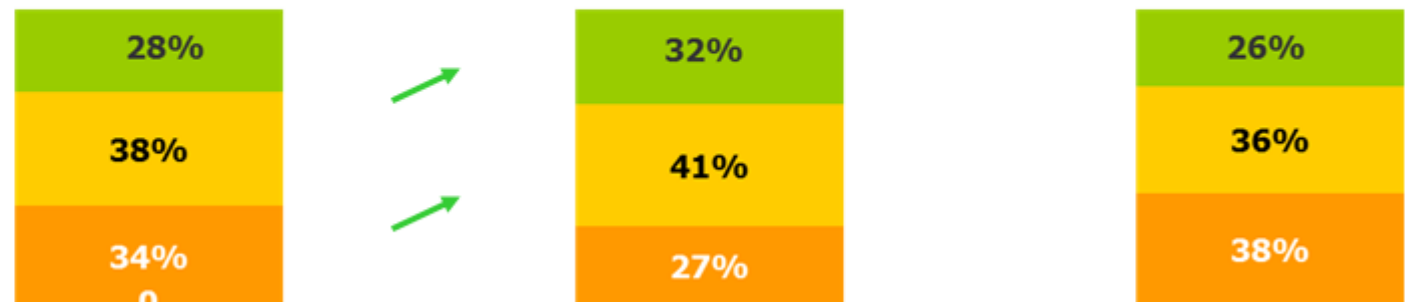
## SEXO

- Masculino
- Femenino



## NSE

- Medio Alto
- Medio Típico
- Medio Bajo



BASE: TOTAL ENCUESTADOS

300

110

190



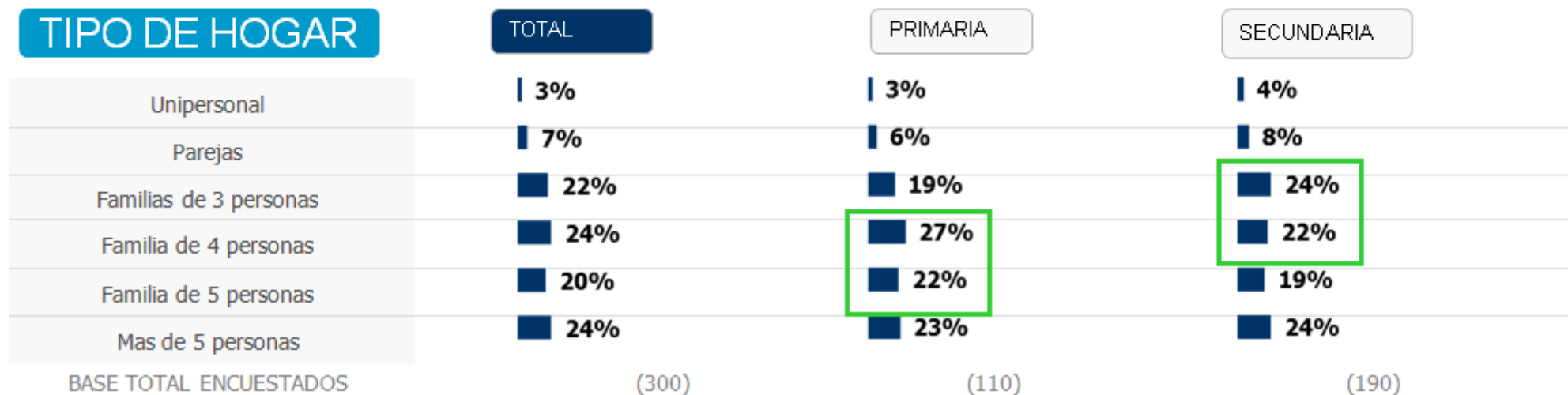
## INGRESOS

De 1.200 a 1.999.000	5%
De 2.000 a 2.499.000	13%
De 2.500 a 3.499.000	24%
De 3.500 a 4.499.000	20%
De 4.500 a 5.999.000	17%
De 6.000 a 6.499.000	7%
De 6.500 a 7.999.000	5%
De 8.000 a 8.499.000	3%
De 8.500 a 8.999.000	1%
De 9.000 a 9.999.000	1%
No contesta	3%

Área primaria Gs. 4.217.9  
Área secundaria Gs. 3.971.9

Promedio  
Gs. 4.059.3

## TIPO DE HOGAR

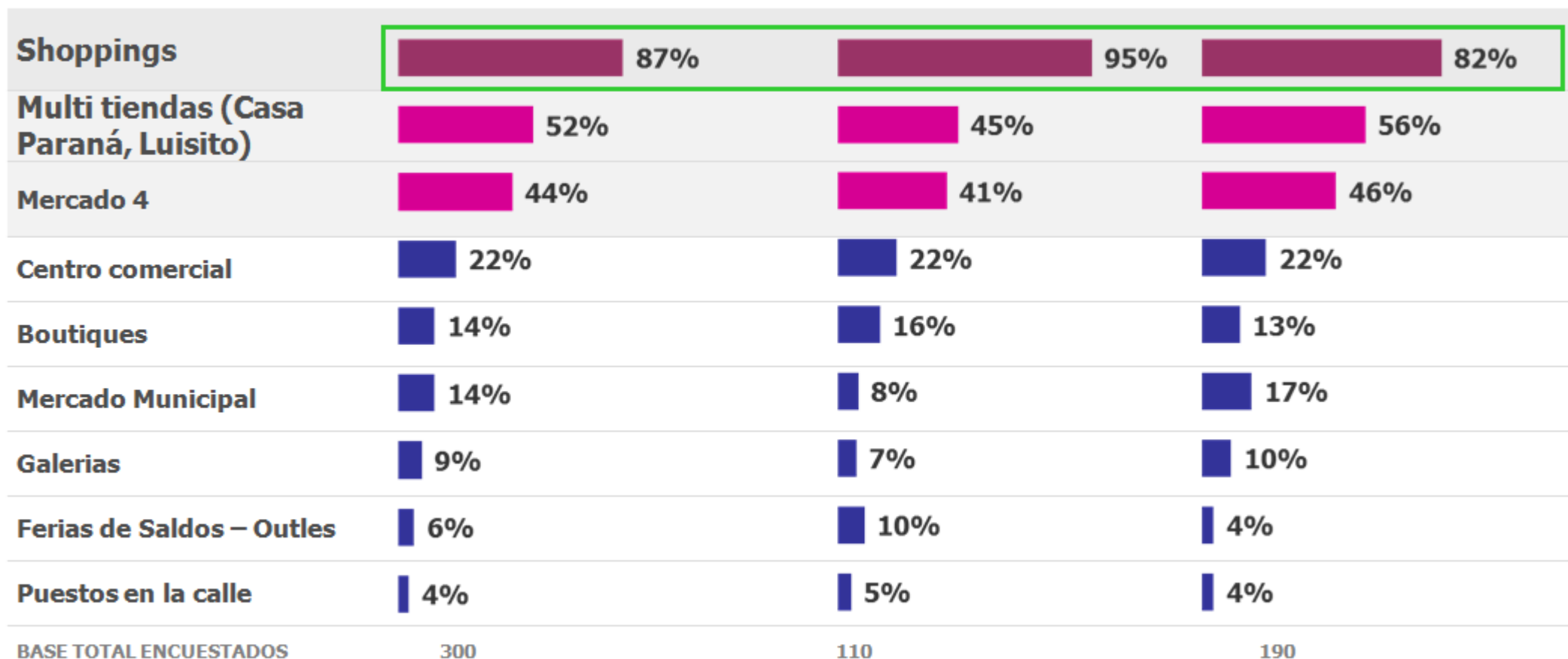


## TIENDAS A LAS QUE CONCORRE

TOTAL

ÁREA PRIMARIA

ÁREA SECUNDARIA



Supongamos que este nuevo Shopping estuviese ubicado aquí...  
Ud. Cree que

		Total	Área Primaria	Área Secundaria
		%	%	%
Lo visitaría para conocerlo	Si	96	90	100
	No	4	10	-
Consideraría realizar la mayoría de sus compras allí	Si	67	65	68
	No	33	35	32
Cambiaría o abandonaría sus negocios habituales	Si	41	35	44
	No	59	65	56
Asistiría a los negocios del centro comercial pero sin comprar en el spm	Si	40	49	35
	No	60	51	65



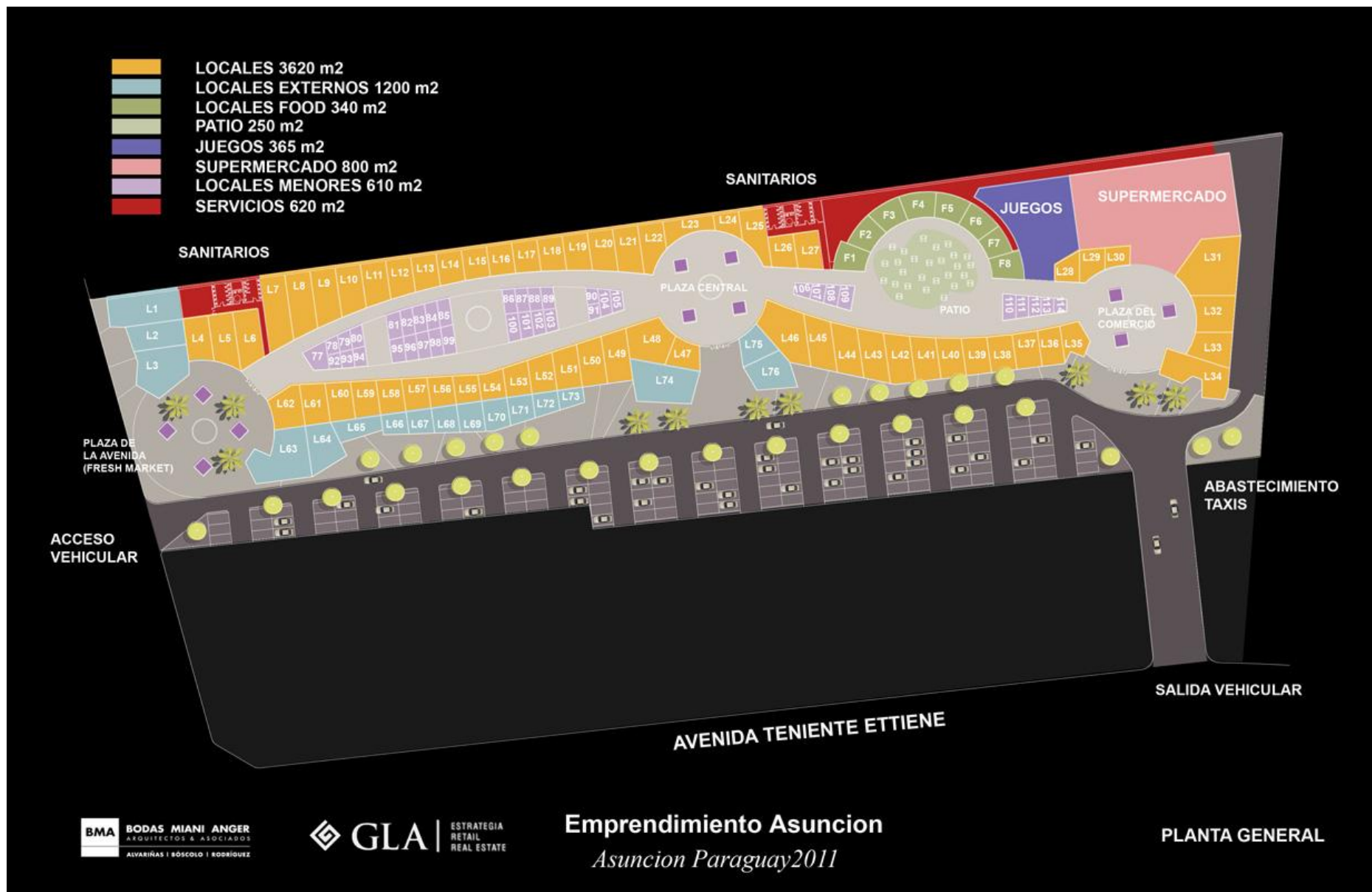
- ▶ Uno de los **formatos de negocio de mayor aceptación en la zona** es el shopping, en donde se realiza una importante parte de las compras.
- ▶ La elección del shopping está dada, básicamente, por **los atributos de cercanía (hogar y trabajo)**, variedad de productos / marcas, y precio.
- ▶ Para la zona evaluada, es indiscutible que **la variable precio juega un rol importante**, esto basado en el tipo de negocio donde compran habitualmente, así como las marcas de interés.
- ▶ Es indudable que el emprendimiento testeado, que se desarrolle en la zona de referencia contará con una **elevada expectativa inicial**. Además, **los consumidores no registran la presencia de alguno similar**.
- ▶ El nuevo **Shopping será un lugar atractivo, alegre, que resolverá las necesidades de la vida cotidiana y además, un espacio de entretenimiento**.











- Pantone DS 281-2 C
- Pantone DS 281-4 C
- Pantone DS 281-6 C
- Pantone DS 281-8 C
- Pantone DS 306-1 C
- Pantone DS 306-4 C
- Pantone DS 306-6 C
- Pantone DS 306-8 C
- Pantone DS 123-1 C
- Pantone DS 123-3 C
- Pantone DS 123-5 C
- Pantone DS 123-7 C
- Pantone DS 136-3 C
- Pantone DS 136-5 C
- Pantone DS 136-7 C
- Pantone DS 136-9 C

**BMA** **BODAS MIANI ANGER**  
ARQUITECTOS & ASOCIADOS  
ALVAREZ | BOSCOLO | RODRIGUEZ

**GLA** | ESTRATEGIA  
RETAIL  
REAL ESTATE

**Emprendimiento Asuncion**  
*Asuncion Paraguay 2011*

**REFERENTES**









Cnel. Ramón Falcón 7145  
(C1408DSI) Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Argentina

Tel/Fax (+5411) 5611-1000  
Email: [info@glaweb.com.ar](mailto:info@glaweb.com.ar)

[www.glaweb.com.ar](http://www.glaweb.com.ar)