

**CONSEJO DIRECTIVO
2025-2027**

Presidente:

Ingeniero Raúl Constantino

Vicepresidente:

Arquitecta Adriana Romañach

Secretario General:

Ingeniero Enrique Strübing

Tesorero:

Licenciado Francisco Gómez

Consejeros:

Licenciado Jorge Figueredo

Arquitecto Julio Delgado

Licenciado Alejandro Loza

Licenciado Gonzalo Faccas

Arquitecto Edgar Salum

Licenciado Eduardo Quiroga

Ingeniero Fernando Lozano

Ingeniero Daniel Cotas

Past President

Arquitecto Víctor González Acosta

CÁMARA PARAGUAYA DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS



BOLETÍN DIGITAL CAPADEI 2026

Resumen de actividades, gestión institucional y novedades del
sector del desarrollo inmobiliario

JULIO

EDITORIAL

¿Qué límites puede tener el crecimiento económico de Paraguay?

Columna de Alejandro Kladniew, socio gerente de Paraguay Development; REVISTA PLUS

Somos muchos los beneficiados por el crecimiento económico de Paraguay y quienes respaldamos las políticas de baja carga impositiva, apertura comercial e independencia del Banco Central. Por el bien del país y el nuestro, deseamos que esta dinámica positiva perdure. Por ello, resulta indispensable preguntarse: ¿qué condiciones deben darse para que esta bonhomía se extienda en el tiempo?

Para responder a este interrogante, resulta didáctico comparar la trayectoria paraguaya con la de Chile, una de las economías de mayor y más constante crecimiento regional en las últimas décadas. La analogía no es casual: hace unos meses, durante la visita de una delegación empresarial chilena al país, uno de sus miembros comentaba que el momento actual de Paraguay le recordaba el proceso iniciado por Chile tiempo atrás.

Ambos modelos comparten una similitud clave: la apuesta por la estabilidad macroeconómica, la disciplina fiscal y un entorno tributario favorable para atraer inversión privada y dinamizar la producción. Sin embargo, aunque Paraguay ya cuenta con variables necesarias para el crecimiento, estas aún no son suficientes para garantizar su sostenibilidad en el tiempo.

En economía, una condición necesaria es un requisito obligatorio, pero su sola presencia no asegura el resultado final si faltan otros factores complementarios. ¿Qué elementos adicionales requiere la economía paraguaya para asimilarse al desarrollo chileno y consolidar un crecimiento sustentable y duradero?

Un botón de muestra sobre la cultura fiscal

A mediados de los años ochenta tuve la oportunidad de trabajar en Chile. Para salir del país con mi visa laboral, debía tramitar un salvoconducto emitido por el Servicio de Impuestos Internos (SII) — el equivalente a la DNIT/SET paraguaya—. El criterio era simple y contundente: o estabas al día con tus obligaciones tributarias, o no salías del país.

Aunque resumir las diferencias entre ambas economías mediante una anécdota personal pueda parecer reduccionista, a veces un pequeño ejemplo ilustra mejor la realidad institucional que una montaña de cifras: para muestra, basta un botón. Más allá de las diferencias culturales entre ambas sociedades, los datos macroeconómicos actuales reflejan con claridad la brecha que aún nos separa:

Tamaño de la economía: El Producto Interno Bruto (PIB) nominal de Chile ronda los US\$ 407.850 millones, frente a los US\$ 60.540 millones de Paraguay.

PIB per cápita nominal: Chile alcanza los US\$ 20.240 por habitante (tercero en Latinoamérica, detrás de Uruguay y Panamá), mientras que Paraguay se ubica en US\$ 9.371 (octavo en la región).

Perspectiva histórica: Hace cuatro décadas, el PIB per cápita chileno era de unos US\$ 1.500 (equivalentes a unos US\$ 4.700 actuales ajustados por inflación), es decir, la mitad de lo que genera Paraguay hoy.

Para acortar esta distancia, es necesario analizar tres barreras estructurales fundamentales:

1. Informalidad laboral: el freno a la productividad

Chile registra una tasa de ocupación informal cercana al 27%, mientras que en Paraguay la informalidad laboral alcanza al 64%. Esto significa que seis de cada diez trabajadores paraguayos

carecen de protección social, aportes jubilatorios o seguro médico, según datos de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

Un desarrollo sostenible e inclusivo es inviable a largo plazo con semejante nivel de informalidad. Si bien el sector informal actúa como un amortiguador de subsistencia en el corto plazo, en el agregado limita la productividad y sofoca el desarrollo debido a:

Baja productividad: Las microempresas informales evitan escalar o incorporar tecnología para no ser detectadas.

Déficit fiscal y de bienes públicos: La evasión reduce los ingresos del Estado, limitando la inversión en infraestructura, salud y educación.

Vulnerabilidad laboral: Los trabajadores quedan desprotegidos frente a contingencias de salud o vejez.

Trampa de pobreza: Se perpetúa la desigualdad al restringir la acumulación de capital humano y el acceso al crédito formal.

2. Inversión en educación: superar el modelo primario

Aunque el presupuesto educativo en Paraguay ha mostrado incrementos nominales —superando los 11,3 billones de guaraníes para 2026—, el gasto se mantiene estancado alrededor del 3,4% del PIB. En contraste, la inversión en educación en Chile evolucionó desde un 2,25% a inicios de los noventa hasta estabilizarse en torno al 5,9% del PIB (público y privado), superando el promedio de la OCDE.

Es posible generar crecimiento a corto plazo con baja inversión educativa mediante el aprovechamiento de recursos naturales o ventajas de costos, pero este esquema es frágil y vulnerable:

Factores de crecimiento inicial: Abundancia de recursos naturales, mano de obra barata y auges temporales en los precios de las commodities.

Límites del modelo: Aparición de la trampa del ingreso medio (incapacidad de competir en industrias avanzadas), persistencia de la desigualdad, vulnerabilidad ante shocks externos y dependencia tecnológica del exterior.

3. Transparencia e institucionalidad

La brecha institucional es quizás la más crítica. En el Índice de Percepción de la Corrupción de Transparencia Internacional, Chile obtiene 63 puntos sobre 100 y ocupa el puesto 31 a nivel mundial (líder regional), mientras que Paraguay alcanza 24 puntos y se sitúa en el puesto 150.

La falta de transparencia frena la inversión y debilita el tejido económico. Investigaciones empíricas globales señalan que un deterioro significativo en los estándares de integridad institucional reduce el PIB real per cápita de largo plazo en aproximadamente un 17%.

4. Conclusión

Para que la bonhomía económica paraguaya no se reduzca a un ciclo pasajero de materias primas o ventajas fiscales comparativas, el país debe dar el salto de un modelo basado en factores (recursos naturales, mano de obra barata e impuestos bajos) a un modelo basado en la productividad y el fortalecimiento institucional.

Paraguay ha construido una disciplina macroeconómica envidiable que es ejemplo en la región. Sin embargo, para consolidar ese camino y aproximarse al desarrollo de economías como la chilena, la agenda prioritaria de los próximos años deberá enfocarse en tres pilares ineludibles: formalizar la economía, elevar sustancialmente la calidad educativa y consolidar la transparencia del Estado.

Actividades del mes de julio 2026

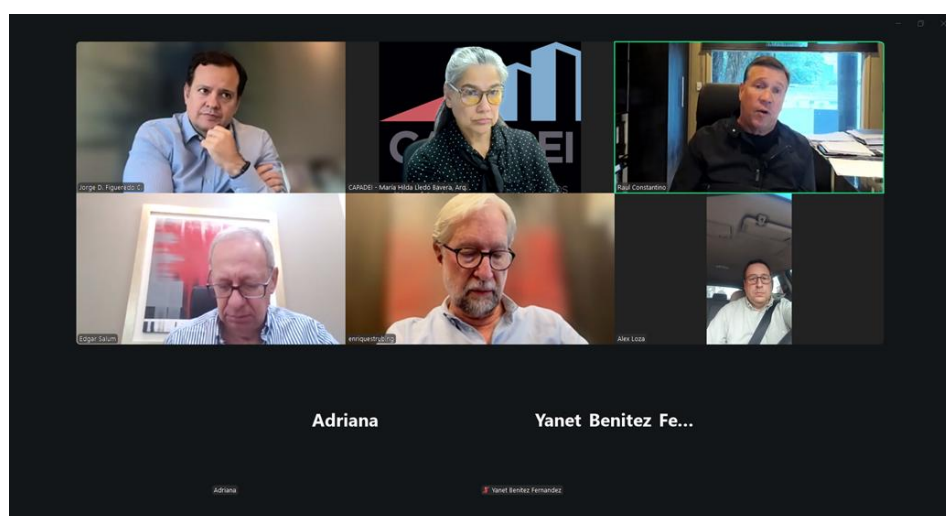
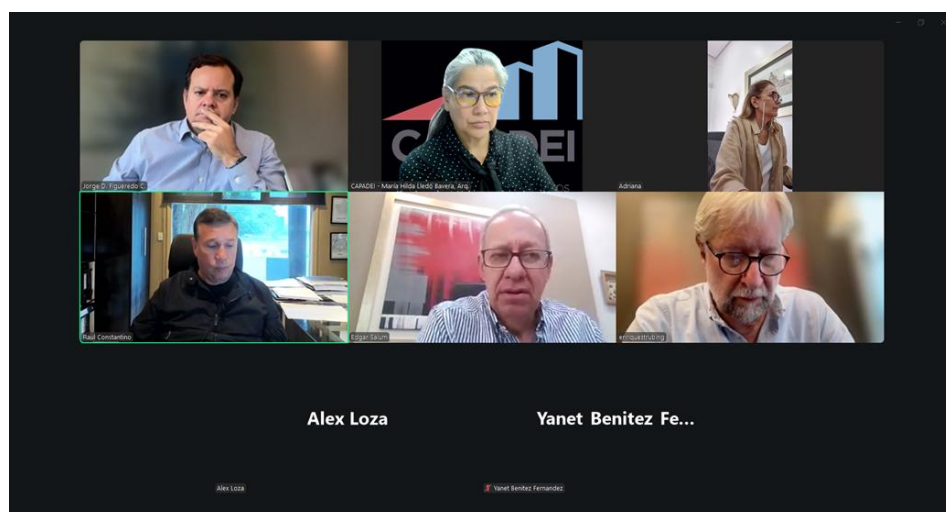
Consejo Directivo 2026

La 6ª sesión 2026 del Consejo Directivo se desarrolló de manera telemática y se abordaron especialmente temas relacionados a la reglamentación del sector.

El Consejo Directivo analizó:

- el proyecto de Ley Marco de la Construcción,
- el proyecto de ordenanza municipal que exigirá fiscalización tercerizada de instalaciones eléctricas.

Reunión con el Ministerio de Industria y Comercio: se informó sobre el encuentro con el ministro, donde se abordaron el apoyo al sector inmobiliario, la declaración del rubro como industria y una invitación a participar en un evento del FMI en Nueva York, cuya participación conjunta se evaluará próximamente. Se hará seguimiento a las dificultades operativas del Investor Pass junto al MIC.



CAPAREV - CAPADEI

Miércoles 01 de julio de 2026

Se mantuvo una reunión técnica entre representantes de CAPAREV, CAPADEI y el Ing. Carlos Halke, sobre diseño, seguridad contra incendios y normativa de edificios en altura, con el objetivo de avanzar en una propuesta conjunta que permita establecer criterios claros y uniformes para la aprobación de proyectos ante la Municipalidad de Asunción. La reunión tuvo como eje principal el análisis del borrador elaborado por la mesa técnica impulsada por CAPADEI, orientado a complementar la reglamentación vigente en materia de seguridad contra incendios y evacuación en edificios de gran altura.



CAPADEI remitirá el último borrador del documento técnico a los representantes participantes, quienes Incorporarán observaciones y propuestas adicionales para luego Integrar los aportes de ambos gremios en un único documento consensuado.

Luego de una nueva reunión técnica para validar la versión final, se avanzará en la presentación formal de la propuesta ante la Municipalidad.



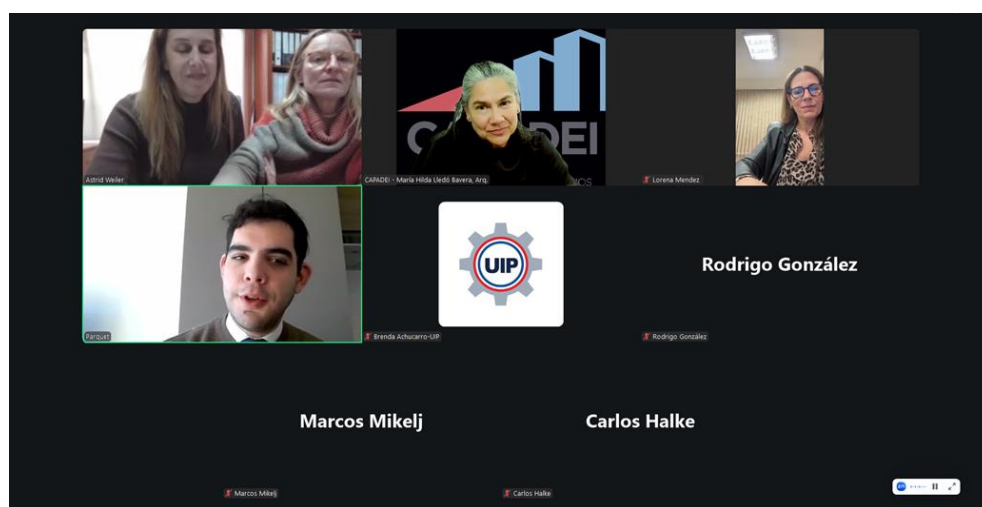
La reunión permitió consolidar un espacio de cooperación entre CAPADEI y otros actores técnicos vinculados al sector de la construcción, con el propósito de promover una reglamentación más clara, objetiva y técnicamente fundamentada para edificios en altura. La iniciativa busca reducir la incertidumbre existente en los procesos de aprobación municipal, favorecer condiciones de competencia equitativas para los desarrolladores y fortalecer los estándares de seguridad aplicables a las edificaciones, mediante criterios uniformes y alineados con las mejores prácticas internacionales.

MESA SECTORIAL DE LA CONSTRUCCIÓN - UIP

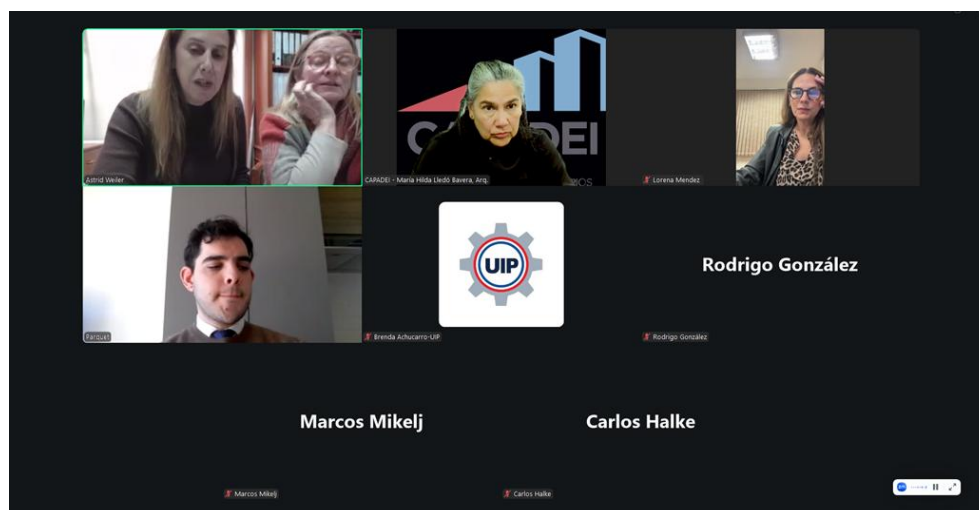
Miércoles 08 de julio de 2026

En la tercera mesa del año, se presentó, ante representantes de múltiples gremios el primer borrador de la Ley Marco de la Construcción. El documento se estructura en 7 títulos y busca sentar una base normativa nacional, sin sustituir ordenanzas municipales ni centralizar competencias. El eje central: protección de la vida y seguridad de las personas,

Observaciones destacadas: Los gremios (CAPAREV, CAVIALPA, CAPADEI, Geotecnia) plantearon la necesidad de mayor jerarquía normativa para las normas INTN, mayor definición del rol de la ANDE, plazos administrativos más claros y precisión en el funcionamiento del Consejo Consultivo propuesto.



Preguntas que quedaron abiertas para debatir: ¿Qué entidad asumirá el rol rector? ¿Cómo asegurar que el Consejo sea operativo? ¿Cómo dar carácter obligatorio a las normas INTN? ¿Qué obras estarán sujetas al libro del edificio? Para avanzar, cada gremio emitirá las observaciones y/o recomendaciones que crea pertinente; el Estudio Jurídico OWR, encargado de la redacción; convertirá esos aportes en artículos concretos que serán presentados en la próxima reunión.



Tras la validación sectorial, se avanzará hacia ajustes finales y cabildeo político para la presentación legislativa

LEY MARCO DE LA CONSTRUCCIÓN

Prosiguiendo esta línea de acción, la cuarta reunión 2026 de la Mesa Sectorial de la Construcción, coordinada por la UIP-Unión Industrial del Paraguay; se realizó el 29 de julio. La mesa intergremial se reunió con el objetivo de revisar el borrador del anteproyecto de Ley Marco de la Construcción. En esta ocasión, la posición de la Cámara CAPADEI fue la de no acompañar el proyecto en su versión actual, por falencias estructurales que afectan al sector.

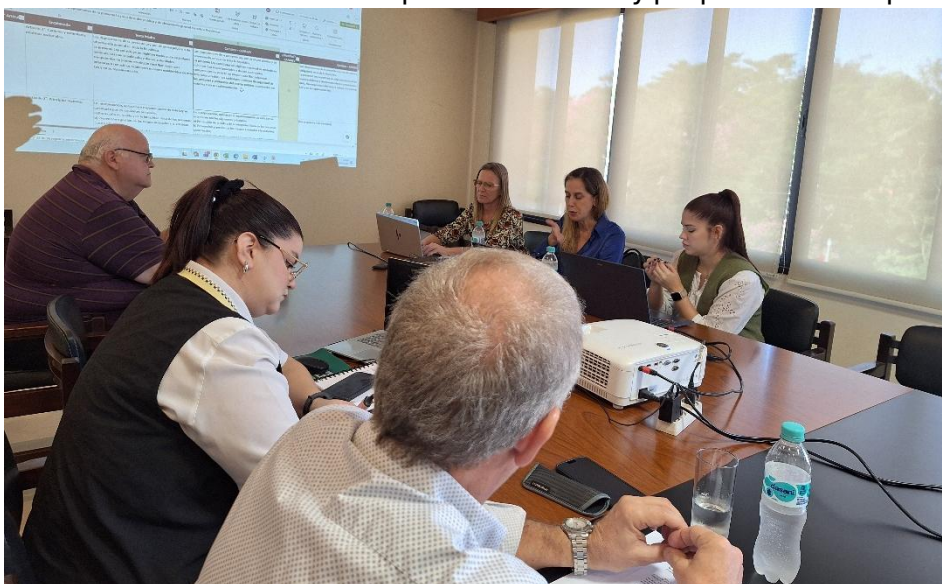
Principales objeciones:

- Crea obligaciones sin derechos equivalentes para el gremio.
- No define plazos máximos de aprobación ni procedimientos ágiles.
- No diferencia tipos de obra ni regula proveedores críticos.
- No contempla competencia desleal de constructoras extranjeras.
- Solo impone cargas, sin incentivos para el sector.



Resultado y próximos pasos:

- La mesa reconoció la validez de los reclamos: CAPADEI debe permanecer en el proceso.
- El documento sigue siendo un borrador, abierto a cambios.
- Se solicitó a CAPADEI la redacción de capítulos faltantes y propuestas de equilibrio normativo.



Próxima reunión de seguimiento: alrededor del 26 de agosto.

MIC - CAPADEI

Jueves 09 de julio de 2026

El 9 de julio, el presidente de CAPADEI, Ing. Raúl Constantino, junto a representantes del Consejo Directivo, se reunieron con el ministro de Industria y Comercio, Marcos Riquelme, y el viceministro de REDIEX, Eduardo Gustale, para abordar los principales desafíos del sector inmobiliario.



Residencia por inversión inmobiliaria: se analizó el nuevo esquema (inversión de USD 200.000 sin exigencia de contratar personal) y se alertó sobre gestores que ofrecen residencias irregulares en un solo día. Se acordó investigar el origen del problema junto a las instituciones involucradas.

Costo de materiales (hormigón, cemento y varilla): fue el tema de mayor preocupación: CAPADEI presentó evidencia de una posible coordinación de precios entre proveedores, ya también denunciada ante la CONACOM y en etapa de investigación. El Ministerio se comprometió a evaluar la liberación de cupos de importación como mecanismo para bajar precios.

Reconocimiento del sector como industria: se reiteró el pedido histórico de reconocer al desarrollo inmobiliario como industria. El pedido fue nuevamente, elevado formalmente el 10 de julio para su análisis técnico.



MIC/REDIEX - Investor Pass Inmobiliario

Jueves 30 de julio de 2026

El 30 de julio, CAPADEI se reunió con el equipo de SUACE-REDIEX (MIC) para revisar el funcionamiento de la categoría inmobiliaria del régimen de Constancia del Inversionista Extranjero (inversión mínima USD 200.000). El MIC reconoció que la normativa está en revisión y se mostró abierto a incorporar el aporte técnico del sector.

Avances y propuestas:

- Cláusulas contractuales mínimas: el MIC solicitó a CAPADEI propuesta de cláusulas tipo para homologar los contratos de compraventa.
- Registro de desarrolladoras precalificadas: se propuso crear un registro similar a los requisitos de admisión de CAPADEI, para dar mayor garantía al proceso.
- Control de inversión: se planteó reforzar el control del pago del saldo (hoy solo se exige 30% inicial) para asegurar inversiones reales.
- Cesión de derechos: se recomendó limitarla, priorizando el tracto abreviado escriturado, para prevenir maniobras de elusión.
- Ventas en pozo: se trabajará en definir garantías y plazos acordes a cada tipo de proyecto.
- Convenio MIC-CAPADEI: MIC propuso un acuerdo de colaboración y asesoramiento para orientar a inversionistas hacia desarrolladoras serias.



CAPADEI seguirá trabajando junto al MIC para lograr un régimen ágil, seguro y confiable para el sector. Próximamente se coordinará una nueva instancia con autoridades superiores del Ministerio para definir los puntos pendientes.



JUNTA MUNICIPAL DE ASUNCIÓN - CAPADEI

Viernes 24 de julio de 2026

La Junta Municipal de Asunción reunió a representantes del INTN, la Municipalidad, la Cámara Paraguaya de Consultores y CAPADEI para debatir un anteproyecto de ordenanza que exigiría certificación e inspección obligatoria de las instalaciones eléctricas en obras nuevas y existentes. ¿Qué está en juego? El proyecto reglamentaría a nivel municipal la Ley de Seguridad Eléctrica (2016), que ya exige que la inspección final sea realizada por organismos acreditados bajo la norma ISO 17020.

Nuestra postura: CAPADEI expresó su preocupación de que, tal como está redactado, el esquema concentre la inspección en un número reducido de empresas habilitadas, con riesgo de encarecimiento para desarrolladores y compradores finales, similar a lo ya observado en los mercados de hormigón y varilla de acero. Propusimos habilitar también a profesionales individuales matriculados por ANDE, no solo a organismos-empresas.



Se logró que la Junta y el INTN se comprometieran a:

- ✓ Evaluar la habilitación de profesionales individuales certificados.
- ✓ Revisar el costo de la inspección final municipal.
- ✓ Remitir el anteproyecto a la CONACOM para su análisis desde la competencia.
- ✓ Convocar una nueva reunión de seguimiento.



Próximos pasos CAPADEI seguirá participando activamente en las mesas de trabajo para asegurar que la norma priorice la seguridad sin generar un mercado cerrado. Mantendremos informados a los socios sobre cada avance.

✓ **AZ INVERSIONES – EL INMOBILIARIO: “AZ Inversiones Inaugura El Edificio Alemania En Sajonia Y Destaca El Potencial De Los Barrios Tradicionales De Asunción”** Por: Carlos E. Giménez

“Con una inversión de USD 5,5 millones, la desarrolladora entregó un edificio de 71 departamentos en uno de los barrios históricos de la capital. El proyecto confirma la existencia de demanda insatisfecha en zonas consolidadas con escasa oferta de vivienda nueva”.



Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/az-inversiones-inaugura-el-edificio-alemania-en-sajonia-y-destaca-el-potencial-de-los-barrios-tradic>

“La desarrolladora explicó que la elección de Sajonia respondió al potencial que identifica en uno de los barrios históricos de Asunción, caracterizado por su ubicación estratégica, su consolidación urbana y una demanda habitacional que, según la empresa, todavía no encuentra una oferta suficiente de departamentos modernos. “La cercanía con el Palacio de Justicia constituye uno de los principales motores de la demanda en la zona. Muchos profesionales, especialmente abogados, buscan departamentos para utilizarlos como oficina, mientras que otros provenientes del interior del país requieren un lugar donde alojarse durante los días que permanecen en Asunción realizando gestiones judiciales”.

✓ **FORBESpy / “AZ Inversiones inauguró Alemania Sajonia, marcando una nueva etapa en la urbanización capitalina”.** Por: Macarena Duarte

“En el marco de la celebración de sus 15 años de trayectoria, AZ Inversiones inauguró oficialmente Alemania Sajonia, su edificio número 11, reafirmando su compromiso con el desarrollo urbano de Asunción mediante proyectos que combinan ubicación estratégica, diseño, calidad constructiva y oportunidades de inversión”.



Enlaces: <https://www.forbes.com.py/advertorial-contenido-patrocinado/az-inversiones-inauguro-alemania-sajonia-marcando-una-nueva-etapa-urbanizacion-capitalina-n93736>

CEOpy: <https://www.revistaceopy.com/2026/07/16/alemania-sajonia-az-inversiones-edificio-11/>

✓ ALTAMIRA GROUP - EL INMOBILIARIO: “Altamira Group Inicia Una Nueva Etapa De Altamira Surubi’i Con La Construcción De La Torre 7”

Por: Carlos E. Giménez

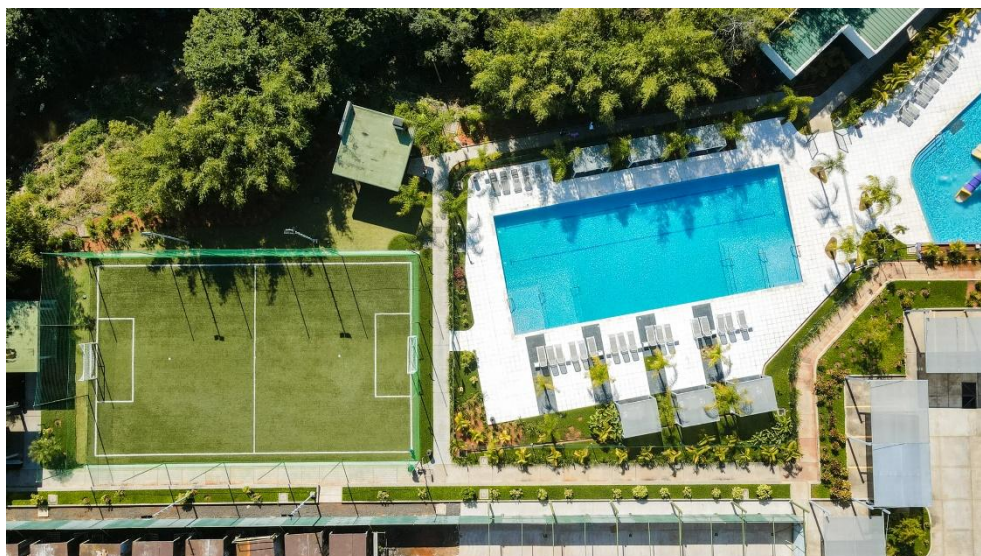
“El desarrollo residencial ubicado en Surubi’i, Mariano Roque Alonso, avanza hacia una nueva etapa luego de comercializar más del 92% de las unidades de sus primeras seis torres. La Torre 7 ya se encuentra en construcción y ampliará la oferta de un proyecto que combina vivienda, amenities y amplios espacios verdes bajo el concepto de vida de club”.

Altamira Group inició la construcción de la Torre 7 de Altamira Surubi’i, una nueva etapa de su desarrollo residencial ubicado en Surubi’i, en la ciudad de Mariano Roque Alonso. El lanzamiento se produce luego de que las seis primeras torres alcanzaran más del 92% de sus unidades vendidas, reflejando el ritmo de comercialización que viene registrando el emprendimiento desde su lanzamiento”.



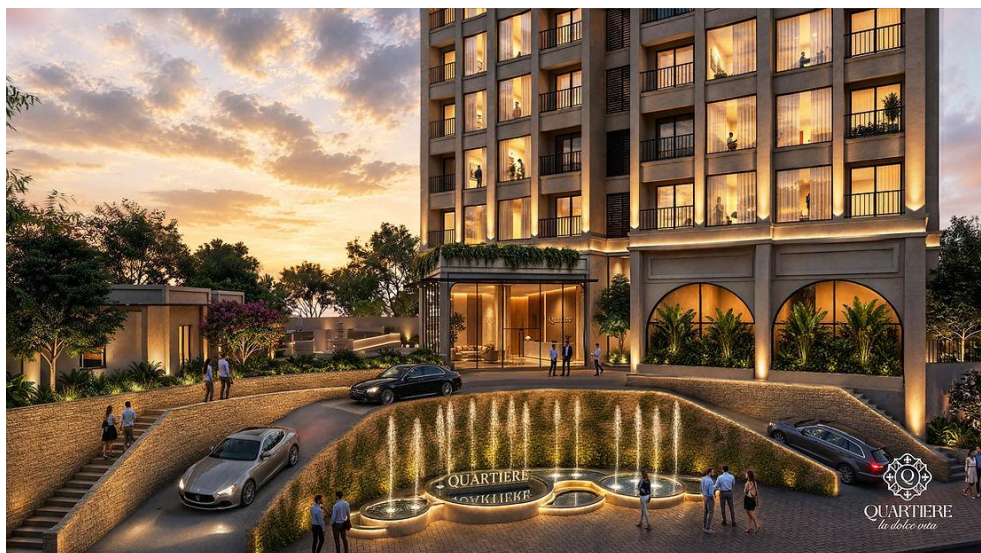
Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/altamira-group-inicia-una-nueva-etapa-de-altamira-surubi-i-con-la-construcci%C3%B3n-de-la-torre-7>

“El desarrollo busca responder a una demanda creciente de compradores que priorizan entornos con mayor contacto con la naturaleza sin alejarse de los principales centros urbanos. La ubicación de Surubi’i también viene ganando protagonismo como uno de los sectores con mayor potencial de expansión del área metropolitana, impulsado por nuevas inversiones comerciales, la instalación de supermercados, instituciones educativas bilingües e internacionales y una mejora gradual de la infraestructura urbana”.



✓ GRUPO PETRA QUARTIERE - EL INMOBILIARIO: “Grupo Petra Presenta Quartiere, un Nuevo Desarrollo Residencial que Lleva el Concepto Resort Living a Villa Morra” Por: Carlos E. Giménez

“Con una inversión superior a USD 20 millones, el nuevo edificio de 26 niveles y 95 metros de altura incorpora más de 3.000 m² de amenities inspirados en el concepto Resort Living. El proyecto se desarrolla en uno de los sectores de mayor transformación urbana de Asunción, con departamentos desde USD 64.000 y entrega prevista para diciembre de 2029”.



Enlace:

<https://www.elinmobiliario.com.py/post/grupo-petra-presenta-quartiere-un-nuevo-desarrollo-residencial-que-lleva-el-concepto-resort-living>

“Grupo Petra presentó oficialmente Quartiere, un nuevo desarrollo residencial ubicado sobre la calle Guido Spano, entre la avenida San Martín y Capitán Juan Dimas Motta, en pleno barrio Villa Morra. El proyecto se emplaza a 50 metros de Sudameris Plaza, el desarrollo corporativo diseñado por Norman Foster, dentro de uno de los sectores que concentra la mayor inversión inmobiliaria de Asunción y que continúa consolidándose como el principal eje financiero y residencial de la capital”.



✓ INARCO / INARCO HERRERA – PLUS ECONOMÍA Y NEGOCIOS-EMPRESARIALES: “Inarco Paraguay inicia la construcción de Inarco Herrera con una inversión de US\$ 10 millones” Por: Prensa

“Inarco Paraguay, desarrolladora inmobiliaria con presencia en Chile, Perú y Paraguay, realizó el acto de palada inicial de Inarco Herrera, un nuevo desarrollo residencial que demandará una inversión de US\$ 10 millones y que estará ubicado sobre Guido Spano casi Concejal Vargas, en el Barrio Herrera de Asunción.

Inarco Herrera contempla una superficie construida de 8.025,89 m² sobre un terreno de 1.200 m², con un plazo de ejecución de 24 meses y fecha estimada de finalización en junio de 2028.”



Enlace: <https://revistaplus.com.py/2026/07/23/inarco-paraguay-inicia-la-construccion-de-inarco-herrera-con-una-inversion-de-us-10-millones/>

“El edificio contará con 130 departamentos, distribuidos en diez niveles de planta tipo, ofreciendo distintas alternativas para responder a las necesidades del mercado actual: 90 monoambientes, 30 departamentos de un dormitorio y 10 departamentos de dos dormitorios. Además, dispondrá de 50 cocheras y una completa infraestructura de servicios orientados al confort de sus residentes”.

INARCO HERRERA – abc EMPRESARIALES: “INARCO Paraguay apuesta por el barrio Herrera con un edificio” Por: Prensa

“El proyecto fue concebido por el Estudio Campopiano, bajo un concepto de arquitectura contemporánea que combina funcionalidad, diseño y eficiencia.

Asimismo, incorpora criterios de sostenibilidad, soluciones orientadas al ahorro energético y materiales eficientes, contribuyendo a una construcción más responsable con el entorno.

Entre sus principales comodidades se destacan un espacio de coworking con sala de reuniones, gimnasio completamente equipado, área de calistenia, piscina con vista panorámica, solárium, dos quinchos con parrilla y otros”.

Enlace: <https://www.abc.com.py/empresariales/2026/07/30/inarco-paraguay-apuesta-por-el-barrio-herrera-con-un-edificio/>

✓ **FORBESpy / Raúl Constantino: “El dólar pierde altura y el real estate se pone a prueba con un nuevo escenario.”** Por: Macarena Duarte

“Con entre el 75% y el 80% de sus costos en guaraníes y ventas referenciadas en dólares, los desarrolladores inmobiliarios enfrentan una reducción de márgenes, mientras las constructoras ponen el foco en la previsibilidad financiera y el acceso al financiamiento”.



Enlace:

<https://www.forbes.com.py/negocios/el-dolar-pierde-altura-real-estate-pone-prueba-nuevo-escenario-n93679>

“Cuando el dólar pierde valor frente al guaraní, el desarrollador necesita cada vez más dólares para cubrir los mismos costos locales. Si esto ocurre durante la ejecución de un proyecto, la situación reduce significativamente los márgenes de rentabilidad”, señaló Raúl Constantino, Presidente de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (Capadei).

Según explicó el gremio, entre el 75% y el 80% de los costos de un emprendimiento inmobiliario corresponden a gastos en moneda local. En ese segmento se encuentran la mano de obra, contratistas, servicios profesionales, movimiento de suelo, hormigón, albañilería y buena parte de los materiales utilizados en las obras. Solo entre un 20% y un 25% de los componentes están vinculados a bienes importados o dolarizados, como ascensores, sistemas de climatización y determinados equipamientos.

Proyección incierta

La consecuencia inmediata de esta situación es una presión creciente sobre los nuevos proyectos pues, si bien algunas empresas intentan absorber parte del impacto mediante mejoras en eficiencia y productividad, el sector reconoce que existe un límite para compensar la pérdida cambiaria sin trasladar parte de ese efecto al precio final de los inmuebles.

“Los nuevos proyectos bajo las condiciones cambiarias actuales ya han tenido un incremento de su precio en dólares. La eficiencia empresarial puede compensar una parte, pero no todo. En consecuencia, es razonable esperar que una parte de esa diferencia se termine trasladándose al precio final del metro cuadrado”, afirmó Constantino. Aunque el sector no anticipa una paralización de desarrollos, sí advierte que los inversores están revisando modelos de negocios, ajustando proyecciones y evaluando con mayor cautela el lanzamiento de nuevos emprendimientos. No obstante, la pérdida de previsibilidad en proyectos cuya recuperación puede extenderse por varios años aparece como uno de los principales factores de preocupación”.



✓ PLUS ECONOMÍA Y NEGOCIOS-EMPRESARIALES/OPINIÓN: “Viabilidad comercial de las viviendas protegidas para adultos mayores”

Por: **Alejandro Kladniew**, socio gerente de Paraguay Development

“A raíz de la nota publicada en la edición de junio de Revista Plus sobre el impacto demográfico en el mercado inmobiliario, varios colegas desarrolladores compartieron una reflexión que merece ser analizada.

Según su visión, la baja tasa de natalidad y el sostenido aumento de la esperanza de vida no solo generarán viviendas vacías en algunos segmentos, sino que también abrirán un importante mercado para desarrollos residenciales destinados a adultos mayores”.



Enlace:

<https://revistaplus.com.py/2026/07/07/viabilidad-comercial-de-las-viviendas-protégidas-para-adultos-mayores/>

✓ infoNEGOCIOS / Nota Principal – Raúl Constantino: “A seis meses de su implementación, el RUN agiliza sus procesos, pero aún no reduce los plazos registrales” Por: MV

“El Registro Unificado Nacional (RUN) entró oficialmente en funcionamiento en enero de este año. Su creación buscó enfrentar la superposición de títulos, simplificar los trámites y reducir los riesgos jurídicos vinculados con la compraventa de inmuebles. A más de seis meses de su puesta en marcha, el sector privado considera que representa un avance institucional largamente esperado. Sin embargo, la unificación todavía no se traduce en una mejora sustancial de los tiempos debido a limitaciones presupuestarias, tecnológicas y de infraestructura física”.

Enlace: <https://infonegocios.com.py/nota-principal/a-seis-meses-de-su-implementacion-el-run-agiliza-sus-procesos-pero-aun-no-reduce-los-plazos-registrales>

La unificación todavía es más institucional que operativa

Desde la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (Capadei) también valoran positivamente la iniciativa, pero consideran que todavía no existen las condiciones necesarias para que el RUN cumpla plenamente sus objetivos.

Raúl Constantino, presidente del gremio, afirmó que los desarrolladores inmobiliarios respaldan la creación de la institución y reconocen la voluntad de mejorar el servicio. No obstante, advirtió que la unificación de las dependencias no estuvo acompañada por un incremento suficiente del presupuesto.

“La iniciativa es excelente y existe voluntad de mejorar, pero la unión de dos instituciones que dependían de poderes distintos necesitaba una mejora presupuestaria. Vemos que el presupuesto financiero del RUN sigue siendo deficiente y no alcanza para las modernizaciones que debe realizar”, afirmó.



✓ EL INMOBILIARIO: “Entrevista a Loreto García-Huidobro, Gerente de Negocios Internacionales de INARCO” Por: Carlos E. Giménez

“A casi una década de la llegada de INARCO a Paraguay, Loreto García-Huidobro analiza el auge inmobiliario local, las lecciones de Chile y Perú, y los desafíos de financiamiento, acceso a la vivienda e infraestructura que marcarán los próximos años”.



Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/entrevista-a-loreto-garc%C3%ADa-huidobro-gerente-de-negocios-internacionales-de-inarco>

“En el proceso de internacionalización de INARCO, Loreto García-Huidobro ocupa un papel central como gerente de Negocios Internacionales del grupo. Ingeniera civil y proveniente de una familia históricamente vinculada a la construcción y al sector inmobiliario en Chile, inició su trayectoria profesional en el sector público chileno, donde participó en la gestión de proyectos del programa Legado Bicentenario durante el primer Gobierno de Sebastián Piñera.

Tras realizar estudios en España, en 2015 se incorporó a INARCO, la empresa familiar, y comenzó a trabajar en el área inmobiliaria. Desde entonces pasó por distintas unidades de negocio del grupo, siempre ligada al sector, incluidos los desarrollos de renta y los centros de distribución en Chile. Con los años comenzó a apoyar también las operaciones internacionales, desempeñándose como vínculo entre Chile y Perú. En 2017, cuando surgió la iniciativa de ingresar al mercado paraguayo, acompañó a Fernando García-Huidobro en la puesta en marcha de INARCO Paraguay.

Actualmente, García-Huidobro lidera el desarrollo inmobiliario internacional del grupo en Perú y Paraguay, aunque mantiene una participación mucho más directa en la operación paraguaya. En esta entrevista, repasa la llegada de INARCO al país, compara la evolución de los mercados inmobiliarios de Paraguay, Chile y Perú, y analiza los desafíos relacionados con el acceso a la vivienda, el financiamiento, la infraestructura urbana y el intercambio de información entre desarrolladores. También aborda las oportunidades del sector logístico y las condiciones que considera necesarias para sostener el crecimiento del mercado local durante los próximos años.

¿Qué oportunidades identificaron en Paraguay que los llevaron a ingresar al mercado local en 2017?

Hay una anécdota que no es mía, sino de mi padre. A través de las Cámara de la Construcción de Chile, participó en una misión internacional donde conoció a empresarios paraguayos, y esas conversaciones le abrieron los ojos frente a las oportunidades del país. Hasta hace pocos años, Paraguay simplemente no estaba en el radar desde Chile. Pero empezamos a ver un país que crecía de manera sostenida, con un sistema tributario atractivo, estabilidad política y una construcción con peso real en el PIB nacional. Ahí surgió nuestro interés, sumado al espíritu emprendedor de nuestro socio fundador, que fue determinante para decir: "vamos a Paraguay".

✓ ÑANDUTI 1020: “RUN expone grave incumplimiento de municipios en el catastro nacional



“✎ La gerente superior del Registro Unificado Nacional (RUN), Lourdes González, afirmó que un altísimo número de municipios no realizaron su relevamiento catastral, pese a que, según explicó, es una obligación vigente desde la Constitución de 1992.

🏠 Sostuvo que esta situación genera graves deficiencias en la información sobre inmuebles y dificulta tanto la gestión catastral como el cobro de impuestos municipales.

⚖️ González señaló que la problemática fue expuesta al presidente Santiago Peña y sostuvo que las falencias no pueden atribuirse únicamente al Registro o a Catastro.

📅 Además, reveló que una ley obligaba a los 263 municipios a remitir su información catastral al RUN seis meses antes de su entrada en funcionamiento, pero aseguró que solo 4 comunas cumplieron, entre ellas Asunción, que lo hizo recién hace dos meses..”

Enlace: <https://www.instagram.com/p/DbMiqU5CTBr/>

✓ MARKETDATAPY: “La FIEBRE DEL LADRILLO: CÓMO Paraguay se convirtió en un mercado inmobiliario cada vez más codiciado de Sudamérica”. Por: Prof. Daniel Nuñez Martínez

“Hay grúas en el horizonte de Asunción, terrenos que ganan valor en Encarnación y familias enteras cruzando la frontera para instalarse en Ciudad del Este. Un país de siete millones de habitantes está generando un nivel de conversación entre inversores internacionales que pocos anticipaban hace apenas cinco años.

El sector inmobiliario nacional proyecta cerca de USD 3.000 millones en operaciones durante 2026, y Paraguay figura entre los diez países del mundo con mayor búsqueda de propiedades para invertir. Detrás de esa cifra hay tres ciudades con lógicas de crecimiento distintas -Asunción, Ciudad del Este y Encarnación-, cada una capturando un tipo de capital diferente: europeo, brasileño, argentino y local.

Lo que las une es un respaldo macroeconómico que era impensable para el país hace apenas un lustro: en julio de 2024, Moody's elevó a Paraguay de Ba1 a Baa3, otorgándole por primera vez el grado de inversión, calificación que la agencia ratificó con perspectiva estable en 2025 y nuevamente en 2026. En diciembre de 2025, Standard & Poor's concedió al país una segunda calificación de grado de inversión, consolidando ese respaldo desde dos agencias distintas.”.

Enlace: <https://marketdata.com.py/laboratorio/opinion/la-fiebre-del-ladrillo-como-paraguay-se-convirtio-en-un-mercado-inmobiliario-cada-vez-mas-codiciado-en-sudamerica-154589/>



✓ DESARROLLANDO – PODCAST CAPADEI

Estimados socios: Nos complace anunciar el lanzamiento de **Desarrollando**, el nuevo podcast de CAPADEI.

Desarrollando es el espacio donde reunimos a las voces que realmente mueven el mercado: ministros, economistas, viceministros y líderes del sector privado. Su formato es simple: una conversación de 35 a 45 minutos, sin tecnicismos innecesarios, orientada a traducir información clave en oportunidades concretas para inversores, desarrolladores y compradores finales.

Episodio 1: Amílcar Ferreira

En este primer episodio conversamos con **Amílcar Ferreira**, asesor financiero y analista económico, sobre el doble grado de inversión, el crecimiento del sector inmobiliario, la coyuntura del tipo de cambio y el proyecto Paraguay x2.

Presentadores: Gonzalo Faccas, Francisco Gómez

Los invitamos **a escucharlo y a suscribirse** para no perderse los próximos episodios.

¡ESCUCHAR ACÁ!

<https://open.spotify.com/episode/4X9uHFZspbZdYLPOfnuDt6>

<https://www.youtube.com/watch?v=4TCATlwjL2s>



- ✓ Presente y futuro de la economía paraguaya:
- ✓ Doble grado de inversión,
- ✓ Crecimiento del sector inmobiliario y mucho más.

Análisis riguroso para comprender las oportunidades que definen el desarrollo del país.

DESARROLLANDO – EPISODIO 1: AMILCAR FERREIRA

CUMPLEAÑOS

✓ JULIO 2026

02 de julio: Mateo Fadul

28 de julio: Rodrigo Díaz de Vivar

30 de julio: Gonzalo Faccas



✓ AGOSTO 2026

08 de junio: 13ª Cumpleaños de CAPADEI



!!!FELICIDADES A TODOS!!!

Nos gustaría informar qué están desarrollando nuestros socios.

Los invitamos a enviar informes de los proyectos que están desarrollando, las mejores prácticas, las dificultades 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 juntos ir superando los desafíos.

✓ Servicio a Socios CAPADEI

- No olviden el servicio de **revisión de carpetas municipales**; revisiones jueves por la tarde.
- **SNPP/SINAFOCAL Certificación de competencias laborales** de albañiles en obras de desarrolladores socios
- **RUN** - consultas de expedientes

Para agendar estos servicios llamar a: +595 21 606903, +595 986 555474.

Boletín Mensual julio 2026

Comisión de Comunicación



SOCIOS ACTIVOS

AGB

CodasVuyk



**ARQUITECTURA
BLOK S.R.L.
INGENIERIA**

R&M
ARQUITECTOS

GN constructora
GOMEZ NUÑEZ

Arq. Gustavo Masi
Constructora S.A.



ESCALA
DESARROLLOS

**PARAGUAY
DEVELOPMENT**

**GÓMEZ
ABENTE**
CONSTRUCCIONES

TIERRA ALTA



**GRUPO
barcelona**



**urban
domus**

INSIGNIA

Fortaleza
Inversión y ahorro en inmuebles

ACOSTRUIR



aquino+
by César Aquino



vivabien
elegí tu futuro

matrisa
DESARROLLOS

HABITALIS



allius
GROUP



Petra
URBANA



SOCIOS PATROCINADORES



SOCIOS AUSPICIANTES



ASOCIADOS A:

