

**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 Cudas

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

Abril

EDITORIAL

Asunción no está para improvisaciones

Por: Lic. Gonzalo Faccas
Miembro del Consejo Directivo de la CAPADEI

Asunción hoy está en terapia intensiva. No es una frase exagerada. Es simplemente mirar alrededor con honestidad.

Calles destruidas, desagües insuficientes, basura acumulada, infraestructura colapsada, tránsito caótico y, muy importante, pérdida de competitividad frente a ciudades vecinas.

Y, quizás lo más grave, una sensación colectiva de resignación.

Nada de esto apareció de un día para otro. Es el reflejo acumulado de años de malas gestiones, improvisación, falta de planificación y desconexión entre la administración municipal y la realidad que vive el ciudadano.

Mientras el sector privado siguió invirtiendo, construyendo y apostando por la ciudad, la infraestructura pública quedó cada vez más atrás. Eso genera desgaste y pérdida de confianza. Y cuando una ciudad pierde confianza, pierde inversión, empleo, talento y futuro.

Por eso las próximas elecciones municipales no deberían analizarse desde la simpatía política ni desde slogans vacíos.

Asunción ya no puede esperar más. La ciudad no necesita alguien que llegue a “aprender”. No necesita un intendente que pase el primer año entendiendo “dónde está parado”. No necesita discursos. Necesita gestión. Necesita alguien que comprenda la gravedad del momento desde el día uno.

Porque administrar hoy Asunción no es recibir una ciudad estable. Es recibir una ciudad críticamente deteriorada. Y en terapia intensiva no se puede poner al frente a alguien que todavía tiene que familiarizarse con el paciente. Se necesita experiencia, capacidad de ejecución, equipos técnicos sólidos y, sobre todo, una visión clara de cómo recuperar la ciudad.

La discusión ya no debería ser ideológica.

Debería ser profundamente práctica.

- ¿Quién tiene la capacidad real de ordenar financieramente la Municipalidad?
- ¿Quién entiende de infraestructura urbana?
- ¿Quién puede coordinar con el sector privado en lugar de enfrentarlo?
- ¿Quién puede devolverle competitividad a Asunción?
- ¿Quién puede transformar recaudación en obras concretas?

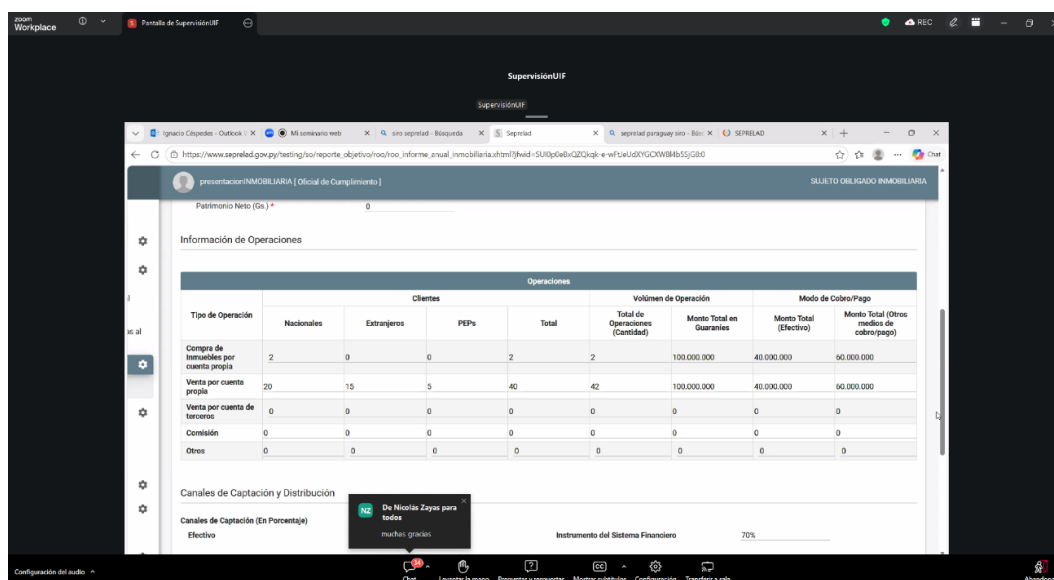
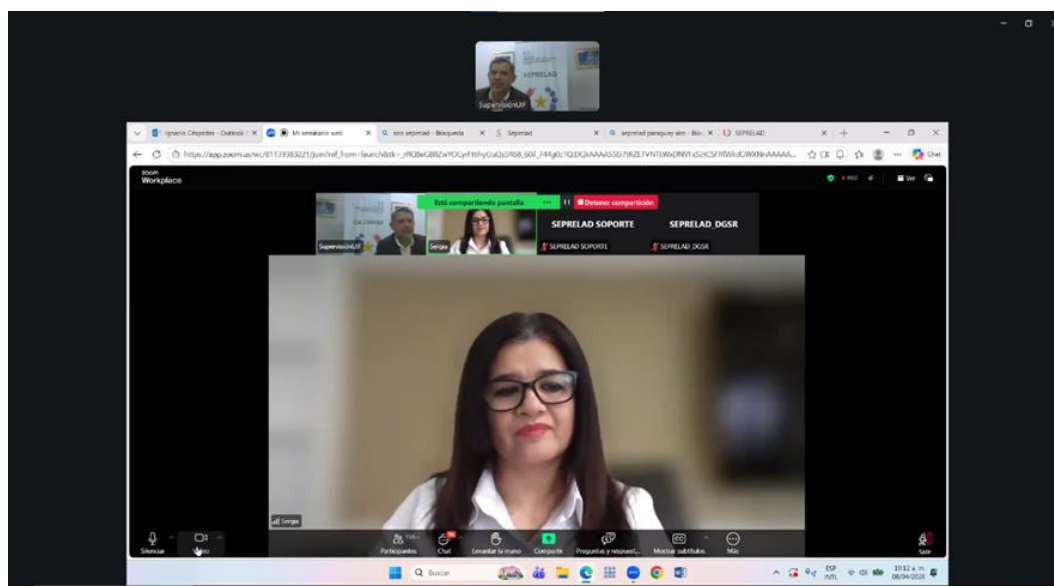
Asunción todavía tiene enormes oportunidades. Tiene ubicación, dinamismo económico y un sector privado que sigue apostando. Pero necesita recuperar algo esencial: capacidad de gestión.

Actividades del mes de abril 2026

CAPACITACIONES - SEPRELAD

Miércoles 08 de abril de 2026

En el marco del Plan de Capacitaciones que brinda la Secretaría de Prevención de Lavado de Dinero o Bienes (SEPRELAD); el equipo gerencial administrativo y las empresas socias, participaron de la **capacitación al Sector Inmobiliario en el llenado del Formulario Anual en SIRO**.



Desde la SEPRELAD informaron que más de 100 representantes del **sector Inmobiliario** participaron de esta capacitación impartida por funcionarios de la Dirección General de Supervisión y Regulaciones, enfocada en el correcto llenado del Formulario Anual que se presenta a través del SIRO.

Pueden acceder a la grabación en el siguiente enlace: <https://www.youtube.com/watch?v=qjsd8wCfcxl>

SECTOR INMOBILIARIO – FORMULARIO ANUAL SIRO

CAPACITACIONES SEPRELAD

Jueves 09 de abril de 2026

Siguiendo con el Plan de Capacitación del año 2026, La Secretaría de Prevención de Lavado de Dinero o Bienes (SEPRELAD) llevó a cabo el jueves 9 de abril la capacitación virtual dirigida a Oficiales de Cumplimiento y responsables de unidades de cumplimiento del sector de las **Organizaciones Sin Fines de Lucro**, en la que participó el equipo gerencial administrativo de la CAPADEI.

La jornada tuvo como objetivo brindar apoyo y orientación a los Sujetos Obligados en el correcto **llenado del Formulario Anual, presentado a través del sistema SIRO**.

El encuentro contó con la participación de aproximadamente 100 representantes del sector, quienes recibieron contenidos impartidos por funcionarios de la Dirección General de Supervisión y Regulaciones. La capacitación estuvo moderada por Sergia Frutos y se desarrolló con el apoyo del Centro de Capacitación y Adiestramiento (CECAD).

Además, los participantes realizaron sus consultas, las cuales fueron evacuadas por los funcionarios encargados de la capacitación, favoreciendo un espacio de diálogo y aclaración.

Las personas que no pudieron participar de la capacitación tienen la posibilidad de acceder al material completo mediante el siguiente enlace: https://www.youtube.com/watch?v=sZ_nWlma7e8

DIÁLOGOS CON INTENDENTABLES – ARNALDO SAMANIEGO

Miércoles 22 de abril de 2026

Prosiguiendo con los encuentros entre el Consejo Directivo y los posibles candidatos a intendente de la ciudad de Asunción; por solicitud del equipo del Senador Arnaldo Samaniego, se llevó a cabo un almuerzo de trabajo el 22 de abril del 2026, con el equipo político para discutir propuestas de gestión municipal y recoger inquietudes del sector desarrollador. El objetivo fue posicionar al gremio como aliado estratégico para el crecimiento de la ciudad.



Mensajes clave del precandidato:

- Ordenar la municipalidad (finanzas y gestión).
- Impulsar un plan de ordenamiento territorial actualizado.
- Priorizar infraestructura crítica (desagüe, vialidad, servicios).
- Promover el repoblamiento de Asunción (centro y nuevos polos).
- Crear una Secretaría de Promoción de Inversiones.
- Implementar alianzas público-privadas (iniciativa privada).
- Simplificar trámites con digitalización y sistema de “canales” (verde, naranja, rojo).



DIÁLOGOS CON INTENDENTABLES – ARNALDO SAMANIEGO

Miércoles 22 de abril de 2026

MESA DE TRABAJO REQUERIMIENTOS MUNICIPALES PCI

Primera Reunión: viernes 24 de abril de 2026, Segunda Reunión: jueves 30 de abril de 2026

Las mesas de trabajo iniciaron como respuesta a la preocupación de empresas desarrolladoras socias por las nuevas exigencias municipales en materia de prevención contra incendios; considerando las dificultades críticas, que deben enfrentar. Estas exigencias, no están claramente sustentadas en ordenanzas vigentes, presentan desalineación con normativas internacionales (ej. estándares tipo NFPA-National Fire Protection Association) y generan sobrecostos, incertidumbre técnica y retrasos en aprobaciones, impactando directamente en proyectos actuales y futuros.



En la primera reunión de la mesa participaron el Lic. Francisco Gómez y Arq. María Hilda Lledó, representando al Consejo Directivo y equipo gerencial de la Cámara; Arq. Alfredo Jamett /

Fortaleza; Arq. Giselle Gradel / CCI; Arq. Keiji Ogasawara / Civis y el Ing. Carlos Halke, asesor en temas municipales. Los participantes coincidieron en que existe una brecha crítica entre normativa vigente, exigencias actuales y estándares internacionales, que están afectando directamente la viabilidad del desarrollo inmobiliario en altura en Asunción. Acordaron impulsar una propuesta concreta (adenda a la Ordenanza 468/2014) con criterios más claros, realistas y técnicamente sustentados, de manera a contar con un documento consensuado y presentarlo a la Junta Municipal de Asunción antes de mitad de año.

Continuando las acciones; en la segunda mesa Carlos Halke presentó el primer borrador de la adenda acordada, sobre el cual se debatieron varios puntos y se propusieron otros.

Se avanza hacia un enfoque más técnico, flexible y aplicable. La clave será equilibrar seguridad, viabilidad económica y claridad regulatoria.

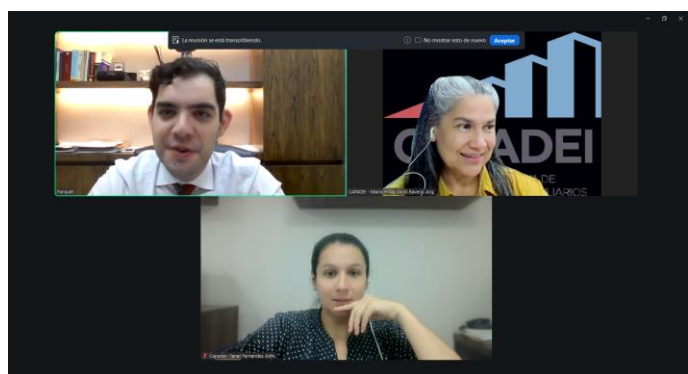
Las reuniones continuaran para dar paso a la propuesta consensuada.



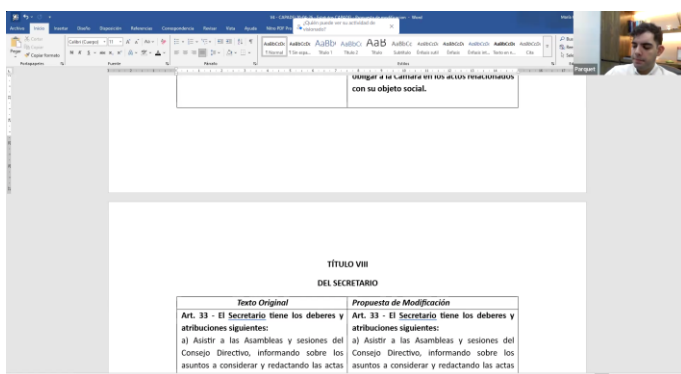
REUNIONES DE COORDINACIÓN INTERNA

Martes 07 y 28, miércoles 27 de abril de 2026

Como preparación para las Asambleas a llevarse a cabo en el mes de mayo; se realizaron reuniones internas de coordinación. Los días martes 07 y 28 de abril, el Abogado David Domínguez del Estudio Jurídico Parquet & Asociados mantuvo reuniones de estudio del Estatuto Institucional a ser presentado en la Asamblea Extraordinaria.



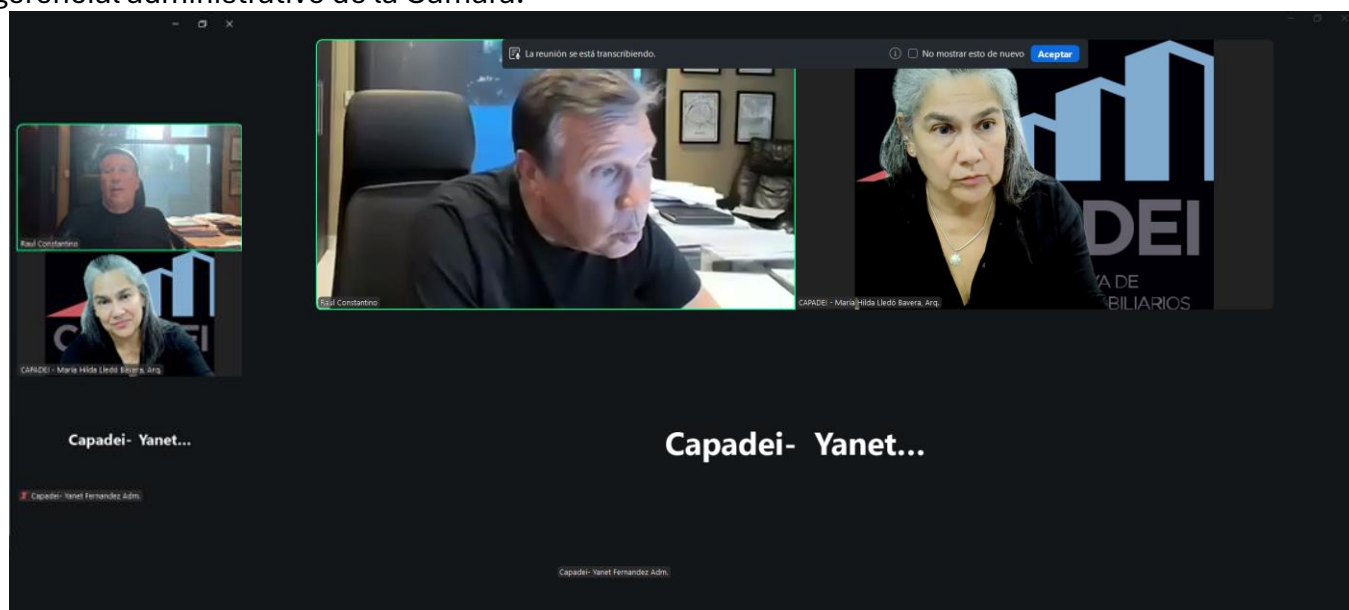
Martes 07 de abril de 2026



Martes 28 de abril de 2026

Estas reuniones se centraron en la revisión y modificación del estatuto de la Cámara, se discutieron artículos propuestos para la mejor organización institucional. Revisaron modificaciones detalladas en varios artículos, cambios en los procedimientos de exclusión de socios patrocinantes, ajustes en el número de miembros del Consejo Directivo y modificaciones en la redacción para simplificar ciertos párrafos y verificación de correspondencias en todos los artículos. Estas propuestas de modificación serán presentadas en la Asamblea Extraordinaria en la que los socios tendrán oportunidad de expresar sus opiniones.

Por otra parte, también se realizó la reunión de coordinación habitual entre el presidente y el equipo gerencial administrativo de la Cámara.



Miércoles 7 de abril de 2026

Esta reunión se centró en la organización de la 13ª Asamblea General Ordinaria de la CAPADEI.

✓ CODAS VUYK CRESIA MAGNOLIA CDE – EL INMOBILIARIO: “CRESIA Da Inicio A Magnolia En Ciudad Del Este Y Presenta Un Nuevo Formato Residencial Premium.” Por: Carlos E. Giménez

“El desarrollo, impulsado por CRESIA, introduce un formato de residencias en altura con baja densidad, grandes superficies y foco en privacidad, en una de las zonas más consolidadas de Ciudad del Este”.



“Cada unidad ha sido concebida como una residencia amplia, con superficies superiores a los 240 metros cuadrados y tipologías de tres dormitorios. La propuesta interior combina amplitud, funcionalidad y terminaciones de alta gama, con una configuración que busca integrar los espacios sociales con el exterior de manera fluida. En este sentido, las terrazas balcón adquieren un rol central dentro del diseño, no solo como extensión del área social, sino como un elemento que articula la relación visual con el entorno natural del Área 1.

Uno de los aspectos más relevantes del proyecto es la incorporación de cerramientos de vidrio retráctiles en estas terrazas, lo que permite su climatización y uso durante todo el año, transformándolas en un ambiente adicional dentro de la vivienda. Este tipo de soluciones, todavía poco

extendidas en el mercado local, reflejan una evolución en la forma de concebir los espacios residenciales, donde la flexibilidad y el aprovechamiento integral de cada metro cuadrado pasan a tener un rol más protagónico.”.

Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/cresia-da-inicio-a-magnolia-en-ciudad-del-este-y-presenta-un-nuevo-formato-residencial-premium>

✓ **FORTALEZA - 5DIAS/EMPRESAS FAMILIARES: “Resiliencia: El pilar para construir un legado.”**



“Francisco Gómez, Director Ejecutivo de Fortaleza, reflexiona sobre el valor de capitalizar los tiempos adversos como oportunidades para emprender sin miedo y construir una empresa sólida.”

Enlace: <https://www.facebook.com/watch/?v=1852169238814500>



✓ **ALTIUS GROUP / MORE MARISCAL 3 – EL INMOBILIARIO: “Altius Group Lanza More Mariscal 3 Y Consolida El Crecimiento De Central Mariscal En Asunción.”** Por: Carlos E. Giménez

“El nuevo edificio residencial se incorpora al complejo de usos mixtos que expande el Shopping Mariscal y refuerza la consolidación de una nueva centralidad urbana en el Barrio Mariscal.”



Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/altius-group-lanza-more-mariscal-3-y-consolida-el-crecimiento-de-central-mariscal-en-asunci%C3%B3n>

En un contexto donde el mercado inmobiliario de Asunción continúa avanzando hacia una mayor integración entre usos, densidad y calidad urbana, el lanzamiento de More Mariscal 3 marca una nueva etapa en la evolución de Central Mariscal, uno de



los desarrollos de usos mixtos más relevantes de la ciudad. Impulsado por Altius Group Paraguay, el proyecto se presentó oficialmente el día de ayer, consolidando una estrategia que combina vivienda, actividad comercial, oficinas y vida urbana en un mismo entorno.



✓ **PARK AVENUE / ABV – EMINENT TORRE III – FORBESpy: “Eminent Torre III: el nuevo capítulo del real estate de alta gama en Paraguay.”** Por: **Laura Cabañas**

“ABV presentó la tercera torre de su desarrollo insignia, Eminent, consolidando su apuesta por el segmento premium en el país. De este modo, el nuevo proyecto se inserta en el eje más dinámico de la capital y refuerza el posicionamiento de Asunción como destino de inversión regional.”



Enlace: <https://www.forbes.com.py/advertorial-contenido-patrocinado/eminent-torre-iii-nuevo-capitulo-real-estate-alta-gama-paraguay-n89335>



“La lógica es clara, pues ya no se trata solo de habitar un departamento, sino de acceder a una experiencia completa de vida. Además, el proyecto se inscribe dentro de un conjunto mayor, donde Eminent se posiciona como referencia en el segmento premium local.”

NUESTROS SOCIOS – PARK AVENUE / ABV

✓ CREO / VENIRE VILLA MORRA – EL INMOBILIARIO: “Venire Villa Morra inicia su construcción: un edificio orientado a la vida urbana y la renta a corto plazo.” Por: Carlos E. Giménez

“El nuevo desarrollo de la línea Venire avanza en una de las zonas más dinámicas de Asunción con una propuesta que combina diseño contemporáneo, integración comercial y soluciones orientadas a la gestión de renta a corto plazo.”



Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/venire-villa-morra-inicia-su-construcci%C3%B3n-un-edificio-orientado-a-la-vida-urbana-y-la-renta-a-corto>



“La propuesta se dirige, en gran medida, a un perfil joven y activo, vinculado a uno de los principales ejes urbanos de Asunción, que valora la posibilidad de vivir cerca de su lugar de trabajo, con acceso inmediato a servicios, gastronomía y espacios de esparcimiento. Se trata de un cambio en los patrones de demanda, donde el tiempo y la movilidad adquieren un valor central, y donde la ubicación deja de ser únicamente un atributo de valorización para convertirse en un componente esencial de la calidad de vida.

Venire Villa Morra representa la continuidad de una línea conceptual que la desarrolladora viene consolidando en el mercado local. Se trata del segundo edificio bajo la marca Venire, precedido por un primer desarrollo cercano al Shopping del Sol, y responde a una estrategia clara: insertarse en polos urbanos dinámicos, donde la vida cotidiana pueda resolverse a escala peatonal. Más que un edificio residencial tradicional, el proyecto propone una forma de habitar la ciudad, dirigida a un perfil que prioriza el acceso inmediato a servicios, la reducción de tiempos de traslado y una experiencia urbana más integrada.

- ✓ **PLUS ECONOMÍA Y NEGOCIOS / OPINIÓN; “Un dólar más débil frente al guaraní abre una oportunidad “única” en el mercado inmobiliario de Paraguay.”** Por: Alejandro Kladniew, socio gerente de Paraguay Development.

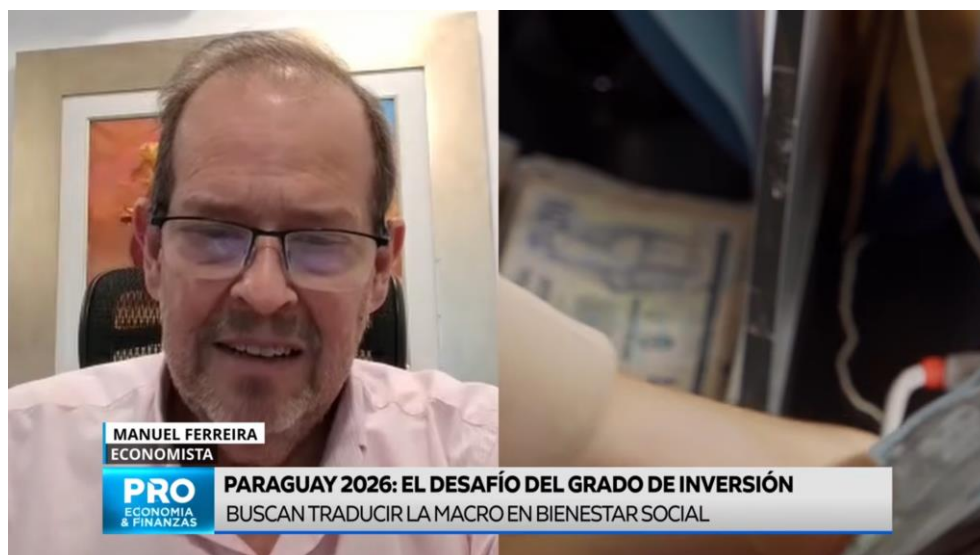


“Según la costumbre del Paraguay, la mayor cantidad de operaciones de compra y venta de propiedades, por lo menos desde la gama media hasta la gama alta, se realizan en dólares americanos, y dado que casi hay una tendencia histórica a que el dólar se aprecie frente al guaraní, ha sido siempre necesario invertir más guaraníes para conseguir los mismos dólares del precio que vale una vivienda o lote.

Desde agosto de 2025 esta situación se modificó significativamente el guaraní se comenzó a apreciar respecto al dólar, de una cotización de 1 dólar a G\$ 8.100, hoy estamos en 1 dólar por debajo de G\$ 6.500, esto representa una diferencia muy relevante para quienes tienen ahorros en guaraníes, ya que pueden lograr la misma compra que hace unos 8 meses atrás, pagando en dólares más de 20 por ciento menos aproximadamente.

Enlace: <https://revistaplus.com.py/2026/04/08/el-momento-dolar-oportunidad-historica-para-comprar-propiedades-en-paraguay/>

- ✓ **CANAL PRO / ECONOMÍA Y FINANZAS: Manuel Ferreira “Paraguay 2026: El desafío del grado de inversión.”**



“Es clave resolver la deuda pública con farmacéuticas y las constructoras. No alcanza con pagar una parte y luego volver a atrasarse.”

Enlace: <https://www.youtube.com/watch?v=4FOIGj5SfCo>

✓ **5DIAS - Carlos Guasti; «Asunción: Hacia una ciudad cosmopolita.»**

“Carlos Guasti, presidente del Grupo Petra, destaca la transformación de la capital en un polo moderno que atrae capital extranjero y se adecua a estándares internacionales de vida y desarrollo.



Enlace: <https://5dias.com.py/article/del-crecimiento-disperso-a-la-ciudad-vertical-el-giro-inmobiliario-de-asuncion>

“El Paraguay Investment Tour, liderado por el Grupo Petra y Green Paraná, cerró con éxito su gira por España, logrando concretar inversiones inmediatas por casi US\$ 10 millones. Desde Madrid hasta Valencia, los inversores destacaron la estabilidad macroeconómica y la seguridad jurídica del país. La "estrella" del tour fue el Paraguay Investor Pass, una herramienta clave que está transformando el interés internacional en obras, empleo y desarrollo real para nuestra economía.



Enlace: <https://5dias.com.py/article/una-gira-estrategica-convierte-el-interes-europeo-en-inversiones-concretas>

✓ MEGACADENA / ECONOMIA; Raúl Constantino “Alquileres en Asunción suben con demanda sostenida.”

“Raúl Constantino, presidente de la CAPADEI, señaló que el mercado de alquileres en Asunción se mantiene dinámico, con una demanda sostenida y un perfil de inquilino cada vez más exigente. Explicó que hoy ya no se busca solamente una buena ubicación, sino también seguridad, comodidad, calidad constructiva y cercanía a servicios, en un contexto en el que el alquiler sigue teniendo un rol importante dentro del movimiento inmobiliario.”

Enlace: <https://megacadena.com.py/alquileres-en-asuncion/>

✓ CANAL PRO / PRO INDUSTRIAS; Raúl Constantino “Desarrollo Inmobiliario Crece en Asunción.” - INFRAESTRUCTURA



Enlace: <https://www.youtube.com/watch?v=7TJ4SGTS3So&t=174s>



Enlace: <https://www.youtube.com/watch?v=0sK3vYDwW4U&t=195s>

ARTÍCULO RECOMENDADO

✓ **INFONEGOCIOS - InfoRealEstate: Julio Delgado / Gonzalo Faccas;**
“Invertir en real estate de forma segura: “Lo primero que se debe mirar es el desarrollador, no el proyecto”.” Por: TA

" El mercado inmobiliario paraguayo atraviesa un momento de fuerte crecimiento y atrae cada vez más interés de inversores locales y extranjeros, impulsado por incentivos y nuevas oportunidades en el sector de la construcción. Sin embargo, referentes de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (Capadei) alertaron que el entusiasmo puede convertirse en riesgo si el inversor no verifica con quién hace negocios."



Enlace: <https://infonegocios.com.py/infomicasa/invertir-en-real-estate-de-forma-segura-lo-primero-que-se-debe-mirar-es-el-desarrollador-no-el-proyecto>

"Julio Delgado, miembro titular de Capadei, sostuvo que Paraguay no escapa a un fenómeno global: la aparición de oportunistas que aprovechan el auge del real estate para captar dinero con promesas que no se ajustan a la realidad del mercado. “Esto pasa en todos los países del mundo. Siempre están los aprovechadores, y Paraguay en este momento no está exento”, afirmó durante la entrevista. Delgado explicó que el primer paso para invertir con seguridad consiste en informarse y respaldarse con personas o empresas con trayectoria comprobada. “El inversionista tiene que tomarse todos sus recaudos. Tiene que estar bien informado y estar respaldado por alguien del país que tenga una trayectoria, que tenga una serie de proyectos realizados”, señaló. Según indicó, muchas personas se dejan llevar por campañas publicitarias atractivas, especialmente en redes sociales, y terminan entrando a proyectos que prometen retornos poco realistas.”



“Por su parte, Gonzalo Faccas, también miembro titular de Capadei, sostuvo que el inversor suele cometer un error frecuente: analizar primero el proyecto sin analizar al desarrollador. “Lo primero que debe mirar un inversor no es el proyecto, es el desarrollador”, afirmó. En inversiones “en pozo”, el mercado se sostiene sobre tres variables esenciales: trayectoria demostrable con obras terminadas, capacidad de ejecución y reputación real cuando surgen problemas, no solo en la etapa de venta. Faccas resumió su postura con una frase directa: “El problema no es invertir en Paraguay. El problema es invertir sin entender con quién estás invirtiendo”. El país cuenta con desarrolladoras serias, con años de experiencia, proyectos entregados y alianzas con constructoras de primer nivel, lo que convierte al mercado en un espacio atractivo para quienes invierten con criterio.”

✓ **5DIAS – ECONOMÍA Y FINANZAS.** Julio Delgado / Adriana Romañach; «El Capital Extranjero Y Real Estate Una Oportunidad Que Pide Estrategia.» Por: prensa@5dias.com.py

20 | ECONOMÍA Y FINANZAS



VIERNES, 24 DE ABRIL DE 2026

INVERSIÓN

Un instrumento que busca acelerar la llegada de capital extranjero al país

Capital extranjero y real estate: una oportunidad que pide estrategia

prensa@5dias.com.py

El lanzamiento del Paraguay Investor Pass abrió una nueva puerta, para la llegada de capital extranjero al país. La iniciativa, presentada en el marco de una misión oficial en San Pablo, propone un esquema que permite acceder a la residencia permanente mediante inversiones, con especial foco en sectores como el inmobiliario, el turístico y el financiero. En ese tablero, el real estate aparece como uno de los primeros beneficiados, aunque no sin matices.

Desde el sector privado, la lectura inicial es clara: el instrumento suma atractivo. Julio César Delgado, presidente de Delgado Arquitectos, afirmó que este tipo de medidas posicionan a Paraguay como un destino cada vez más visible para el inversor internacional. Según explicó, el programa se integra a un fenómeno que ya venía gestándose, incluso antes de su implementación.

“Cualquier hecho como el Investor Pass, que es el nuevo producto que el Gobierno Paraguayo pone a disposición de los extranjeros, hace que esto sea muy atractivo para la inversión extranjera”, sostuvo. A su criterio, el impacto será especialmente relevante en Europa, donde existe un segmento de inversores que ya observa al país no solo como una oportunidad de negocio, sino también como un posible destino de retiro.

Delgado indicó que ese interés no es una proyección abstracta, sino una realidad que ya se empieza a materializar. Señaló que unidades inmobiliarias desarrolladas por su firma fueron adquiridas por ciudadanos de España, Holanda, Portugal e Inglaterra, incluso antes del lanzamiento oficial del programa. “Esto fue más rápido de lo que se esperaba y, antes de que salga este producto, la gente ya estaba viniendo a Paraguay”, afirmó.



El dinamismo inicial genera expectativas positivas en el sector.

SEÑALES TEMPRANAS DEL MERCADO

El dinamismo inicial genera expectativas positivas en el sector. Para los desarrolladores, la llegada de capital extranjero no solo implica mayor demanda, sino también un desafío en términos de estándares. Delgado enfatizó que este nuevo escenario obliga a elevar la vara en la ejecución de proyectos.

Explicó que la presencia de compradores internacionales incrementa la exigencia sobre la calidad, la transparencia y el cumplimiento de los plazos. En sus palabras, el contexto demanda un compromiso más riguroso por parte de los actores del mercado, especialmente en un entorno donde la confianza es un activo decisivo.

“Esto hace que todos los desarrolladores y constructores de Paraguay seamos muy honestos en nuestros proyectos y que hagamos unidades que sean entregadas cumpliendo con toda la gente que tiene mucha expectativa en el país”, expresó. En ese sentido, remarcó que el desafío no es solo atraer inversiones, sino sostener la credibilidad del mercado a largo plazo.

EXPECTATIVA VERSUS REALIDAD

Sin embargo, no todas las miradas dentro del sector avanzan en una sola dirección. Adriana Romañach, vicepresidenta de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (Capadei), aportó una lectura más analítica, enfocada en los posibles efectos estructurales y en la necesidad de observar el fenómeno con perspectiva.

Romañach señaló que, si bien el programa presenta un potencial interesante, su impacto concreto aún se encuentra en una etapa inicial. Indicó que todavía no ha arribado el primer grupo de inversores bajo este esquema, por lo que cualquier evaluación debe construirse sobre escenarios proyectados más que sobre resultados consolidados.

Explicó que, en términos lógicos, el requisito de inversión –cerca a los USD 200.000 en el sector inmobiliario– podría traducirse en operaciones dentro de ese rango de valor. No obstante, subrayó que el alcance real dependerá del volumen y del perfil de los inversores que finalmente decidan establecerse en el país.

Desde su visión, es esperable que las primeras inversiones se orienten hacia zonas consolidadas de Asunción, donde el mercado ofrece mayor infraestructura y previsibilidad. Este comportamiento, natural en cualquier plaza emergente, podría generar una reconfiguración progresiva de los valores en determinados segmentos.

Lejos de plantearlo como un riesgo inmediato, Romañach lo interpretó como un punto de atención para el mercado. Sugirió que el desafío estará en acompañar este proceso con una planificación adecuada, evitando desbalances y promoviendo un desarrollo más armónico entre oferta, demanda y acceso.

UNA OPORTUNIDAD QUE REQUIERE MIRADA DE LARGO PLAZO

En ese sentido, introdujo un concepto central: la sostenibilidad. Para la ejecutiva, el verdadero éxito del Investor Pass no se medirá únicamente por la cantidad de inversiones que logre atraer, sino por la calidad y el impacto que estas generen en el tiempo.

Plantó la importancia de observar con detenimiento

el perfil de los inversores, no como una barrera, sino como un criterio de desarrollo. A su entender, el objetivo debe ser consolidar un flujo de capital que no solo dinamice el mercado, sino que también contribuya al equilibrio urbano y económico.

Asimismo, invitó a reflexionar sobre el tipo de crecimiento que se busca impulsar. Señaló que el ingreso de inversiones puede ser una oportunidad para fortalecer el sector, siempre que se articule con políticas que fomenten la generación de oferta, el empleo y la diversificación de proyectos.

En esa línea, destacó que los modelos internacionales muestran distintos caminos posibles, algunos con ajustes en el tiempo para optimizar su impacto. Más que una advertencia, su planteamiento se posiciona como una invitación a pensar el instrumento desde una lógica evolutiva.

“Se trata de mirar de acá al futuro”, expresó, dejando en claro que el verdadero valor de esta iniciativa no estará solo en su lanzamiento, sino en cómo se la gestione y



JULIO CÉSAR DELGADO
PRESIDENTE DE DELGADO ARQUITECTOS



ADRIANA ROMAÑACH
VICEPRESIDENTA DE LA CAPADEI

se la adapte a las dinámicas del mercado.

UN PAÍS EN EL RADAR GLOBAL

El contexto acompaña. Datos oficiales muestran que Paraguay pasó de 28.000 solicitudes de radicación en 2024 a más de 47.000 en 2025, con proyecciones de alcanzar las 80.000 en el presente año. La mayoría de los interesados proviene de Brasil, lo que evidencia un creciente interés regional por el país.

El Investor Pass busca capitalizar esa tendencia, ofreciendo un sistema simplificado, digital y con incentivos fiscales. La reducción del impuesto a los dividendos del 15% al 8% para residentes es una de las medidas que apuntan a fortalecer esa propuesta de valor.

En paralelo, el esquema elimina la necesidad de una residencia temporal previa, permitiendo un acceso más directo a quienes estén dispuestos a invertir. La apuesta del Gobierno es clara: posicionar a Paraguay como un destino competitivo en el mapa global de inversiones.

ENTRE EL IMPULSO Y EL EQUILIBRIO

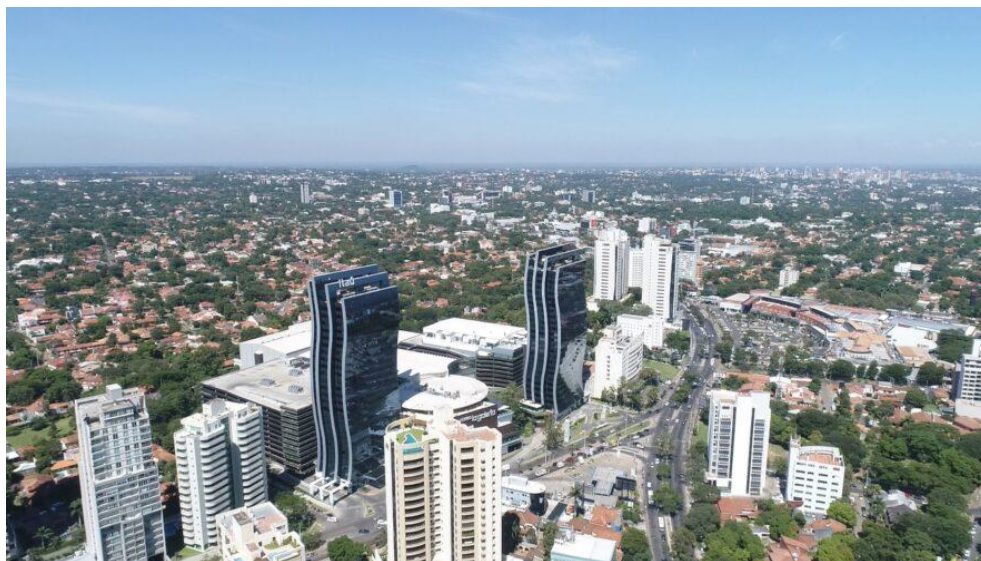
El sector inmobiliario, como suele ocurrir, se encuentra en el centro de esa ecuación. Es el primer receptor del capital, pero también el espacio donde se manifiestan con mayor rapidez las tensiones entre oferta, demanda y precios.

Enlace: <https://5dias.com.py/article/investor-pass-impulso-al-real-estate-entre-oportunidades-y-alertas-de-sostenibilidad>

EVENTOS – PRENSA – ENTREVISTAS – REDES

✓ MARKETDATA: “Burbuja inmobiliaria en Asunción: ¿qué nos dicen los datos?” Por: Alma Ortiz, analista económico junior de Economic Intelligence Investor

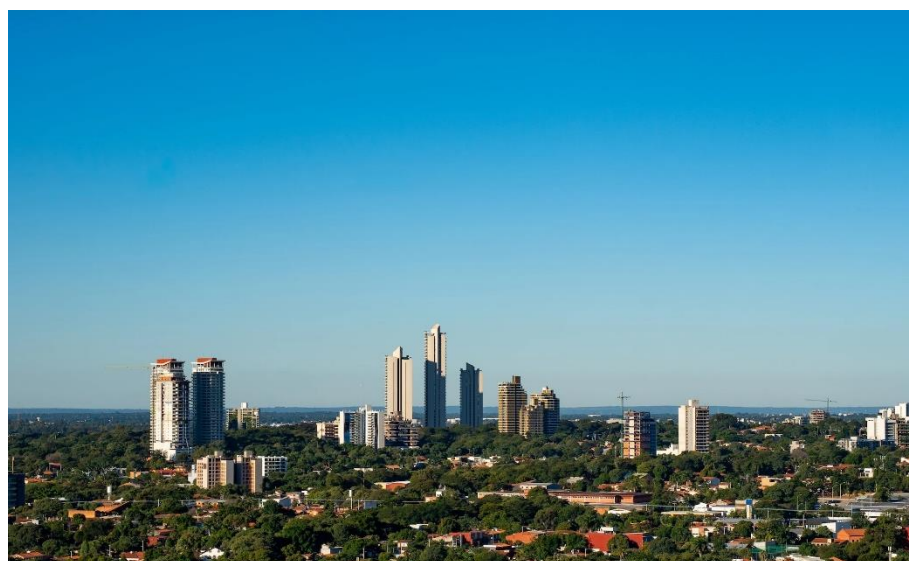
“Aunque los precios de las viviendas en Asunción se elevaron muy por encima de los ingresos promedio alcanzando valores equivalentes a más de 300 salarios mínimos, factores como el bajo nivel de crédito hipotecario y la presencia de unidades desocupadas sugieren un desajuste entre oferta y demanda más que una burbuja inmobiliaria. El fenómeno, impulsado por inversión y alta demanda urbana, plantea interrogantes sobre el acceso a la vivienda y la sostenibilidad del mercado en el corto y mediano plazo.”



Enlace: <https://marketdata.com.py/educacion/economia-facil/burbuja-inmobiliaria-en-asuncion-que-nos-dicen-los-datos-151618/>

✓ EL INMOBILIARIO/Insights: “Cuando Lo “Barato” Se Vuelve Caro: Una Lectura Estructural Del Valor En El Mercado Inmobiliario.” Por: Carlos E. Giménez

“El precio no desaparece: se transforma en desempeño, ocupación y valor en el tiempo.



En el negocio inmobiliario, el precio más bajo rara vez es una ventaja. En la mayoría de los casos, es una señal. No porque el mercado penalice el precio bajo en sí mismo, sino porque el costo de producir un activo inmobiliario responde a una estructura relativamente rígida, donde los componentes esenciales: materiales, sistemas, mano de obra, diseño y operación, tienen umbrales mínimos por debajo de los cuales la calidad comienza a degradarse.”

Enlace: <https://www.elinmobiliario.com.py/post/cuando-lo-barato-se-vuelve-caru-una-lectura-estructural-del-valor-en-el-mercado-inmobiliario>

CUMPLEAÑOS

✓ ABRIL 2026

07 de abril: Raúl Constantino,

09 de abril: Miguel Abente,

12 de abril: Julio Delgado,

18 de abril: Daniel Cudas

ABRIL DE 2026						
LUN	MAR	MIÉ	JUE	VIE	SÁB	DOM
		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			

✓ ABRIL 2026

14 de mayo: Víctor González, Jack Fleishman

19 de mayo: Carlos Jorge Gómez

28 de mayo: Daniel Ismajovich

MAYO DE 2026						
LUN	MAR	MIÉ	JUE	VIE	SÁB	DOM
				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	

!!!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 abril 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

EYDISA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS



aquino
by César Aquino



vivabien
elegí tu futuro



HABITALIS



allius
GROUP



SOCIOS PATROCINADORES

ACHON



SOCIOS AUSPICIANTES



ASOCIADOS A:

