



**CÁMARA PARAGUAYA DE
DESARROLLADORES INMOBILIARIOS**



**BOLETÍN DIGITAL
CAPADEI**

Resumen de las actividades, noticias y eventos en el
transcurso del mes de enero y febrero de 2023

**ENERO /
FEBRERO
2023**

Editorial

Las promesas que ya alguna vez escuchamos.

Editorial por: Lic. Gonzalo Faccas
Miembro del Consejo Directivo CAPADEI.

Durante las últimas semanas tuvimos la oportunidad de conversar con los dos candidatos presidenciales que, según las encuestas más serias, tienen más oportunidades de ganar las próximas elecciones.

El listado de promesas que ambos candidatos hicieron, en las que trabajaremos en conjunto, sería el siguiente:

- 1-Fondo de garantía.
- 2-Banco de Fomento - Creación de un departamento para fomento del Crédito hipotecario.
- 3-Destinar un monto del presupuesto a generar un fondo para fomento del crédito hipotecario.
- 4-Potenciar la AFD.
- 5-Mejorar infraestructura en zonas metropolitanas.
- 6-Mayor transparencia en obras.
- 7-Mejorar gestión del Registro de la propiedad.
- 8-Mejorar gestión de Servicio Nacional de Catastro.
- 9-Políticas de fomento a la inversión extranjera y flexibilizar las regulaciones de análisis de esas inversiones.
- 10-Fomento de las alianzas público-privadas para avanzar con toda la infraestructura necesaria.
- 11-Generar mano de obra capacitada para la industria de la construcción.
- 12-Mejorar la recaudación formalizando la economía y contar con los fondos para poder invertir en infraestructura en zonas metropolitanas.

Claramente cuando escuchamos estos frentes en los que debemos trabajar en conjunto sentimos un déjà vu. Ya hemos tenido muchas conversaciones en el pasado con anteriores candidatos hablando de los mismos temas. La pregunta es ¿es culpa de los que asumieron anteriormente el que no hayamos logrado con hechos concretos llevar adelante las ideas o es culpa nuestra?

Propongo que pensemos qué pasaría si trabajáramos en dar prioridad a este extenso listado y definir cuál frente atacar primero desde el primer día que estos asuman. Tenemos que saber “vendernos” como gestores del futuro gobierno y hacer foco en un tema a la vez.

CONSEJO DIRECTIVO

Presidente:

Ingeniero Raúl Constantino

Vicepresidente:

Arquitecta Adriana Romañach

Secretario:

Arquitecto Edgar Salum

Tesorero:

Licenciado Francisco Gómez

Consejeros:

Arquitecto Julio Delgado

Licenciado Gonzalo Faccas

Ingeniero Enrique Strübing

Licenciado Eduardo Quiroga

Arquitecto Rafael Angulo

Ingeniero Fernando Lozano

Licenciado Alejandro Loza

Past President

Arquitecto Víctor González
Acosta

CONSEJO DIRECTIVO

✓ 01° Reunión del Consejo Directivo año 2023

La primera reunión del año 2023, se llevó a cabo el miércoles 15 de febrero en donde el Consejo Directivo trató principalmente la organización de la Asamblea General Ordinaria 2023 y las charlas con candidatos a presidente, entre otros temas.



Reuniones del
Consejo Directivo
de la CAPADEI

Miércoles 15 de febrero de 2023

✓ Audiencia con el Ministro Pereira MUVH-CAPADEI

Martes 21 de febrero; se llevó a cabo la reunión entre el ministro Carlos Pereira del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat-MUVH y el presidente de la CAPADEI Ing. Raúl Constantino



Martes 21 de febrero de 2023

En la ocasión el ministro Pereira, invitó especialmente a la CAPADEI a formar parte de la “Expo FERIA Mi Vivienda”, organizada por el MUVH que se llevará a cabo el próximo 25 de marzo, en ella, se ofrecerán alternativas de acceso a la primera vivienda.

Este evento acercará toda la oferta de primera vivienda en sus dos modalidades; compra y construcción en lote propio, con un porcentaje de aporte del MUVH.

En el evento, se facilitará a los compradores finales, el circuito para concretar el acceso a la casa propia de las familias con ingresos medios.

Desde la CAPADEI, estaremos conectando con el MUVH a las empresas socias que tengan productos inmobiliarios en el rango de Mi Primera Vivienda.

Categoría	Rangos*	Ahorro Previo	Aporte Estatal	Crédito Complementario
1	De Gs. 510.061.401 hasta Gs. 663.079.820 (>200 a 260 SM)	5% De Gs. 25.503.070 hasta Gs. 33.153.991	5% De Gs. 25.503.070 hasta Gs. 33.153.991	90% De Gs. 459.055.261 hasta Gs. 596.771.838
2	De Gs. 382.546.051 hasta Gs. 510.061.400 (>150 a 200 SM)	5% De Gs. 19.127.302 hasta Gs. 25.503.070	10% De Gs. 38.254.605 hasta Gs. 51.006.140	85% De Gs. 325.164.143 hasta Gs. 433.552.190
3	De Gs. 255.030.701 hasta Gs. 382.546.050 (>100 a 150 SM)	0%	15% De Gs. 38.254.605 hasta Gs. 57.381.908	85% De Gs. 216.776.096 hasta Gs. 325.164.142
4	Hasta Gs. 255.030.700 (100 SM)	0%	20% Hasta Gs. 51.006.140	80% Hasta Gs. 204.024.560

Esquema de financiamiento del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat – MUVH

MUVH – CAPADEI

**Expo FERIA Mi
Vivienda**

✓Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Maestro del Bajo Chaco – Entrevista al Presidente Ing. Raúl Constantino

El martes 14 de enero, la Arq. Annie Granada e Ing. Ambiental Yerutí Renaut, representantes del Consorcio geAm-Alter Vida, luego de haber solicitado una reunión con el Ing. Raúl Constantino, fueron recibidas por este y presentaron el trabajo de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Maestro del Bajo Chaco, entregado por el MUHV. Una vez concluida la presentación; el Pte de CAPADEI manifestó algunas preocupaciones del gremio:

- Creación de loteamientos sin ningún criterio, en la zona no se cuentan con los servicios básicos y necesarios.
- Existencia de lotes con costos muy elevados, y los mismos están asentados y aprobados en humedales o zonas inundables.
- Imposibilidad de creación una nueva ciudad sin tener reglas claras y planificación.
- El MADES no puede seguir aprobando los loteamientos en esa zona. Hay que parar y plantear un acuerdo de NO INNOVAR hasta que se decida QUE HACER y COMO HACERLO
- Falta de planificación, ante esto, la Arq. Granada aclaró que existen propuestas de planificación pero que no se aprueban ni se discuten y mucho menos se implementan.

Se concluyó que uno de los principales problemas no es la falta de planificación sino más bien la falta de gestión para la implementación de los planes.



El Ing. Constantino también recomendó algunos puntos a tener en cuenta:

- Se deberían reunir el MADES con el Municipio de Nueva Asunción y coordinar los trabajos, por ejemplo, que el MADES ya no apruebe loteamientos hasta que el Municipio cuente con un POUT.
- El MADES debería aprobar el impacto ambiental de los proyectos y el MOPC debería analizar el Impacto Vial de los proyectos que se vienen ejecutando en ese lugar.



Martes 14 de febrero de 2023

MUVH
geAm-Alter Vida
CAPADEI
Evaluación
Ambiental
Estratégica (EAE)
del Plan Maestro
del Bajo Chaco,

✓Charla con Presidenciables

El Consejo Directivo de la CAPADEI; organizó encuentros con los candidatos a presidentes de la república con el objetivo de tratar temas relacionados al gremio.

El miércoles 22 de febrero se llevó a cabo la charla con los representantes de la Concertación Nacional: Efraín Alegre y Soledad Nuñez, seguida de un almuerzo.

El miércoles 01 de marzo, se realizó lo propio, en un desayuno con el candidato por la Asociación Nacional Republicana-ANR: Santiago Peña.



Miércoles 22 de febrero de 2023

CAPADEI
CHARLAS CON
PRESIDENCIABLES



Miércoles 01 de marzo de 2023

Con ambos equipos se trataron temas referentes a las principales problemáticas y líneas de trabajo de la CAPADEI

- ✓ Crédito hipotecario para el comprador final para todos los niveles de productos inmobiliarios
- ✓ Seguridad jurídica
- ✓ Urbanismo e Infraestructura urbana
- ✓ Excesiva burocracia en entes públicos que son clave para la actividad de desarrolladores
- ✓ Condiciones actuales del mercado que no alientan las inversiones

Una vez más, el presidente Ing. Raúl Constantino, instó a ambos candidatos que no se espere a que el sector esté enfermo para aplicar las medidas correctivas a corto plazo; ya que actualmente; el sector del desarrollo aún cuenta con muy buena salud y seguirá así si el equipo que gobierne preste atención y solucione los inconvenientes que permanentemente la Cámara comparte con las distintas dependencias del gobierno relacionadas a las actividades del desarrollo inmobiliario.

Respuestas de los candidatos sobre los puntos planteados

Concertación Nacional: Efraín Alegre y Soledad Nuñez: reconocen conocer perfectamente la situación del sector y se comprometen a:

1. Creación del fondo de garantía
2. Creación de un departamento para fomento del Crédito hipotecario en el Banco de Fomento -.
3. Potenciar AFD.
4. Mejorar infraestructura en zonas metropolitanas.
5. Propicias mayor transparencia en obras públicas
6. Mejorar gestión del Registro de la propiedad. Agenda Digital
7. Mejorar gestión de Servicio Nacional de Catastro. Agenda Digital
8. Políticas de fomento a la inversión extranjera y flexibilizar las regulaciones de análisis de esas inversiones.
9. Fomento de las alianzas público-privadas para avanzar con toda la infraestructura necesaria.

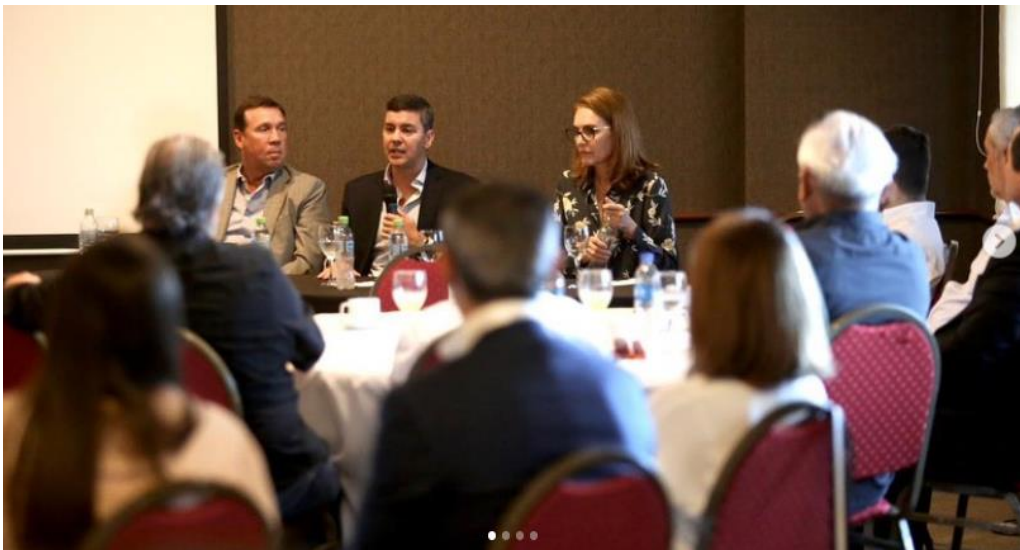
efrainalagre Con @sole.nu estuvimos compartiendo un almuerzo y conversando con los miembros de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI) porque creemos que uno de los derechos fundamentales es la vivienda, por eso debe ser abordado inmediatamente y así dar una respuesta a los paraguayos y paraguayas que deseen la casa propia. En nuestro Gobierno crearemos un fondo de garantía para apalancar los créditos hipotecarios 🇵🇾



Asociación Nacional Republicana-ANR: Santiago Peña; en su paso por los cargos en que le cupo transitar; tiene claro las necesidades del sector y se compromete a:

- 1- Generar mano de obra capacitada para la industria de la construcción.
- 2- Banco de Fomento - Fomentar fuertemente el crédito hipotecario. Que el banco traspase a los clientes la tasa subsidiada de la AFD.
- 3- Potenciar AFD.
- 4- Mejorar la recaudación formalizando la economía y contar con los fondos para poder invertir en infraestructura en zonas metropolitanas.
- 5- Destinar un monto del presupuesto a generar un fondo para fomento del crédito hipotecario.
- 6- Mejorar gestión del Registro de la propiedad.
- 7- Mejorar gestión de Servicio Nacional de Catastro.
- 8- Fomentar fuertemente la inversión extranjera.

santipenapy Generar empleo e impulsar el desarrollo del país será la prioridad de mi gobierno. Conversamos con representantes de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios de las acciones que impulsaremos para que los paraguayos estemos mejor.







✓ Medios de Comunicación – Entrevistas – Redes

5 DIAS REAL ESTATE - AV desarrolladora inmobiliaria - César Aquino - “Debemos continuar siendo un foco de inversión en Latinoamérica”



Enlace: <https://www.5dias.com.py/real-estate/cesar-aquino-debemos-continuar-siendo-un-foco-de-inversion-en-latinoamerica>

“Tras un año con varios inconvenientes debido a la escalada de la inflación y otros factores, el rubro del real estate cerró satisfactoriamente el 2022 con proyectos de gran envergadura y proyecciones auspiciosas para este 2023”.



César Aquino

Paraguay foco de inversión en Latinoamérica

✓ **5 DIAS REAL ESTATE - Paraguay Development S.R.L. - Alejandro Kladniew :
“El desarrollo inmobiliario apuntará al público mayoritario”**



“Actualmente el sector inmobiliario cuenta con una mayor oferta que demanda en el target de clase media alta y alta. Por lo que genera una baja rentabilidad de los alquileres y prácticamente nula capitalización”

Enlace: <https://www.5dias.com.py/real-estate/alejandro-kladniew-el-desarrollo-inmobiliario-apuntara-al-publico-mayoritario>

MIÉRCOLES, 25 DE ENERO DE 2023 | AÑO 1 | Nº 197

5 DIAS REAL ESTATE

SOCIO GERENTE DE PARAGUAY
DEVELOPMENT S.R.L.

ALEJANDRO KLADNIEW:

“El mercado inmobiliario apuntará a la clase media en los próximos años”

En un mercado complejo como lo es el sector inmobiliario se deben aplicar estrategias para poder diferenciarse de la competencia. Alejandro Kladniew agregó que la tendencia será desarrollar productos bien ubicados que puedan ser más accesibles para la clase media que es mayoritaria en Paraguay.

Si bien el precio del metro cuadrado es competitivo y permite a los desarrolladores vender una cantidad de departamentos al segmento premium esto también tiene un límite. “El mercado está saturado y es por eso que hoy nos enfocaremos al segmento corporativo o tr alrededor de Asunción a hacer proyectos más económicos”.

Pág. 5

- ✓ **5 DIAS REAL ESTATE – Alex Loza : Grupo BARCELONA; “Estamos trabajando juntos para fortalecer al sector inmobiliario”**



Alex Loza Director del Grupo Barcelona señaló que a pesar de que sea un rubro bastante competitivo hoy día están trabajando todos juntos desde la Capadei con el objetivo de fortalecer al rubro en el país.

Enlace: <https://www.5dias.com.py/real-estate/alex-loza-estamos-trabajando-juntos-para-fortalecer-al-sector-inmobiliario>

“Evidentemente todos competimos entre nosotros, pero todos trabajamos juntos y buscamos también lo mejor para el desarrollo del país. Esto tratando de hacer las cosas bien, tratando de brindar un sello de calidad también a lo que hacemos, por eso también la Cámara está bastante celosa de ver quién puede pertenecer a ella para que se pueda garantizar altos niveles de calidad, para que la gente sepa que cuando compras algún producto capaz tenga un respaldo de garantía y confianza, sea con quien sea el desarrollador”, explicó.

✓ UNICANAL / LA CAJA NEGRA: Ing. Raúl Constantino, “¿Cuáles son las causas de la caída del consumo?”



Enlaces:

https://twitter.com/CajaNegraPy/status/1628437396919586816?ref_src=twsrc%5Egoogle%7Ctwcamp%5Eserp%7Ctwgr%5Etweet

<https://www.youtube.com/watch?v=k51OsqHVpl8&list=PL5Nv3cvs61aegXZP33HAvAVn2xLmPYF1A>, 50" en adelante

- ✓ infoNEGOCIOS – Raúl Constantino : BLOK SRL / SPL SA; “El potencial de Chaco’i puede ser muy grande, pero se deberá evitar cometer todos los errores de la capital”



“Raúl Constantino, propietario de la empresa constructora Blok SRL y de la desarrolladora SPL SA, habló con InfoNegocios sobre el potencial inmobiliario acompañado de la construcción del puente Chaco’i o Héroes del Chaco, que une la capital, Asunción, con la región Occidental.”

Enlace: <https://infonegocios.com.py/plus/el-potencial-de-chaco-i-puede-ser-muy-grande-pero-se-debera-evitar-cometer-todos-los-errores-de-la-capital#:~:text=Sostuvo%20que%20como%20su%20nombre,%2C%20espacios%20verdes%2C%20infraestructura%20vial.>

- ✓ 1140 AM Central Radio. – Raúl Constantino: Entrevista “Acerca del desarrollo Inmobiliario en Paraguay”



Enlace: <https://twitter.com/central1140/status/1621107841523412992>

✓ 5 DIAS REAL ESTATE – Raúl Constantino: “Bajo acceso al crédito deja como única opción el alquiler de vivienda”

Raúl Constantino presidente de la Capadei mencionó que a causa de la falta del crédito hipotecario el alquiler es la única opción, por lo se necesita una política oficial de vivienda más clara, más allá de la ayuda al trato al más necesitado que se siga haciendo.



Enlace: <https://www.5dias.com.py/real-estate/bajo-acceso-al-credito-deja-como-unica-opcion-el-alquiler-de-vivienda>

✓ infoNEGOCIOS – Víctor González Acosta: “El camino de nuestro desarrollo pasa por abrirnos al mundo”

“Lamentablemente el Estado es un obstáculo. No está a la altura de las exigencias para desarrollarnos. Tenemos déficits en infraestructura, movilidad, educación. En la zona del eje corporativo hay una inversión de casi US\$ 2.000 millones pero no hay una contrapartida de parte del sector público”.



Enlace: <https://infonegocios.com.py/nota-principal/victor-gonzalez-acosta-el-camino-de-nuestro-desarrollo-pasa-por-abrirnos-al-mundo#post-comment>

✓ **Eventos, Noticias Artículos de Interés****Medium - Pronosticando el 2023 para el sector inmobiliario en Paraguay. Por. Gonzalo Faccas**

“Mirando concretamente Paraguay, y específicamente el sector inmobiliario, podemos pronosticar que no será un año sencillo o, por lo menos, que no lo recordaremos como uno de los mejores. Claramente es un año para estar muy concentrado en las cuentas y no en los cuentos. Sólo pensar en la cantidad de proyectos que se están construyendo y en los que finalizarán durante el 2023, a lo que se suma el fuerte aumento de costos, nos hace considerar conceptos como prudencia y coherencia, los cuales debemos tener más presentes que nunca”.

Enlace: <https://gonzalofaccas.medium.com/pronosticando-el-2023-para-el-sector-inmobiliario-en-paraguay-da7d8fd6424d>

IP- Agencia de Información Paraguaya – Establecen nuevos valores fiscales para la determinación del impuesto inmobiliario

Enlace: <https://www.ip.gov.py/ip/establecen-nuevos-valores-fiscales-para-la-determinacion-del-impuesto->

**EVENTOS
NOTICIAS
ARTÍCULOS DE
INTERÉS**

1000 NOTICIAS - Forbes considera a Paraguay una “mina de oro” inmobiliaria

Por: Rubén Montiel



Enlace: <https://www.1000noticias.com.py/2023/01/06/forbes-considera-a-paraguay-una-mina-de-oro-de-las-bienes-raices/>

ULTIMA HORA – “Ofrecen nueva modalidad de crédito para construir tu casa”



Mi Vivienda – Construcción en terreno propio se denomina una nueva modalidad del programa del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), a través del cual se busca facilitar el acceso a los créditos para la construcción de viviendas. El Estado podrá otorgar un aporte de hasta el 20% del valor, sin cargo de restitución.

Enlace: <https://www.ultimahora.com/ofrecen-nueva-modalidad-credito-construir-tu-casa-n3043043.html>

✓ **Nos gustaría informar qué están desarrollando nuestros socios.**

Los invitamos a enviar los proyectos que están desarrollando, las mejores prácticas, las problemáticas con las que se están enfrentado y los resultados que están obteniendo. En esta sección mensualmente lo compartiremos para que todos estemos al tanto y logremos importantes sinergias.

✓ **Servicio a Socios CAPADEI.**

- Canal Verde con el Servicio Nacional de Catastro
- No olviden el servicio de revisión de carpetas municipales; para agendar llamar a: +595 21 606903, +595 986 555474. Revisiones jueves por la tarde.

Boletín Mensual CAPADEI – ENERO / FEBRERO 2023
Comisión de Comunicación



SOCIOS ACTIVOS



CodasVuyk

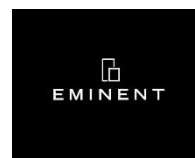


Constructora
Gómez Nuñez S.A.

itasa



Arq. Gustavo Masi
Constructora S.A.



SOCIOS PATROCINADORES



SOCIOS AUSPICIANTES

