

**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

JUNIO

EDITORIAL

Confianza, transparencia y solidez: las claves para una inversión inmobiliaria segura en Paraguay

Resumen editorial basado en el artículo de Carlos E. Giménez, del 24 de junio de 2026.

Durante la Expo Real Estate Paraguay 2026, la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI) reunió a integrantes de su Consejo Directivo para abordar los desafíos y oportunidades que presenta el mercado inmobiliario nacional, poniendo el foco en un aspecto fundamental: **la confianza como base de toda inversión.**

El panel estuvo integrado por Raúl Constantino, presidente de CAPADEI; Adriana Romañach, vicepresidenta; Julio Delgado, Jorge Figueredo, Alex Loza, Gonzalo Faccas y Francisco Gómez, quienes coincidieron en que el crecimiento sostenido del sector debe ir acompañado de mayor profesionalización, transparencia y responsabilidad.

Uno de los principales mensajes fue que una decisión de compra no debe comenzar por el precio o la ubicación del inmueble, sino por conocer quién está detrás del proyecto. La trayectoria del desarrollador, las obras finalizadas, el cumplimiento de los plazos, la situación legal del emprendimiento y la solidez financiera de la empresa son factores determinantes para minimizar riesgos y proteger la inversión.

Los expositores recomendaron a los compradores solicitar toda la documentación respaldatoria antes de firmar un contrato: verificar la titularidad del terreno, la aprobación de planos, el estado del proceso de copropiedad, las especificaciones técnicas, la memoria de calidades y la estructura financiera del proyecto. También enfatizaron la importancia de comprender el funcionamiento de los fideicomisos y asegurarse de que los fondos del emprendimiento estén correctamente administrados.

Asimismo, se advirtió sobre la necesidad de ir más allá de las imágenes promocionales y los renders. Los compradores deben contrastar el material comercial con la documentación técnica y contractual para asegurarse de que lo prometido sea realmente lo que se entregará.

Desde la visión técnica y comercial, los panelistas coincidieron en que una inversión inmobiliaria debe analizarse con una perspectiva de largo plazo. La calidad constructiva, la administración del edificio, el mantenimiento y la ubicación son elementos que determinarán la conservación del valor del inmueble y su potencial de rentabilidad futura.

En cuanto al contexto nacional, se destacó que Paraguay atraviesa un momento altamente favorable para atraer inversiones gracias a su estabilidad macroeconómica, la obtención del grado de inversión y una estructura tributaria competitiva. Sin embargo, remarcaron que estas ventajas solo podrán consolidarse si el mercado continúa fortaleciendo la transparencia, la seguridad jurídica y la calidad de sus desarrollos.

La conclusión del panel fue contundente: el crecimiento del sector inmobiliario paraguayo representa una gran oportunidad, pero también implica una mayor responsabilidad para todos los actores. **Preservar la confianza del comprador, cumplir con los compromisos asumidos y elevar los estándares de profesionalismo serán las condiciones indispensables para que el desarrollo del mercado sea sostenible y continúe posicionando a Paraguay como un destino confiable para la inversión inmobiliaria.**

Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/confianza-transparencia-y-solidez-financiera-las-recomendaciones-de-capadei-para-invertir-en-inmue>

Actividades del mes de mayo 2026

Consejo Directivo 2026

En la 5ª sesión 2026 del Consejo Directivo se abordaron temas clave para el sector: la situación actual del mercado inmobiliario, los costos de construcción, el suministro eléctrico y la participación institucional en eventos del rubro. A continuación, los puntos más destacados:

- ✓ Mercado Inmobiliario
- ✓ Costos de la Construcción
- ✓ Energía y situación de la ANDE
- ✓ Plataforma Normativa Digital
- ✓ Participación en la Expo Real Estate 2026



Las resoluciones adoptadas reafirman el compromiso de CAPADEI con la transparencia, la seguridad jurídica y el posicionamiento del sector inmobiliario paraguayo.

NORMATIVA MUNICIPAL

Martes 02 de junio de 2026

Propuesta de manual digital de normativas urbanísticas. El Arq. Diego Soler mantuvo una reunión con el equipo de la Cámara en la que presentó una propuesta para desarrollar un manual digital que compile y explique las normativas urbanísticas del Plan Regulador municipal, incluyendo criterios técnicos adoptados por la municipalidad. El documento cubriría temas como cómputo de superficies, balcones, voladizos, estacionamientos, incentivos, alturas máximas, ordenanzas dispersas desde 2018 y criterios no escritos validados por técnicos municipales.

Una posibilidad es alojar este contenido en la web de la Cámara con acceso restringido a socios. Se señaló que los desarrolladores suelen delegar este tipo de análisis a estudios de arquitectura, lo que genera dudas sobre la utilidad práctica del manual para los socios y sobre la relación costo-beneficio del proyecto.



Luego que el resultado de la reunión fuera presentado al Consejo Directivo que debatió los pros y contras, se decidió seguir investigando sobre este tema con el fin de tomar la mejor decisión para los Socios hacia la creación de la **Plataforma Digital Normativa**.

MICROCREDENCIALES

Martes 09 de junio de 2026

La investigadora Natalia Coppola, de la OEI (Organización de Estados Iberoamericanos), fue recibida por el equipo gerencial administrativo de la Cámara para explorar el potencial de las microcredenciales como alternativa formativa en el sector de la construcción en Paraguay, en el marco de un proyecto regional que abarca Argentina, Chile, Uruguay y Paraguay.

¿Qué son las microcredenciales?: son certificaciones cortas (30 a 60 horas), focalizadas en competencias específicas y acumulables, diseñadas para complementar la formación técnica tradicional. En América Latina, su acreditación involucra a los ministerios de Trabajo y Educación, lo que permite que puedan ser reconocidas en carreras de grado o tecnicaturas, facilitando la formación a lo largo de la vida.

Contexto local: oportunidades y desafíos: la reunión identificó una escasez creciente de mano de obra calificada en construcción, agravada por la alta demanda de proyectos locales e internacionales y por la falta de interés de los jóvenes en los oficios tradicionales. En este sentido, se destacó la labor ya iniciada con Sinafocal para la certificación de saberes previos y la dignificación del trabajador de la construcción.

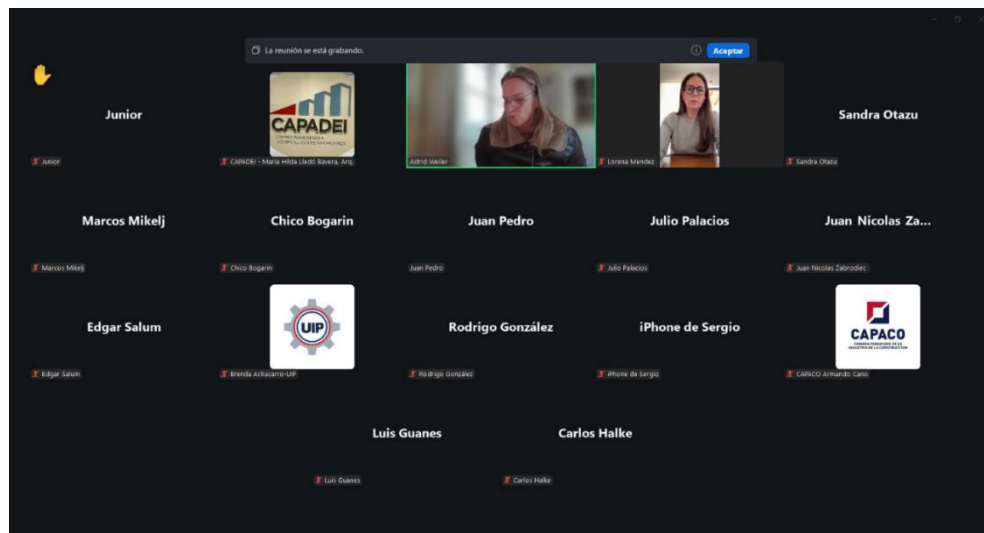
Se señalaron como áreas prioritarias del proyecto: **construcción y desarrollo inmobiliario, hotelería y turismo, y sector forestal**; todos con marcos de competencias ya establecidos.

Próximos pasos: la OEI presentará un informe de diagnóstico comparado el 24 de junio en un encuentro de validación al que estarán invitados los referentes del sector. Se explorarán articulaciones con empresas socias y con la Asociación de Profesionales de la Construcción, para sumar experiencias en evaluación de competencias y bolsas de trabajo certificadas.



En continuidad con esta actividad; el 15 de junio, en un encuentro telemático internacional, se llevó a cabo la presentación del estudio: MICROCREDENCIALES EN IBEROAMÉRICA Lineamientos estratégicos para su desarrollo en educación superior.

Enlace: <https://oei.int/wp-content/uploads/2024/11/microcredenciales-final-def.pdf>



El Miércoles 24 de junio, el Centro de Formación e Innovación en Políticas Públicas (CeFIPP) de la OEI en Paraguay fue sede del Taller de Validación del Informe Diagnóstico sobre Microcredenciales en Paraguay, un espacio de diálogo e intercambio que reunió a representantes de instituciones públicas, organismos especializados y actores del ámbito educativo y formativo.

La actividad se desarrolló en el marco del proyecto impulsado por la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) con apoyo de la OEI, con el objetivo de analizar el estado de situación de las microcredenciales en Paraguay y generar insumos para la construcción de estrategias que favorezcan el aprendizaje a lo largo de la vida, el reconocimiento de competencias y una mayor vinculación entre la formación y el mercado laboral.

Las microcredenciales se consolidan a nivel internacional como una herramienta innovadora para certificar aprendizajes específicos y competencias adquiridas en distintos entornos formativos, facilitando trayectorias flexibles de aprendizaje y una mejor adaptación a las demandas cambiantes del empleo.

MESA SECTORIAL DE LA CONSTRUCCIÓN - UIP

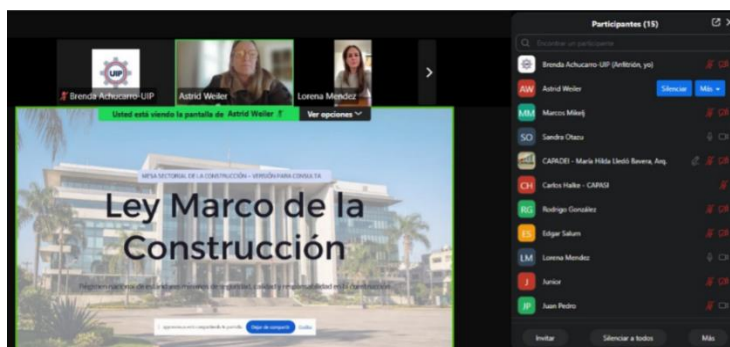
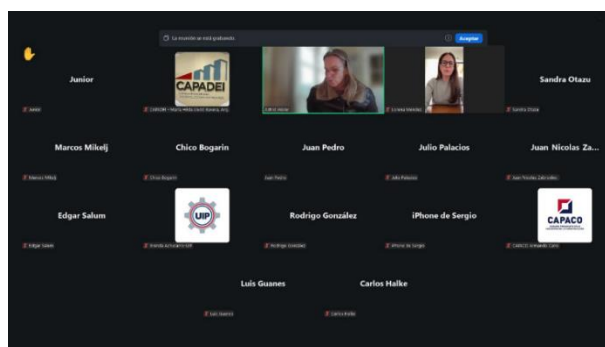
Miércoles 17 de junio de 2026

En la segunda reunión del año de la Mesa Sectorial de la Construcción, coordinada por la UIP – Unión Industrial del Paraguay; representantes de diversos gremios vinculados al sector de la construcción participaron en la presentación del primer borrador del **Régimen Nacional de Estándares Mínimos de Seguridad, Calidad y Responsabilidad en la Construcción**, una iniciativa que busca establecer un marco normativo nacional orientado a fortalecer la seguridad de las personas y elevar los estándares de calidad en las obras, respetando las competencias de los gobiernos municipales. CAPADEI fue representada por el Arq. Edgar Salum, miembro del Consejo Directivo y su gerente institucional.

El documento propone una estructura compuesta por siete títulos que abordan aspectos como:

- los **requisitos** mínimos para las construcciones,
- las **responsabilidades** de los distintos actores del proceso constructivo,
- el **régimen de infracciones** y
- la **creación de un Consejo Nacional** de carácter público-privado para acompañar la implementación de la futura normativa. Asimismo, incorpora la figura del Libro del Edificio, concebido como una herramienta de trazabilidad técnica para obras de mayor complejidad.

Durante la reunión, los gremios realizaron importantes aportes técnicos destinados a fortalecer el proyecto. Entre los principales temas analizados se destacaron la necesidad de otorgar mayor jerarquía a las normas técnicas del INTN, definir con mayor precisión la autoridad de aplicación, establecer el funcionamiento del Consejo Consultivo y regular aspectos relacionados con los plazos administrativos. Por su parte, CAPADEI señaló la importancia de incorporar expresamente el rol de la ESSAP dentro del texto legal y de profundizar la definición de los mecanismos de coordinación institucional y establecer penalizaciones para el caso del incumplimiento de la normativa.



Como siguiente paso, los participantes acordaron celebrar una reunión de trabajo el próximo 8 de julio, ocasión en la que se analizarán propuestas de redacción concretas elaboradas a partir de las observaciones remitidas por los distintos gremios. El objetivo es consolidar una propuesta técnica consensuada que permita avanzar posteriormente en el proceso de presentación legislativa del proyecto.

4ª MESA DE TRABAJO REQUERIMIENTOS MUNICIPALES PCI

Viernes 19 de mayo de 2026

El pasado 19 de junio se realizó la 4ª reunión de la mesa técnica de Prevención Contra Incendios-PCI, para revisar el borrador de ordenanza complementaria a la Ordenanza 468, que regulará los sistemas de protección contra incendios (PCI) y evacuación en edificios de gran altura en Asunción. Se alcanzaron acuerdos concretos que representan un avance significativo para el sector.



Principales acuerdos alcanzados:

**Umbral único de aplicación: 100 metros**

Se eliminan las referencias a 60 m y 20 pisos. La ordenanza aplica solo a edificios a construir de 100 m o más, medidos desde la planta baja accesible a bomberos.

**Áreas de refugio reducidas y descontadas del área edificable**

Se reemplaza el requisito actual de 20–30 m² por espacios mínimos de 2 posiciones de silla de ruedas. Se solicitará que estas áreas se descuenten al 100% del área edificable computable.

**Ascensor de bomberos sin presurización de pozo**

La norma a proponer descarta la presurización del pozo del ascensor (técnicamente inviable). El ascensor deberá estar dentro de un recinto presurizado: caja de escalera o vestíbulo independiente.

**Referencia a normas paraguayas, no a NFPA**

Los rociadores se regularán por la NP 2104823. Las menciones a NFPA 101, 13 y ASME quedan solo en la exposición de motivos.

**Incorporación de los costos de inspección**

La norma propuesta tendrá la planilla de costos de inspección para que la misma quede apropiadamente reglamentada.

El equipo técnico redactará el articulado definitivo e incorporará todos los acuerdos. Se prevé una próxima reunión de revisión antes de avanzar con la aprobación formal del Consejo Directivo.

EXPO REAL ESTATE PARAGUAY 2026

Martes 23 de julio de 2026

La CAPADEI fue protagonista en el panel **Inversión Segura en Paraguay**, presentada en el Congreso de Desarrollos e Inversiones Inmobiliarias, en el marco de Expo Real Estate Paraguay 2026.

Miembros del Consejo de CAPADEI, Ing. Raúl Constantino, Arq. Adriana Romañach, Lic. Francisco Gómez, Lic. Jorge Figueredo, Lic. Alex Loza, Lic. Gonzalo Faccas y Arq. Julio Delgado, participaron en un panel donde analizaron los aspectos fundamentales que compradores e inversores deben evaluar antes de adquirir una propiedad. Entre las principales recomendaciones destacaron la importancia de verificar la trayectoria del desarrollador, la situación legal y financiera del proyecto, la documentación respaldatoria y la calidad constructiva, priorizando siempre la transparencia y la confianza como pilares de una inversión segura.

Asimismo, los referentes coincidieron en que Paraguay atraviesa un momento especialmente favorable para atraer inversiones, gracias a su estabilidad macroeconómica, el grado de inversión alcanzado y un mercado inmobiliario en constante profesionalización. No obstante, remarcaron que el crecimiento sostenible del sector dependerá de mantener altos estándares de calidad, información y responsabilidad, fortaleciendo la confianza de compradores e inversores nacionales e internacionales.





En ese contexto; Raúl Constantino, presidente de la CAPADEI, formó parte del grupo que dio apertura al evento, en donde destacó el buen momento del sector, pero hizo hincapié en la necesidad de madurar y profesionalizar la oferta para sostener el crecimiento a largo plazo.

Los puntos clave de su discurso incluyeron:

Conocimiento del consumidor: Advirtió que ya no basta con promocionar a Paraguay como "tierra barata". Destacó que el verdadero desafío radica en desarrollar productos que entiendan y se adapten a las características específicas del comprador local.

Reemplazo del alquiler por la cuota: Resaltó el impacto de iniciativas como Che Róga Porã 3.0, impulsadas por el MUVH (Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat), para ampliar la inclusión financiera y permitir a las familias cambiar el pago de alquileres por el acceso a la casa propia.

Potencial regional y déficit: Remarcó que el país tiene todo por hacer, con grandes oportunidades de expansión en el déficit habitacional y logístico, pudiendo convertirse en un centro comercial, empresarial e industrial para todo el Mercosur.

Desafíos en infraestructura: Señaló que la falta de inversiones a corto y mediano plazo en infraestructura urbana por parte del Estado sigue siendo uno de los principales obstáculos para el desarrollo. Entre otros puntos de interés.

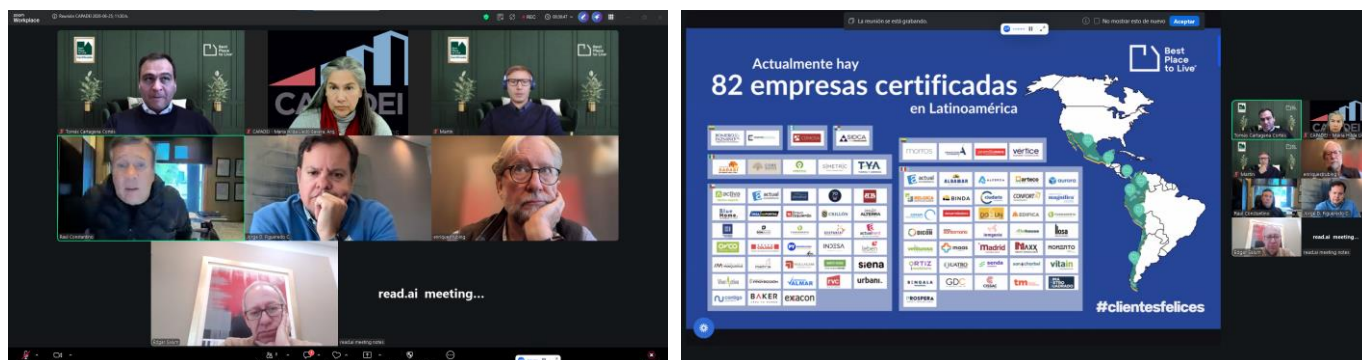


CONGRESO DESARROLLO INMOBILIARIO

SELLO CAPADEI – REUNIÓN BPL

Viernes 26 de junio de 2026

Con el fin de asegurar los mejores estándares de calidad para los desarrollos, CAPADEI trabaja en concretar el SELLO CAPADEI, que respaldará a aquellos asociados que alcancen dicha calidad. En este contexto, miembros del Consejo Directivo mantuvieron una reunión telemática con representantes de Best Place to Live-BPL, liderados por Tomás Cartagena Cortés.



La reunión tuvo como objetivo explorar la implementación del Sello de Calidad CAPADEI para validar la seriedad y el cumplimiento de las empresas socias del gremio. Tomás Cartagena presentó la plataforma Best Place to Live (BPL) como solución de certificación basada en la satisfacción de clientes, que opera actualmente en 12 países de Latinoamérica con más de 170 desarrolladoras.

Por su parte, Raúl Constantino explicó los objetivos de la Cámara respecto al sello de calidad:

- Validar que las empresas socias de CAPADEI son serias y cumplen estándares de calidad
- Garantizar que entregan productos en tiempo, forma y con la calidad correcta
- Crear un sello gremial con peso y credibilidad respaldado por medición independiente
- NO imponer obligatoriedad: cada socio decide individualmente si desea certificación adicional para su empresa

Conociendo estos detalles BPL presentó sus modelos de implementación con gremios similares:

- **Modelo Perú (CAPECO):**
 - ✓ Todos los agremiados son aportantes de información (contratan el servicio)
 - ✓ La Cámara recibe visualización agregada SIN acceso a indicadores individuales
 - ✓ Neutralidad garantizada: posiciones de cada empresa quedan ocultas
- **Modelo Chile (CChC):**
 - ✓ La Cámara contrata el estudio directamente
 - ✓ La Cámara SÍ tiene acceso a indicadores de cada empresa
- **Modelo Guatemala (ADIG) - En implementación:**
 - ✓ El estudio está financiado por las herramientas de gestión de cada socio
 - ✓ Sin impacto de costo para el gremio
 - ✓ Integración en un gran panel de información

Como siguiente paso, BPL desarrollará una propuesta detallada para implementar un sistema de evaluación y certificación de satisfacción del cliente específico para CAPADEI que, una vez entregada, será evaluada por el Consejo Directivo.

✓ RAÍCES – EL INMOBILIARIO: “Estrategia De Sostenibilidad Del Sector Inmobiliario” Por: Carlos E. Giménez

“La desarrolladora presentó su Estrategia de Sostenibilidad 2026–2030, incorporando criterios ambientales, sociales y de gobernanza a su modelo de negocio y planteando una visión de largo plazo sobre el futuro del desarrollo urbano en Paraguay.”



Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/ra%C3%ADces-presenta-la-primera-estrategia-de-sostenibilidad-del-sector-inmobiliario-y-abre-el-debate-sob>

“Entendemos que nuestro rol trasciende el desarrollo inmobiliario. A través de nuestros proyectos incidimos directamente en la calidad de vida de miles de personas y en el desarrollo de las comunidades donde operamos”, expresó Jorge Figueredo, director de Raíces.



Desde la compañía señalaron además que la estrategia busca trascender a la propia organización. La Memoria de Sostenibilidad y la hoja de ruta presentada fueron concebidas no solamente como una guía para Raíces, sino también como una referencia que pueda inspirar a otras desarrolladoras y empresas a incorporar criterios de sostenibilidad dentro de sus procesos y modelos de negocio.

✓ INVURSA / Inaugura INSIGNIA 6 – EL INMOBILIARIO: “Consolida Un Modelo Residencial Que Ya Supera Las 700 Unidades En Construcción.” Por: Carlos E. Giménez

“El complejo cuenta con 154 departamentos distribuidos en cinco torres y refleja la evolución de un modelo residencial que la desarrolladora impulsa desde hace una década.”



Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/invursa-inaugura-insignia-06-y-consolida-un-modelo-residencial-que-ya-supera-las-700-unidades-en-con>

“La inauguración permitió observar la escala que ha alcanzado el proyecto y el nivel de consolidación de una marca que ha logrado construir una comunidad residencial en torno a un modelo basado en departamentos de dimensiones más eficientes, complementados por una amplia oferta de espacios comunes y amenities. La respuesta obtenida por parte del mercado durante los últimos años ha permitido a la desarrolladora expandir progresivamente el concepto hacia nuevos proyectos y ciudades.”



✓ FORTALEZA / Palada Inicial FORTALEZA LOMAS – abc Empresariales: “Fortaleza Lomas: nuevo desarrollo en Asunción” Por: ABC COLOR

“Fortaleza Lomas tuvo oficialmente su palada inicial, marcando el principio de un nuevo desarrollo dentro de su sistema de inversión con respaldo en activos inmobiliarios y consolidando un nuevo paso en la expansión sostenida de la compañía.

El inicio de construcción de Fortaleza Lomas representó un nuevo hito dentro de un modelo de la compañía que, desde hace más de 30 años, transforma los aportes de sus inversores en proyectos reales, avanzando de manera constante desde el lanzamiento hasta la materialización de cada obra.”



Enlace: <https://www.abc.com.py/empresariales/2026/06/11/fortaleza-lomas-nuevo-desarrollo-en-asuncion/>

5DIAS: FORTALEZA REALIZÓ PALADA INICIAL DE FORTALEZA LOMAS

“Fortaleza realiza la palada inicial de Fortaleza Lomas. Se dio inicio oficial a la construcción del nuevo desarrollo, marcando un nuevo avance en su sistema de inversión en Paraguay y reafirmando el impulso de proyectos de largo plazo”.



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

NUESTROS SOCIOS – FORTALEZA – FORTALEZA LOMAS

✓ ALTAMIRA GROUP / ALTAVIDA NORTE - abc: “Altavida Norte inicia la comercialización de su Torre 2”



El proyecto residencial desarrollado por Azeta y Altamira Group avanza en Limpio con una nueva etapa en pozo, consolidando su propuesta de vivienda e inversión en una zona de alto crecimiento.

Altavida Norte anuncia el inicio de comercialización de su Torre 2, una nueva etapa dentro del desarrollo residencial ubicado en Limpio, junto al Shopping Plaza Norte, uno de los polos de crecimiento más importantes del Gran Asunción.

La apertura comercial de la Torre 2 representa una nueva oportunidad para quienes buscan acceder a una vivienda propia o invertir en un proyecto en pozo, con cotización en guaraníes y opciones pensadas para distintos perfiles de compradores.

Enlace: <https://www.abc.com.py/negocios/2026/06/08/altavida-norte-inicia-la-comercializacion-de-su-torre-2/>



NUESTROS SOCIOS – ALTAMIRA

✓ TENDENCIAS DEL NEGOCIO INMOBILIARIO EN PARAGUAY PROYECCIONES 2025-2026. Raúl Constantino.

2do Conversatorio 2026

TENDENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN PARAGUAY PROYECCIONES 2025-2026

MODERADOR Robert Laurent
PAST PRESIDENTE UPAV

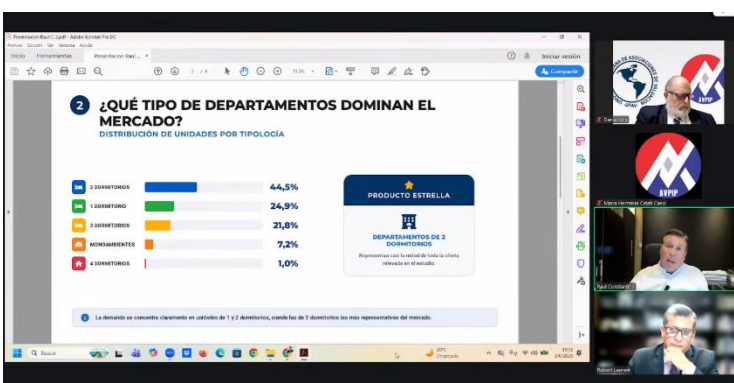
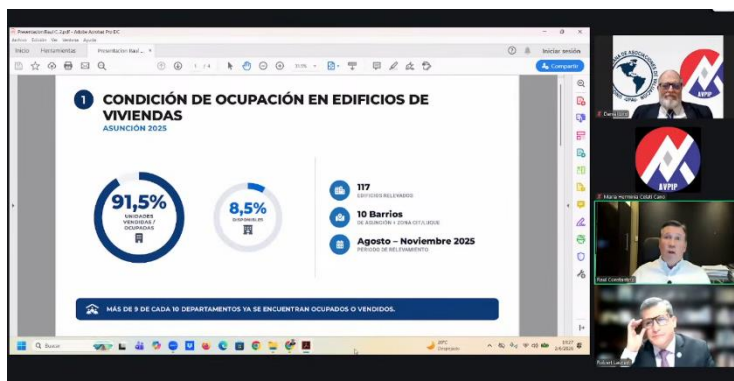
EXPOSITOR Ing. Raúl Constantino
Presidente CAPADEI

02 JUNIO 2026 |

EN VIVO YouTube **Acceso libre y sin costo**

Horario por país

Argentina	19:00	Brasil	19:00	Chile	19:00	Colombia	19:00	Costa Rica	19:00	Ecuador	19:00	El Salvador	19:00	Guatemala	19:00	Honduras	19:00	Paraguay	19:00	Puerto Rico	19:00	Uruguay	19:00	Venezuela	19:00
Argentina	18:00	Brasil	18:00	Chile	18:00	Colombia	18:00	Costa Rica	18:00	Ecuador	18:00	El Salvador	18:00	Guatemala	18:00	Honduras	18:00	Paraguay	18:00	Puerto Rico	18:00	Uruguay	18:00	Venezuela	18:00



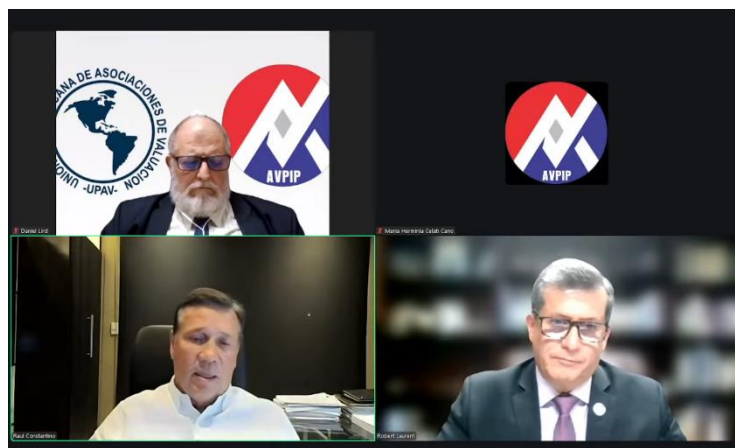
El pasado 02 de junio de 2026, la Asociación de Valuadores y Peritos de Ingeniería del Paraguay (AVPIP) llevó a cabo su 2do Conversatorio 2026, transmitido en vivo, bajo el título **"Tendencias del Mercado Inmobiliario en Paraguay: Proyecciones 2025-2026"**.

El evento contó con la moderación de Robert Laurent, past presidente de UPAV, y tuvo como expositor principal a nuestro presidente, Ing. Raúl Constantino, quien compartió su visión y análisis sobre el comportamiento y las proyecciones del mercado inmobiliario paraguayo para el próximo período.

Como reconocimiento a su destacada participación, la Comisión Directiva de AVPIP (período 2026-2029) le otorgó al Ing. Constantino un certificado de Gratitud y Reconocimiento por su valioso aporte como expositor en este espacio de intercambio profesional.

Desde CAPADEI celebramos este tipo de instancias que fortalecen el vínculo interinstitucional y promueven la difusión de información técnica de calidad para el sector inmobiliario y de la construcción en Paraguay.

Enlace: https://www.youtube.com/watch?v=SY6_vljiqoI



✓ **FORBESpy / Gonzalo Faccas – Francisco Gómez: “Real Estate se ajusta el cinturón ante un dólar débil: márgenes más estrechos y propiedades más caras.”** Por: Macarena Duarte

“La apreciación del guaraní está reduciendo los márgenes de los desarrolladores, cuyos ingresos están dolarizados pero cuyos costos se pagan mayoritariamente en moneda local. De este modo, el sector anticipa ajustes de precios y cambios en la dinámica del mercado”.



Enlace: <https://www.forbes.com.py/negocios/real-estate-ajusta-cinturon-dolar-debil-margenes-mas-estrechos-propiedades-mas-caras-n92437>



Para Gonzalo Faccas, Socio y Director de Eydisa, el impacto es profundo debido a que los ingresos del negocio están dolarizados, mientras que entre el 70% y el 80% de los costos se pagan en moneda local. A su criterio, la situación no solo afecta a los desarrolladores, sino también al consumidor final.

“Francisco Gómez, Presidente de Fortaleza S.A.E., coincidió en que el principal problema está en el descalce entre ingresos y costos. Muchos proyectos fueron comercializados en dólares durante la etapa de preventa, pero sus gastos de ejecución evolucionan en guaraníes, elevando significativamente el costo real de construcción medido en moneda estadounidense”.



✓ **infoNEGOCIOS / Podcast – Raúl Constantino: Invertir sigue siendo la prioridad: solo el 25% de las compras inmobiliarias son para vivienda propia** Por: Alejandro Kladniew, socio gerente de Paraguay Development.



“En la Expo Real Estate Paraguay 2026, líderes del sector inmobiliario analizaron las barreras que limitan el acceso a la vivienda propia. Según Capadei, el 75% de las compras de inmuebles en el país se realiza con fines de inversión, mientras que solo el 25% corresponde a usuarios finales. Para los referentes del rubro, ampliar el acceso al crédito hipotecario y fortalecer las políticas de financiamiento habitacional son claves para equilibrar esta realidad. En conversación con InfoNegocios, Raúl Constantino, presidente de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (Capadei), quien comenta más sobre el tema”.

infoNEGOCIOS

Miércoles, 24 de junio de 2026 | www.infonegocios.com.py

USD 4.109

EUR 4.954

GBP 1.180

JPY 37.82

UYU 152

Pulso real estate: el 75% de las compras inmobiliarias son para inversión y 25% son de compradores finales

En el marco de la Expo Real Estate Paraguay 2026, uno de los principales encuentros de negocios e inversiones inmobiliarias de la región, referentes del sector analizaron los desafíos que enfrenta el mercado local para ampliar el acceso a la vivienda propia. Según datos de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (Capadei), el 75% de las propiedades adquiridas actualmente en Paraguay se destina a inversión para renta y solo el 25% corresponde a compradores finales, una realidad que podría modificarse mediante un mayor acceso al crédito hipotecario y políticas públicas orientadas al financiamiento habitacional.

Raúl Constantino,
presidente de la Capadei

Enlace: <https://infonegocios.com.py/nota-principal/pulso-real-estate-el-75-de-las-compras-inmobiliarias-son-para-inversion-y-25-son-de-compradores-finales>

“Constantino señaló que desde la Cámara vienen trabajando desde hace años para que el financiamiento sea una pieza central del desarrollo inmobiliario. “El tema del crédito hipotecario fue siempre la piedra angular de nuestro trabajo en la Cámara. Venimos impulsándolo desde el inicio mismo y estamos muy contentos de que ya exista un crédito en el mercado”, afirmó.

Además del destino de las compras, el presidente de la Capadei indicó que también cambió el perfil del consumidor inmobiliario. Actualmente, quienes acceden a una vivienda propia son principalmente familias constituidas, con una edad promedio de entre 30 y 40 años y, generalmente, con uno o dos hijos.

“Son las familias que hoy están comprando. Después, toda esa franja de edad que va desde los 22 o 23 años hasta los 30 está compuesta, en su mayoría, por inquilinos”, informó. Según detalló, los jóvenes independientes representan un segmento importante del mercado, ya que sus condiciones laborales les permiten acceder a viviendas en alquiler.”

✓ **Abc / EMPRESARIALES: “Esta es la principal recomendación de Capadei antes de elegir un proyecto inmobiliario.”** Por: ABC Color

“La ubicación, el precio y la rentabilidad suelen concentrar la atención en el mercado inmobiliario, para quienes desean invertir como negocio como usuarios finales. Sin embargo, para la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI), el primer filtro debería ser otro: verificar quién está detrás del proyecto.

La arquitecta Adriana Romañach planteó que, antes de evaluar la ubicación de un edificio, el precio o la rentabilidad esperada, el inversor debería detenerse a analizar la empresa desarrolladora. A su criterio, la elección del desarrollador constituye la primera decisión estratégica de toda inversión inmobiliaria.

La profesional sostuvo que la trayectoria representa uno de los indicadores más relevantes. Un desarrollador que ya haya ejecutado y entregado proyectos ofrece antecedentes concretos para evaluar su capacidad de cumplir con los plazos comprometidos, los estándares de calidad y las condiciones pactadas con los compradores, dijo”.



enlace: <https://www.abc.com.py/economia/2026/07/01/esta-es-la-principal-recomendacion-de-capadei-antes-de-elegir-un-proyecto-inmobiliario/>

“A ello se suma la transparencia. Según explicó, el inversor debe acceder a información clara sobre la empresa, conocer quiénes la integran, revisar el estado legal del proyecto, solicitar la documentación correspondiente y verificar que todos los procesos se desarrollen dentro del marco normativo vigente. Apuntó que la disposición del desarrollador para responder consultas y brindar información también forma parte de esa evaluación”.

“Asimismo, en el debate se planteó que la importancia del desarrollador no termina con la entrega de la obra. Durante el panel, el arquitecto Julio Delgado explicó que la capacidad de un inmueble para mantener e incrementar su valor a lo largo del tiempo depende de decisiones adoptadas desde la planificación del proyecto.

Factores como una ubicación estratégica, un diseño funcional, materiales de calidad, una construcción bien ejecutada y una administración eficiente permiten que los inmuebles conserven su competitividad y generen plusvalía incluso después de varios años”.

✓ Abc / EMPRESARIALES: “Paraguay consolida la construcción como plataforma de inversiones.” Por: ABC Color y Marta Ecurra

“El boom de la construcción consolida a Paraguay como una potente plataforma de inversiones, transformando el paisaje de sus ciudades principales, multiplicando el empleo calificado y atrayendo capitales globales bajo el respaldo de su reciente grado de inversión.”



“La construcción ha sido el sector más dinámico de la economía en los últimos 10 años, sostiene el consultor y economista Amilcar Ferreira. Desde su perspectiva, este rubro es el que más ha crecido y aportado a la economía paraguaya. Paralelamente, refiere, se ha constituido en un nuevo motor económico, que se suma a los motores tradicionales (agricultura, ganadería y el comercio). “Es un sector que posiciona al Paraguay como una plataforma para las inversiones”, remarca”.

“La construcción ha sido el sector más dinámico de la economía en los últimos 10 años, sostiene el consultor y economista Amilcar Ferreira. Desde su perspectiva, este rubro es el que más ha crecido y aportado a la economía paraguaya. Paralelamente, refiere, se ha constituido en un nuevo motor económico, que se suma a los motores tradicionales (agricultura, ganadería y el comercio). “Es un sector que posiciona al Paraguay como una plataforma para las inversiones”, remarca”.



Enlace: <https://www.abc.com.py/empresariales/2026/06/01/paraguay-consolida-la-construccion-como-plataforma-de-inversiones/>

✓ ULTIMAHORA / OPINIÓN: “Esperanza y preocupación pensando el futuro.” Por: Alberto Acosta Garbarino

“El proceso de radicación de empresas brasileñas en el Paraguay ha alcanzado lo que se llama el “tipping point”, o el punto de no retorno que es el momento en que una tendencia deja de crecer gradualmente para expandirse en forma acelerada. Gracias a esta tendencia el Paraguay se ha vuelto visible en el radar de miles de empresarios brasileños que antes ni siquiera lo consideraban como un posible destino de sus inversiones.

Si esto sigue así, la falta de inversión pública va a frenar el desarrollo económico, pero las opciones para financiar estas inversiones son muy complejas, tanto política como económicamente. Subiendo impuestos van a generarse más ingresos, pero puede perderse el atractivo para la inversión; reducir gastos corrientes parece ser la mejor opción, pero es casi inviable políticamente”.

Enlace: <https://www.ultimahora.com/esperanza-y-preocupacion-pensando-el-futuro>

✓ **Abc / NACIONALES: “Inversión inmobiliaria en Paraguay: creciente interés de los mercados internacionales.”** Por: **Marta Escurra**

“Paraguay emerge como una frontera estratégica, captando capital global mediante estabilidad macroeconómica y un boom constructivo sin precedentes, que transforma el interés internacional en activos tangibles dentro de una economía previsible.

El boom de la construcción actúa como el motor de esta transformación, convirtiendo la confianza macroeconómica en edificios de altura, oficinas y espacios residenciales que cambian la escala de Asunción.

Lo que el extranjero valora hoy de Paraguay es la entrada temprana a un ciclo de valorización urbana con una estructura de costos liviana y reglas fiscales simples”.



Enlace: <https://www.abc.com.py/nacionales/2026/06/14/inversion-inmobiliaria-en-paraguay-creciente-interes-de-los-mercados-internacionales/>

✓ **ULTIMAHORA / OPINIÓN: “El espejismo helénico: Gastos rígidos, contabilidad creativa y el riesgo de la deuda no registrada.”** Por: **Benigno M Lopez B.**

“Los recientes intentos por destrabar la pesada deuda flotante acumulada con proveedores de la construcción y la salud invitan a una reflexión profunda que va más allá de la simple gestión de tesorería. Frente a la asfixia financiera, la respuesta recurrente ha sido buscar mecanismos de ingeniería financiera que trasladan, últimamente, la obligación de pago en el tiempo. El problema no es el pago –que debe hacerse– sino que las soluciones siguen siendo coyunturales, cuando el problema es estructural. Lo que funcionó en el pasado hoy no es viable para las finanzas públicas.

Revisar la matriz tributaria frente a la realidad social: Con una presión tributaria en torno al 11%, es materialmente imposible financiar los bienes y servicios públicos que una sociedad moderna exige. La clase media se ha duplicado en 25 años, demandando educación, salud y seguridad de calidad. Es hora de plantear un diálogo responsable para mejorar la ecuación tributaria, ajustada a la capacidad contributiva del ciudadano, porque lo que no se paga hoy se paga mañana con servicios deficientes y asfixia fiscal”.

Enlace: <https://www.ultimahora.com/el-espejismo-helenico-gastos-rigidos-contabilidad-creativa-y-el-riesgo-de-la-deuda-no-registrada>

CUMPLEAÑOS

✓ JUNIO 2026

08 de junio: José María Casal

24 de junio: Adriana Romañach



✓ JULIO 2026

02 de julio: Mateo Fadul

28 de julio: Rodrigo Díaz de Vivar

30 de julio: Gonzalo Faccas



!!!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 enfrentando 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 junio 2026

Comisión de Comunicación



SOCIOS ACTIVOS

AGB

CodasVuyk



**ARQUITECTURA
BLOK
INGENIERIA**

R&M
ARQUITECTOS

GN constructora
GÓMEZ 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



HABITALIS



allius
GROUP



Petra
URBANA



SOCIOS PATROCINADORES



SOCIOS AUSPICIANTES



ASOCIADOS A:

