



**10** AÑOS

**CÁMARA PARAGUAYA DE  
DESARROLLADORES INMOBILIARIOS**



**ABRIL 2024**

# **BOLETÍN DIGITAL CAPADEI 2024**

Resumen de las actividades, noticias y eventos en el transcurso del mes de abril de 2024

## Editorial

### Todo indica que seguiremos con este gran competidor este año.

Editorial por: Licenciado Gonzalo Faccas  
Miembro del Consejo Directivo CAPADEI

A finales del año 2023 todos pronosticaban de tres a cuatro recortes de la tasa de la Reserva Federal de Estados Unidos, tasa de referencia de los niveles de interés desde una perspectiva internacional. Finalmente, esta institución mantuvo su tasa de interés clave de los fondos federales en alrededor del 5.5% durante marzo mientras continúa luchando contra la inflación persistente en la economía. Esa tasa ha estado vigente desde julio del año 2023 y parece que tendrá, a finales del presente año, un solo recorte.

¿Cómo impacta esto a nuestro sector? El mayor impacto no viene por el lado del mayor costo de e los préstamos sino por las tasas que el sistema financiero paga por los depósitos, transformándose en el principal competidor de las inversiones inmobiliarias.

¿Cómo podemos manejar esta objeción que nos presentan nuestros potenciales clientes? Muchos de ellos nos plantean por qué invertir en inmuebles si pueden conseguir el mismo retorno sin ningún esfuerzo colocando su dinero en un CDA.

La respuesta que recomendamos es que, si bien es cierto que el retorno de la inversión en un CDA hoy en día puede ser similar a rentar un inmueble que adquiera una persona, existen dos aspectos para tener en cuenta.

El primero es que el capital invertido en un CDA es exactamente el mismo que retirará al momento del vencimiento de este, mientras que al invertir en un inmueble que posea las características que el mercado demanda obtendrá una plusvalía en el precio.

Lo segundo que debe considerarse es que hoy las tasas de retorno son similares por una situación coyuntural de altas tasas a nivel mundial, como comenzamos comentando. Pero es muy probable que al vencimiento del CDA, cuando quiera renovarse la operación, se encuentren que no pueden obtener la misma tasa de retorno.

Hoy en día más del 70% de los compradores de inmuebles son inversores, es muy importante que todos en el sector trabajemos en transmitir un único mensaje y alertar a los inversores de que no se vean tentados con tasas “infladas” transmitiéndoles cuáles son las rentabilidades reales.

## CONSEJO DIRECTIVO 2023-2025

**Presidente:**

Ingeniero Raúl Constantino

**Vicepresidente:**

Arquitecta Adriana Romañach

**Secretario General:**

Ingeniero Enrique Strübing

**Tesorero:**

Licenciado Francisco Gómez

**Consejeros:**

Arquitecto Julio Delgado

Licenciado Gonzalo Faccas

Ingeniero Fernando Lozano

Licenciado Alejandro Loza

Arquitecto Edgar Salum

Economista Manuel Ferreira

Licenciado Jorge Figueredo

**Past President**

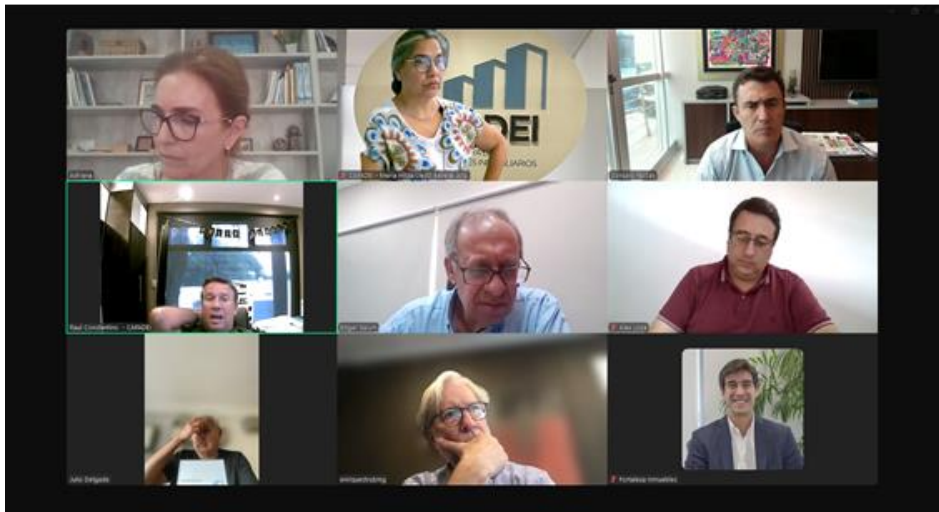
Arquitecto Víctor González

Acosta

## Actividades Abril 2024

### ✓ CONSEJO DIRECTIVO CAPADEI

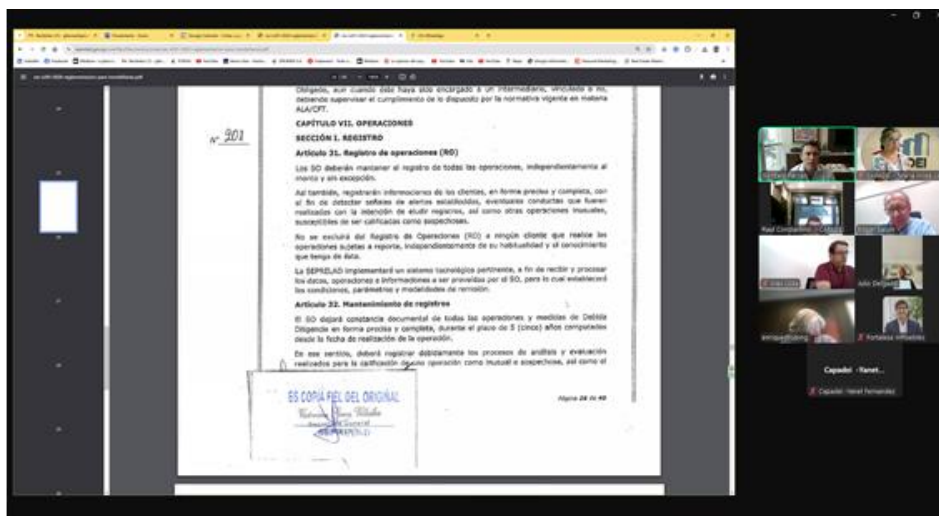
El martes 23 de abril se llevó a cabo la segunda reunión del Consejo Directivo del año 2024 en modalidad telemática.



Martes 23 de abril de 2024

## CONSEJO DIRECTIVO

## CAMÁRA PARAGUAYA DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS



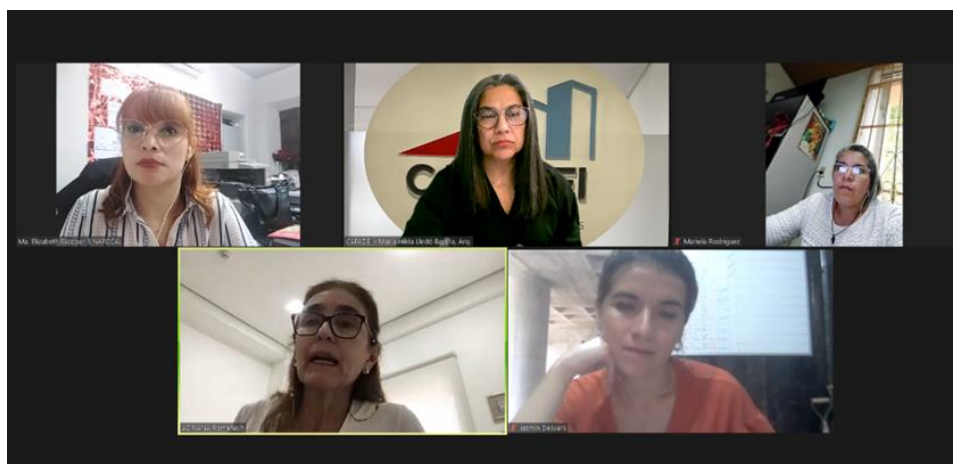
Se trataron principalmente los siguientes temas:

1. Seguridad Jurídica en los desarrollos;
2. Solicitud de Ingreso nuevos socios e
3. Informes sobre reuniones:
  - ✓ CAPADEI-SEPRELAD;
  - ✓ Banco Mundial – catastro nacional
  - ✓ Registros Públicos
  - ✓ Audiencia con directora SNC,
  - ✓ Audiencia con la presidente ejecutiva de ASOBAN,
  - ✓ Reunión con Arq. Fernando Maidana, secretario Departamental de la Gobernación de Central;
  - ✓ Audiencia Pública sobre el Plan Regulador de Asunción.

## ✓ CERTIFICACIÓN DE COMPETENCIAS LABORALES

El jueves 11 de abril se realizó la reunión telemática en seguimiento a las acciones para la Certificación de Competencias Laborales a los albañiles de las empresas socias de La Cámara.

Por el Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral-SINAFOCAL certificación de competencias REIFOCA, participaron: Ma. Elizabeth Escobar y Mariela Rodríguez; mientras que por La CAPADEI; Adriana Romañach, Jazmín Dervars y María Hilda Lledó.



Jueves 11 de abril de 2024

Se presentó la Evaluación y Certificación de Competencias y las etapas de la misma como continuidad de las acciones iniciadas con la Sra. Ylvi Acuña y Tatiana Benítez. Se aclararon temas sobre las funciones que cumplen los Centros Evaluadores y Laboratorios de Observación.

Se acordó el inicio con un grupo de 20 personas, destacando que las postulaciones no son solamente para los albañiles, pudiendo ser también para los maestros de obras que quisiesen obtener la certificación de sus conocimientos.

Seguirán las acciones quedando como tarea para SINAFOCAL: gestión con el Centro Evaluador habilitado, para prestación de sus servicios. Postula a SNPP; y para la CAPADEI: La instalación de Laboratorios de Observación en empresas socias.



CERTIFICACION DE  
COMPETENCIAS  
LABORALES

CAPADEI

## ✓ BANCO MUNDIAL – DIAGNÓSTICO CATASTRAL

La Cámara, a través del Lic. Jorge Figueredo; miembro del Consejo Directivo participó de la reunión convocada por el Ministerio de Economía y Finanzas-MEF en el marco de la visita al país de los equipos de Tierras y Desarrollo Urbano del Banco Mundial, los mismos realizan una visita técnica para la implementación de un catastro moderno y actualizado en Paraguay. El encuentro se realizó en el Instituto del BCP, donde se conversó sobre los principales usos de datos catastrales, registros geoespaciales, desafíos y posibles actividades para mejorar la situación actual, junto a otros gremios y asociaciones del sector privado.

Por parte del MEF participó el Dr. Horacio Codas, por el Banco Mundial: Álvaro Federico Barra, Especialista en Gestión de Tierras; Ivonne Astrid Moreno, Especialista Senior en Gestión de Tierras; Santiago Ezequiel Arias, Especialista Senior Urbano; Juan José Valencia, Consultor en Tecnologías de Información; y María Camila Quintero, Consultora de Desarrollo Urbano.



Jueves 11 de abril de 2024



Los Consultores del Banco Mundial-BM tomaron notas y quedaron en compartir los resultados de diagnóstico.

BANCO MUNDIAL

DIAGNÓSTICO

## ✓ SECRETARÍA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y BIENES-SEPRELAD – CAPADEI

Por invitación de la Ministra-Secretaria Ejecutiva Liliana Recalde, al Ing. Raúl Constantino, la CAPADEI, representada por Gonzalo Faccas; sus asesores jurídicos del Estudio Parquet & Asociados; José Grassi y David Dominguez Junto a la gerente participaron de una reunión con representantes de la Secretaría de Prevención de Lavado de Dinero y Bienes-SEPRELAD que, en ausencia del país de la Ministra, estuvo representada por el Viceministro Pablo Rojas junto a los Directores: Silvia Benavides, Julio Bogado, Rocío Peña, Nadia Bernal e Ignacio Céspedes, además de miembros del equipo técnico.



Jueves 18 de abril de 2024

SEPRELAD

CAPADEI

El viceministro; luego de agradecer y reconocer la siempre buena predisposición de la Cámara con las acciones normativas de la SEPRELAD, considerando a la CAPADEI como referente del tema desarrollo inmobiliario, informó sobre el objetivo de la reunión; en el marco de robustecer acciones con los sujetos obligados, relevar datos sobre clientes y operaciones; siguiendo la normativa de la Resolución 201/2020 Artículo 31, tercer párrafo; “La SEPRELAD implementará un sistema tecnológico pertinente, a fin de recibir y procesar los datos, operaciones, e informaciones proveídas al sujeto obligado, para lo cual establecerá las condiciones, parámetros y modalidades de remisión”; **invita a la Cámara a ser parte activa del proyecto piloto desde el inicio.**

Se pretende poner a prueba el nuevo sistema tecnológico con CAPADEI en el marco del plan piloto, los formularios se deberán llenar por cada unidad vendida informando las nuevas ventas.

Agradeciendo la convocatoria y haciendo un resumen de la situación del sector tanto en lo positivo como de los inconvenientes; Gonzalo Faccas comentó que luego de informar al Consejo Directivo; se designarían a los oficiales de cumplimiento que acompañarán el proceso en el marco del proyecto piloto para el desarrollo del sistema tecnológico a ser utilizado por el ente estatal.

## ✓ AUDIENCIA PÚBLICA SOBRE EL “PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX DEL PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE”

Los Arquitectos Julio Delgado y Gustavo Masi junto a la administradora de la Cámara; CP Yanet Fernández, asistieron a la audiencia pública representando a la CAPADEI.



Jueves 18 de abril de 2024

Un hecho resaltante fue el poco tiempo para consultas y debate apropiado del tema; por lo que el Consejo Directivo de la Cámara solicitó una audiencia al presidente de la Junta Municipal de Asunción con el objetivo de aclarar dudas respecto al tema.



## MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN

## CAPADEI

**AUDIENCIA PÚBLICA**

**“Proyecto de ordenanza que modifica el título IX plan regulador de la franja costera norte”**

El Intendente de Asunción  
**ING. OSCAR ANDRÉS RODRÍGUEZ**

Tiene el agrado de invitar a la ciudadanía a la audiencia pública sobre el “Proyecto de ordenanza que modifica el título IX Plan Regulador de la Franja Costera Norte”.

📅 Jue | 18 | Abril 📍 Distrito Agustín Pío Barrios, Centro Regulatorio, Aparicio Julio Correy y Domingo Barrios 🕒 9:00 hs.

Municipalidad de Asunción **ASUNCIÓN EN ORDEN**

Análisis de Alfredo Guachiré;

Enlace:

<https://twitter.com/GuachireM/status/1781388443488047298?t=3qOyl4OMDJ81eBileMKmpA&s=08>

## ✓ DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Por invitación de directora de la Dirección General de los Registros Públicos; Dra. Liliana González, se llevó a cabo una reunión con la CAPADEI y la Cámara Paraguaya de Empresas Loteadoras e Inmobiliarias-CAPELI; en la que la directora invitó a trabajar coordinadamente mediante un convenio interinstitucional y específicamente en la reglamentación de los procedimientos simplificados de inscripción de boletos compra venta para venta de unidades inmobiliarias en pozo, en construcción, terminados y a plazos.



Martes 23 de abril de 2024



La reunión se llevó a cabo gracias a la coordinación de la Dra Mercedes Vera, directora del Registro Inmobiliario; por la CAPELI participaron su gerente Julio Escobar y la asesora jurídica, Natalie Ayala; mientras que CAPADEI fue representada por su gerente y la administradora de la Cámara.

CAPADEI

DIRECCIÓN  
GENERAL DE LOS  
REGISTROS  
PÚBLICOS



## ✓ ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024

El pasado martes 02 de abril se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de la CAPADEI; además del programa habitual se tuvo como invitado al presidente del Banco Nacional de Fomento-BNF, Manuel Ochipintti y a su equipo técnico quienes presentaron los productos financieros disponibles para la adquisición de inmuebles.

Luego de ello se invitó a un almuerzo de camaradería para agasajar a los socios.



Martes 02 abril de 2024



En el orden del día se trataron temas como: designación de un presidente y un secretario de La Asamblea, lectura y consideración de la memoria anual, informe del síndico, inventario, cuadro de resultados y balance general al 31 de diciembre de 2023. Informe de gestión ejercicio 2023-2024, fijación de remuneraciones de síndico, varios y designación de 2 (dos) socios para suscribir el acta de asamblea.

ASAMBLEA  
GENERAL  
ORDINARIA 2024

CAPADEI

## ✓ ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024



## ✓ ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024



✓ **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024 – PRESENTACIÓN BNF**



## ✓ ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024 – PRESENTACIÓN BNF



## ✓ ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024 – ALMUERZO SOCIOS



## ✓ ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024 – ALMUERZO SOCIOS



## ✓ ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024 – ALMUERZO SOCIOS





## ✓ ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024 – ALMUERZO SOCIOS



## ✓ ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024 – ALMUERZO SOCIOS



## ✓ NUESTROS SOCIOS – EYDISA ■ CEREMONIA DE INICIO OBRA MARENA



El jueves 11 de abril de 2024, la empresa socia EYDISA, realizó la ceremonia de inicio de MARENA; en el edificio Sky Park.

El desarrollo es un complejo residencial ubicado en Luque; con ocho torres que incluye una laguna cristalina. Sobre un terreno de 32.000 m<sup>2</sup> de perímetro cerrado con más de 15.000 m<sup>2</sup> destinados al sector central de laguna y playa, más de 8.000 m<sup>2</sup> de amenities cubiertos, descubiertos y áreas deportivas y 600 m<sup>2</sup> destinados al área comercial.

Los directores de EYDISA., Gonzalo Faccas, Martín Dominici y Favio Gandelman, destacaron que Marena cuenta con departamentos de precios entre 70.000 y 200.000 dólares.

## NUESTROS SOCIOS

## EYDISA



Enlaces: [www.marena.com.py](http://www.marena.com.py)

## ✓ CEO PY – GONU DESARROLLO INMOBILIARIO – Adolfo González: “Hoy en día existen opciones para todo tipo de inversionistas y clientes finales.”

“En el mercado de departamentos tenemos varios pisos de negocios: inversionistas que compran en pozo para luego revender, inversionistas que compran para alquilar y clientes finales..”



Enlace: <https://www.revistaceopy.com/2024/04/08/hoy-en-dia-existen-opciones-para-todo-tipo-de-inversionistas-y-clientes-finales/>

## ✓ UNICANAL-LÍDERES – Víctor González Acosta Conductor: Federico Galeano Estigarribia

Entrevista a uno de los empresarios más importantes del Paraguay. Su análisis sobre los primeros meses de gestión del Presidente Peña. Los desafíos del desarrollo urbanístico de Asunción y el Área Metropolitana de Asunción.



Enlace: <https://www.youtube.com/watch?v=P2P-YpGQpYc&t=2542s>

## MEDIOS DE PRENSA, ENTREVISTAS, REDES



<https://www.facebook.com/10000477904875/posts/pfbid02BCwMUz8sj8gwD6br4WVFzRY6n7S3hmda2g4SxGRd1o3EhoYCXqbFvb2W1kecHw7ol/?mibextid=CTbP7E>

✓ **DIARIO 5 DÍAS: “Destacan crecimiento de crédito para la vivienda para el sector medio”.**



Enlace: <https://www.5dias.com.py/economia-finanzas/destacan-crecimiento-de-credito-para-la-vivienda-para-el-sector-medio>

“Liz Cramer, portavoz de Asoiban, resalta las oportunidades de negocios financieros que surgen al ofrecer créditos a largo plazo a clientes, lo que permite a las entidades brindar una variedad de productos y servicios adicionales, según el análisis de la consultora Mentu”

✓ **5DIAS TV-REAL ESTATE: Hassan K Dia | Nuevo Jugador En El Rubro Inmobiliario**



Enlaces: <https://www.youtube.com/watch?v=ENTSB-uKnc>

“El producto "Primera Vivienda", diseñado para familias con ingresos mensuales de hasta G. 18,7 millones, actualmente constituye el 54,9% del total de la cartera de créditos de la AFD. Por otro lado, el producto "Mi Casa", dirigido a familias con ingresos de hasta G. 53,6 millones, representa el 27,3%. En contraste, en 2019, estas cifras eran del 11,9% y 20,6%, respectivamente”.

**EVENTOS**  
**NOTICIAS**  
**ARTÍCULOS DE**  
**INTERÉS**

## ✓ CUMPLEAÑOS DE ABRIL 2024

07 de abril: Raúl Constantino

09 de abril: Miguel Abente

12 de abril: Jorge Bernárdez

18 de abril: Daniel Codas

ABRIL 2024						
Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
1	2	3	4	5	6	7 Raúl Constantino
8	9 Miguel Abente	10	11	12 Julio Delgado	13	14
15	16	17	18 Daniel Codas	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

iiiiFelicidades!!!!

## CUMPLEAÑOS

LOS SALUDAMOS  
EN SU  
CUMPLEAÑOS

## ✓ CUMPLEAÑOS DE ABRIL 2024

14 de mayo: Víctor González

14 de mayo: Jack Fleishman

19 de mayo: Carlos Jorge Gómez

28 de mayo: Daniel Ismajovich

31 de mayo: Alvaro Figar

MAYO 2024						
Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14 Víctor González Jack Fleishman	15	16	17	18	19 Carlos Jorge Gómez Nuñez
20	21	22	23	24	25	26
27	28 Daniel Ismajovich	29	30	31 Alvaro Figar		

iiiiFelicidades!!!!

**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.

▪ 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 – ABRIL 2024**

**Comisión de Comunicación**



# CAPADEI 10 años

Boletín - ABRIL 2024

## SOCIOS ACTIVOS



CodasVuyk



Constructora  
Gómez Nuñez S.A.

itasã



Arq. Gustavo Masi  
Constructora S.A.



TIERRA ALTA

PARAGUAY  
DEVELOPMENT



San Gerardo  
Inmobiliaria S.A.



SALUM & WENZ



DESARROLLANDO EL FUTURO

ACOSTRUIR



EYDISA  
DESARROLLOS INMOBILIARIOS



RAICES  
REAL ESTATE

vivabien  
elegí tu futuro



HABITALIS





## SOCIOS PATROCINADORES



## SOCIOS AUSPICIANTES



## ASOCIADOS A:

