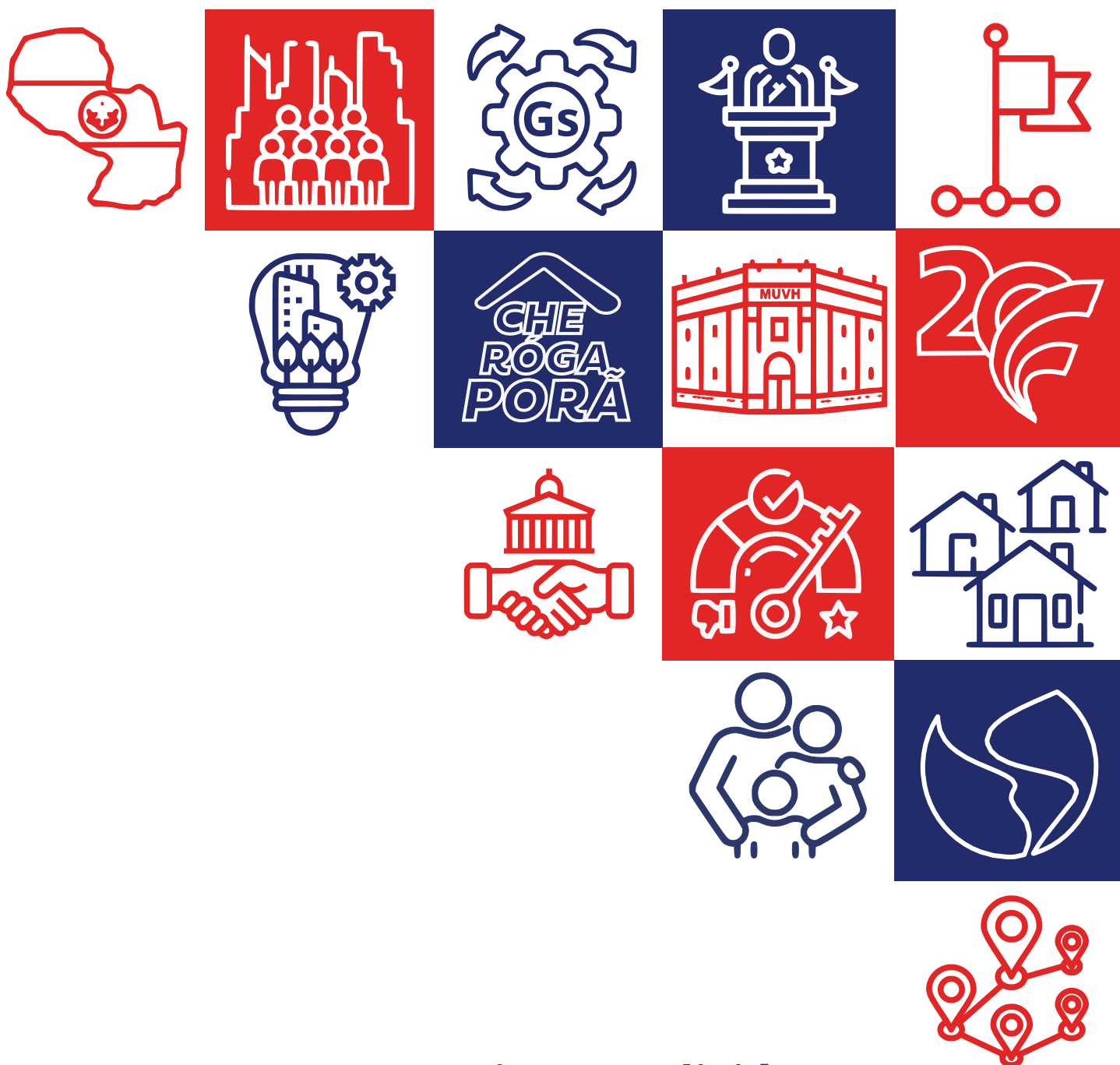


# Sistematización del Programa Che Róga Porã



Copyright © 2026 Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Esta obra se encuentra sujeta a una licencia Creative Commons CC BY 3.0 IGO (<https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/igo/legalcode>). Se deberá cumplir los términos y condiciones señalados en el enlace URL y otorgar el respectivo reconocimiento al BID.

En alcance a la sección 8 de la licencia indicada, cualquier mediación relacionada con disputas que surjan bajo esta licencia será llevada a cabo de conformidad con el Reglamento de Mediación de la OMPI. Cualquier disputa relacionada con el uso de las obras del BID que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con las reglas de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil (CNUDMI). El uso del nombre del BID para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo y el uso del logotipo del BID, no están autorizados por esta licencia y requieren de un acuerdo de licencia adicional.

Note que el enlace URL incluye términos y condiciones que forman parte integral de esta licencia.

Las opiniones expresadas en esta obra son exclusivamente de los autores y no necesariamente reflejan el punto de vista del BID, de su Directorio Ejecutivo ni de los países que representa.



Banco Interamericano de Desarrollo  
1300 New York Avenue, N.W.  
Washington, D.C. 20577  
[www.iadb.org](http://www.iadb.org)

# Sistematización del Programa Che Róga Porã



Primera edición. Enero, 2026.

Asunción, Paraguay.

Equipo consultor: Juan Carlos Rodríguez Armas y Silvana Lorena Bedoya Alessi.

Equipo supervisor de la AFD: Juan García (Encargado de Relaciones Comerciales) y Adriana Díaz (Ejecutiva Comercial).

Equipo supervisor del BID: Gisele Teixeira, Manuel Fernandini, Ruth Aquino, Omar Villacorta, Guzmán Lesme y Estrella Ayala.

Diseño y Diagramación / Análisis / Soporte: Adriana Sanchez Rojas y Grisel Cohello Cesardo / Nataly Antuanet Lago Berrocal / Alexia Salas Nicho.

Fotografías: Agencia Financiera de Desarrollo – AFD.

En la redacción de los textos se adopta la terminología clásica del masculino genérico para referirse siempre a hombres y mujeres. Este es un recurso que únicamente busca dar uniformidad, sencillez y fluidez a la composición y a la lectura del texto. No disminuye en absoluto el compromiso con que la institución aborda la igualdad de género.





# TABLA DE CONTENIDO

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PRÓLOGO                                                                             |    |
| 1. INTRODUCCIÓN                                                                     | 08 |
| 2. CONTEXTO DE IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA                                          | 09 |
| 3. MEMORIA HISTÓRICA DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA                              | 11 |
| 3.1. Inicio de una visión de políticas públicas para el sector vivienda en Paraguay | 11 |
| 3.2. Una política de vivienda para la clase media de Paraguay                       | 13 |
| 3.3. Hitos para la formulación e implementación del programa                        | 15 |
| 4. CARACTERIZACIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN                                            | 21 |
| 4.1. Conceptualización del programa                                                 | 21 |
| 4.2. Pilares del programa                                                           | 24 |
| 4.3. Flujo del proceso para adquirir una vivienda                                   | 32 |
| 5. PRIMEROS RESULTADOS DEL PROGRAMA                                                 | 38 |
| 5.1. Resultados de indicadores principales                                          | 39 |
| 5.2. Resultados por estado de solicitud                                             | 39 |
| 5.3. Análisis comparativo: CHRP 2.0 vs 1.0                                          | 42 |
| 5.4. Balance y lecciones aprendidas del CHRP 2.0                                    | 44 |
| 6. IDENTIFICACIÓN DE INNOVACIONES                                                   | 46 |
| 6.1. Experiencias de programas en otros países de la región                         | 46 |
| 6.2. Hacia la consolidación del Che Róga Porã 2.0                                   | 49 |
| 7. ANEXO                                                                            | 54 |
| 8. BIBLIOGRAFÍA                                                                     | 63 |

# SIGLAS

|           |                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------|
| AFD       | : Agencia Financiera de Desarrollo                       |
| ALC       | : América Latina y el Caribe                             |
| AMA       | : Área Metropolitana de Asunción                         |
| ANR       | : Asociación Nacional Republicana                        |
| BD        | : Base de Datos                                          |
| CADEP     | : Centro de Análisis y Difusión de la Economía Paraguaya |
| CAPACO    | : Cámara Paraguaya de la Construcción                    |
| CNVH      | : Comité Nacional de Vivienda y Hábitat                  |
| DGEEC     | : Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos   |
| EPHC      | : Encuesta Permanente de Hogares Continua                |
| FOGAVI    | : Fondo de Garantía para la Vivienda                     |
| FONAVIS   | : Fondo Nacional de Vivienda Social                      |
| HPHPy     | : Hábitat para la Humanidad Paraguay                     |
| IFI       | : Instituciones Financieras Intermediarias               |
| MDS       | : Ministerio de Desarrollo Social                        |
| MTESS     | : Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social       |
| MUVH      | : Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat            |
| OE        | : Objetivo Específico                                    |
| ONA       | : Organismo Nacional de Acreditación                     |
| PBI       | : Producto Bruto Interno                                 |
| PNVUH     | : Política Nacional de Vivienda, Urbanismo y Hábitat     |
| SENAVITAT | : Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat        |
| SMLV      | : Salario Mínimo Legal Vigente                           |
| USM       | : Unidad de Salario Mínimo                               |



# PRÓLOGO

El acceso a una vivienda digna constituye uno de los derechos fundamentales para el bienestar de las personas y el desarrollo sostenible de las ciudades. En Paraguay, el desafío habitacional ha sido históricamente una deuda pendiente con amplios sectores de la población, en especial con la clase media, tradicionalmente excluida de las políticas públicas del sector.

En este contexto, el **Programa Che Róga Porã** surge como una respuesta concreta e innovadora, impulsada por el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) y la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).

Su diseño e implementación han sido posibles gracias a la buena articulación del sector público y del sector privado en la construcción de este instrumento de la política pública que busca facilitar el acceso a la vivienda propia en condiciones accesibles y sostenibles.

Este documento presenta la **sistematización integral del Programa Che Róga Porã**, elaborado gracias al acompañamiento técnico y estratégico del **Banco Interamericano de Desarrollo (BID)**, cuyo apoyo ha sido clave para la consolidación de este modelo que tiene el objetivo de dejar constancia del proceso, sus fundamentos, avances, logros iniciales y lecciones aprendidas. Se trata de una herramienta de reflexión y mejora continua, que pretende contribuir al fortalecimiento de las políticas públicas habitacionales y servir como referencia para futuras iniciativas tanto en Paraguay como en la región.

Esperamos que esta publicación inspire nuevas acciones colaborativas que, desde la innovación y la inclusión, acerquen cada vez más el sueño de una vivienda digna a las familias paraguayas.



# 1. INTRODUCCIÓN

Uno de los principales problemas a resolver por el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) de Paraguay es el déficit de vivienda, que hacia 2022 sumaba un total de 1,1 millones de hogares, es decir, el 56,5% del total nacional. Por otra parte, un indicador que refleja la brecha todavía existente en términos de apoyo financiero para el acceso a crédito es que, del total de la cartera del sistema financiero, la cartera del sector vivienda solo representa el 4,5%. Además, a nivel macro, entre 2011 y el 2023, la relación entre crédito hipotecario bancario y PIB pasó de 0,92% a 1,93%, mostrando una leve caída entre el 2012 y 2013 cuando el indicador alcanzó 0,82% para luego seguir una senda de crecimiento constante. Al considerar el sector cooperativo, la relación entre la cartera total de vivienda y PIB pasaría al 2,6% en el 2023. Asimismo, la principal fuente financiera en el país es la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), que opera como una entidad de segundo piso ofreciendo programas como Primera Vivienda, Mi Casa o Procoop Vivienda, con una gran proporción de su cartera total destinado a este sector. En este contexto, el Gobierno de Paraguay lanzó a mediados de 2024 el Programa Che Róga Porã<sup>1</sup>, orientado a apoyar a familias para el acceso a vivienda propia a precio de alquiler, un modelo innovador debido las altas barreras de entrada a créditos de vivienda que aún existen en el país. Che Róga Porã beneficia a personas con ingresos entre 1 y 5 salarios mínimos, con monto máximo por operación financiable de hasta Gs. 500 millones<sup>2</sup>, con un plazo de hasta 30 años, a una tasa de 6,5%.

En el corto período de su implementación, se han mostrado indicadores de buena performance que lo sitúan como una experiencia exitosa para sectores de la población vulnerable tradicionalmente desatendidos por el mercado. Algunas de sus características como: realización de pagos después que la familia se muda al inmueble; cuotas a precio de un alquiler; tasas de interés históricamente más bajas del mercado; o el respaldo de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) son elementos que pueden explicar la buena performance de Che Róga Porã. Más aún, la introducción de nuevos elementos en el modelo de gestión derivados de las primeras lecciones aprendidas de la implementación durante 2024, han permitido el diseño de una segunda versión del programa: a saber el Che Róga Porã 2.0, el cual ha mostrado un crecimiento sustancial de los indicadores de logros durante 2025.

En el marco de las políticas públicas vinculadas a viviendas de interés social, el programa Che Róga Porã es el primero en enfocarse en la clase media del país. Por ello es necesario realizar un ejercicio de sistematización que permita caracterizar todo el modelo de gestión del programa —incluyendo una descripción de la labor de AFD en el fomento al financiamiento a la vivienda, tanto en la oferta de productos crediticios, como en el trabajo de *back-office* para la gestión de pasivos necesarios para su financiamiento—, con lo cual se tendrá mejores oportunidades de ser replicado en otras iniciativas y sectores.

---

<sup>1</sup> Traducida del guaraní al castellano, *Che Róga Porã* significa *Mi Casa Hermosa*, nombre que resume fielmente los objetivos y horizontes del programa centrados en el sueño de una vivienda digna para todas las familias de Paraguay.

<sup>2</sup> Es necesario señalar que, en Paraguay, el salario mínimo legal vigente (SMLV) se actualiza anualmente en el mes de julio. De esta manera, hacia el segundo semestre de 2025, el SMLV asciende a Gs. 2.899.048, con lo cual el ingreso máximo que deben percibir las personas beneficiarias del programa es de Gs. 521.828.640 (equivalente a 5 salarios mínimos).



## 2. CONTEXTO DE IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA

Uno de los desafíos de la gestión del actual gobierno es la superación del alarmante **déficit habitacional** que ha preocupado a los políticos de gobiernos de distintas tendencias políticas, sin hallar una solución adecuada según la naturaleza de los diversos sectores sociales que conforman la realidad nacional. Las estimaciones de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de 2022 muestran que el 56,5% de hogares del país (un total de 1,1 millones de hogares) se encontraban en déficit de vivienda, lo que significó una disminución de 2 puntos porcentuales con relación a lo estimado en 2019 (58,6% de los hogares). Así mismo, por componentes, este mismo estudio estimó que el 3,2% de los hogares (64 mil) del país estaba en situación de déficit cuantitativo<sup>3</sup> mientras que más de 1 millón de hogares (53,3% del total) se encontraban en situación de déficit cualitativo (BID, 2024)<sup>4</sup>. Debido a ello, los hogares arrendatarios del país tienen un ingreso promedio de Gs. 6 millones y gastan en alquileres Gs. 1.100.000 al mes, lo que es aproximadamente el 17,9% de su ingreso (BID, 2024).

Sin embargo, históricamente, el gasto social en vivienda del gobierno ha sido modesto. La reducida importancia que se ha dado al tema vivienda se observa al comparar las cifras con otros países de la región. Si bien en Paraguay la participación del gasto social en vivienda es similar a la de otros países, el gasto social en vivienda por habitante es el más bajo de todos y ha mostrado un crecimiento muy lento en los últimos años; pasando de USD 9 a USD 13 per cápita en 1996 y 2006, respectivamente, para luego descender a USD 7 en 2014 (Centro de Análisis y Difusión de la Economía Paraguaya [CADEP], s/f; CADEP, 2018). Este dato de 2014 ubica a Paraguay en el último lugar en la región junto a Bolivia y muy lejos de los casos de Argentina o Uruguay donde el gasto social en vivienda per cápita alcanza los USD 88 y 63, por ejemplo (CADEP, 2018).

Como en todos los sectores de la vida social y económica de los países de la región, la pandemia del COVID-19 ha exacerbado la importancia de combatir las desigualdades en cuanto al acceso de servicios sociales. En particular, en Paraguay, la llegada de la pandemia reveló las profundas desigualdades sociales y la falta de acceso a los servicios sociales como la vivienda.

Según los datos de la Dirección General de Estadísticas, Encuestas y Censos (DGEEC), para el año 2025 el 64,4% de la población del Paraguay se concentrará en zonas urbanas (Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat [SENAVITAT], 2016). Sin duda, este es un dato fundamental que es necesario tomar en cuenta en el diseño de las políticas de planificación, más aún si se considera que la mayoría de la población se encuentra en la ciudad de Asunción y su área metropolitana, que tiene altos porcentajes de inequidad urbana.

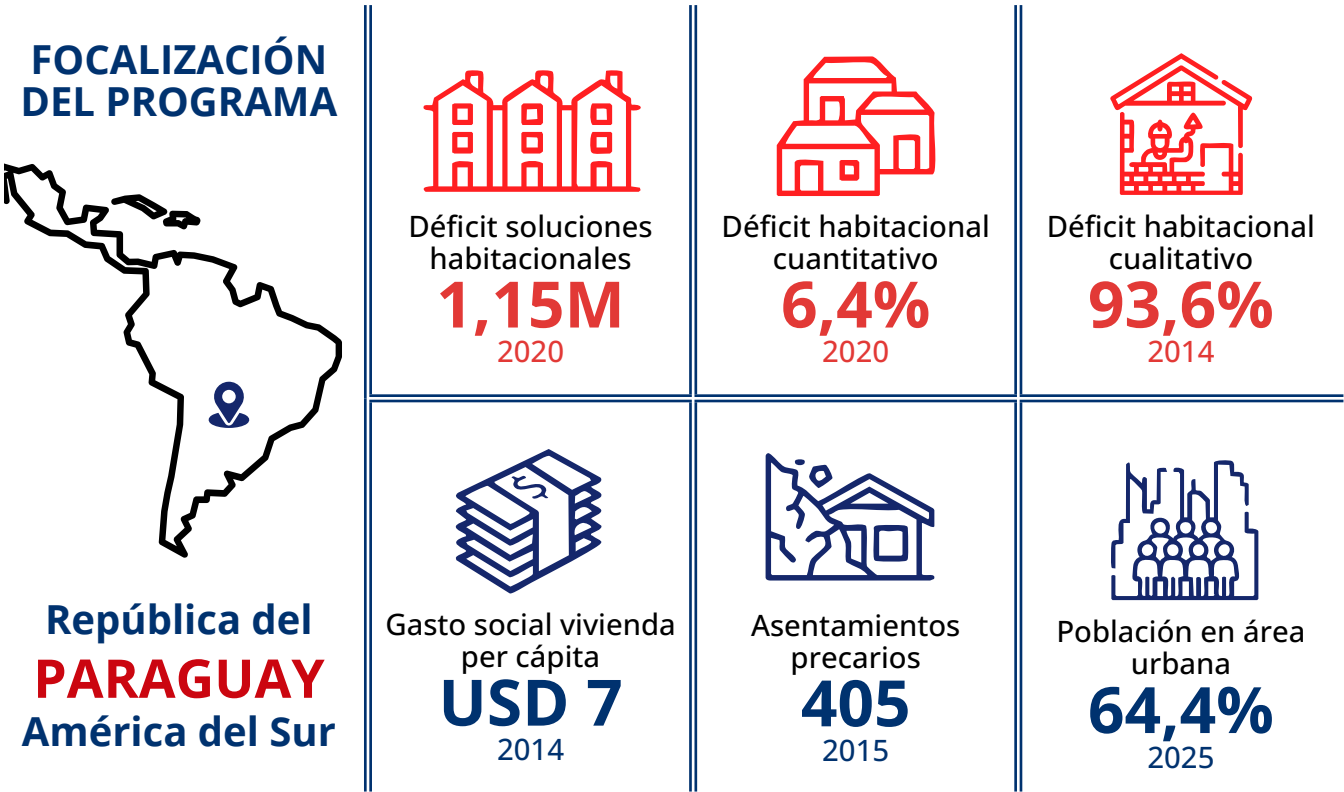
---

<sup>3</sup> El déficit **cuantitativo** se define como el requerimiento de una unidad habitacional nueva considerando que la población afectada no cuenta con vivienda digna en la cual habitar, ya sea porque definitivamente no cuenta con la misma o la que habita actualmente se encuentra en un estado de precariedad tal, que resulta necesaria la construcción de una nueva unidad habitacional. Las deficiencias estructurales que determinan esta necesidad son: (i) Calidad de las paredes; (ii) Cohabitación (hogares que comparten la vivienda que habitan con otros hogares); (iii) Hacinamiento no mitigable; y, (iv) viviendas con 3 o más deficiencias simultáneas sin considerar los servicios públicos domiciliarios (BID, 2024).

Según los resultados de la investigación Relevamiento de Asentamientos Precarios de TECHO Paraguay solamente en las ciudades que conforman el Área Metropolitana de Asunción (AMA) existen más de 400 asentamientos precarios, en donde habitan miles de familias en condiciones precarias (Techo Paraguay, 2021). Adicionalmente, y en el mismo contexto de los asentamientos humanos precarios, se estima que un 20% de la población de Asunción vive en los Bañados del Río Paraguay, es decir, en los asentamientos informales que son los más grandes del país y más complejos desde el punto de vista del problema urbano, ambiental y social. En general, estos lugares concentran las principales carencias que explican el problema de la vivienda en el país, es decir, se caracterizan por no contar con tenencia formal de títulos de propiedad, tienen un acceso precario o parcial a servicios básicos (agua, saneamiento, electricidad, entre otros) (SENAVITAT, 2016).

Finalmente, el crecimiento progresivo de la clase media en Paraguay, que se ha hecho evidente por lo menos desde finales de la década de 1990 como se verá más adelante, completan el contexto de formulación del programa Che Róga Porã. De hecho, el programa constituye un punto de quiebre en la historia reciente de las políticas públicas de vivienda y hábitat, las cuales han carecido de un reconocimiento profundo de esta compleja realidad social, en la que la denominada clase media asalariada no ha tenido una respuesta adecuada a sus verdaderas expectativas y necesidades.

Infografía N° 01: Contexto de implementación del programa



Fuente: Elaboración propia.

<sup>4</sup> El déficit **cualitativo** se define como la necesidad del mejoramiento y/o ampliación del número de espacios existentes en la vivienda ya ocupada que presentan situaciones deficitarias en uno o más atributos relacionados con la materialidad, servicios, saneamiento o cantidad de las piezas para dormir. Se consideran en esta situación hogares en viviendas que cuentan con alguna de las siguientes deficiencias: (i) Calidad de los pisos; (ii) Calidad de los techos; (iii) Hacinamiento mitigable; (iv) Calidad de la cocina; (v) Deficiencias en los servicios públicos (BID, 2024).

### 3. MEMORIA HISTÓRICA DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA

#### 3.1. Inicio de una visión de políticas públicas para el sector vivienda en Paraguay

Si bien el déficit de vivienda ha sido un tema relevante dentro de los problemas diversos de la realidad nacional, los esfuerzos del gobierno central dieron pasos más firmes, en cuanto a producción de normas, por ejemplo, recién en los últimos años. Uno de los primeros hitos importantes con los que el Estado paraguayo asume abordar el problema de la vivienda es su participación en Hábitat III, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), realizada entre el 17 y 20 de octubre de 2016 en Quito. En esta importante cumbre, Paraguay se comprometió a implementar una política nacional de vivienda que se halle alineada con los principios de la Nueva Agenda Urbana<sup>5</sup>.

Entre los diversos debates y acuerdos suscitados, la Nueva Agenda Urbana reconoce una serie de lineamientos y principios que serán las bases de la posterior política del gobierno paraguayo. Así, la Nueva Agenda Urbana reconoce, por ejemplo, “que la cultura y la diversidad cultural son fuentes de enriquecimiento para la humanidad y realizan un aporte importante al desarrollo sostenible de las ciudades, los asentamientos humanos y la ciudadanía, empoderándolos para que desempeñen una función activa y singular en las iniciativas de desarrollo. La Nueva Agenda Urbana reconoce además que la cultura debería tenerse en cuenta en la promoción y aplicación de nuevas modalidades de consumo y producción sostenibles que contribuyen a la utilización responsable de los recursos y contrarrestan los efectos adversos del cambio climático” (Organización de las Naciones Unidas [ONU], 2017). Además, de la cultura, otros principios son el cumplimiento de la función social y ecológica de la tierra, el aprovechamiento de las economías locales contemplando la contribución de la economía informal, en el marco de transición sostenible hacia una economía estructurada (ONU, op.cit.).

En el contexto de este compromiso asumido en 2016, el gobierno paraguayo estableció el Comité Nacional de Vivienda y Hábitat (CNVH); y seguidamente, en 2018, la Secretaría Nacional de Vivienda y Hábitat (SENAVITAT) —antecedente del actual Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH)— publicó la Política Nacional de Vivienda y Hábitat del Paraguay (PNVH) que contiene el marco esencial para formular e implementar planes, programas y proyectos institucionales relacionados al acceso a una vivienda digna y ambiente saludable. Sin embargo, la ejecución del PNVH —en aquel momento la única política nacional encaminada a garantizar el acceso a vivienda y hábitat dignos y adecuados a la población— fue aplazada, en gran parte, por mecanismos

---

<sup>5</sup> La Nueva Agenda Urbana fue firmada por 167 países participantes de la cumbre de Quito. Este instrumento refirma el compromiso global con el desarrollo urbano sostenible como un paso decisivo para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel internacional, regional, nacional, subnacional y local, para la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus metas, en particular, el ODS 11, referido a la construcción de ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

burocráticos y falta de voluntad política (Vallejo, et.al., 2021).

Como todo fenómeno social, el acceso a la vivienda adecuada no solo depende de la construcción material de la unidad residencial, sino de una serie de factores que deben ser abordados en conjunto. Según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, una vivienda adecuada debe contemplar, mínimamente: seguridad de la tenencia —protección jurídica contra el desalojo—; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura —principalmente, saneamiento básico—; asequibilidad —costo que no prive del disfrute de otros derechos—; habitabilidad —protección de riesgos de enfermedades—; accesibilidad —para grupos desfavorecidos o marginados—; adecuación cultural —respeto a expresiones culturales locales— y ubicación —en una zona segura que posibilite el acceso a servicios básicos y oportunidades de empleo— (Naciones Unidas Habitat, 2010: 3-4). Es aquí donde, para el caso paraguayo, destacan algunas de las barreras estructurales que no permitían un mayor avance en el sector vivienda, como es el tema del acceso seguro a la tierra, brecha que explica gran parte de la problemática del desarrollo de las ciudades en todo el país.

De hecho, el proceso de poseer y acceder de manera formal a la tierra ha sido un factor altamente limitante para conseguir una vivienda digna. Por el contrario, además de prevenir desalojos forzosos y amenazas, la tenencia segura de la tierra permite a las familias paraguayas tener acceso a programas de vivienda promovidos por el Estado (Vallejo, et.al., 2021). Una consecuencia de este factor es el crecimiento del número de asentamientos precarios o informales a nivel nacional, que son los territorios donde, justamente, se concentra una parte importante del déficit habitacional calculado por los censos. Al respecto, la organización de jóvenes voluntarios Techo Paraguay ha estimado algunas cifras. En 2015, Techo Paraguay lanzó la primera versión de su informe Revelamiento de Asentamientos Precarios que estuvo enfocada en el área metropolitana de Asunción. La investigación reveló un total de 405 asentamientos y 38.000 familias residentes en ellos en urbes como Asunción, Capiatá, Fernando de la Mora, Limpio, Luque, Lambaré, Mariano Roque Alonso, Ñemby, San Antonio, San Lorenzo y Villa Elisa (Techo Paraguay, 2021). Posteriormente, en 2020, Techo Propio realizó una nueva investigación enfocándose esta vez en el Conurbano de Alto Paraná que constituye el segundo conurbano más poblado del país e integrado por Ciudad del Este y las tres localidades adyacentes que son Pdte. Franco, Minga Guasu y Hernandarias, que albergan a 830.943 habitantes. La investigación halló 271 asentamientos precarios, con 30.441 familias viviendo en esos espacios. Cabe anotar, además, que 211 de los 271 asentamientos se formaron en los últimos años (Techo Paraguay, 2021).

Otra brecha importante para el acceso a la vivienda propia tiene que ver con la cuestión de género. Algunas organizaciones especializadas en el sector como Hábitat para la Humanidad Paraguay (HHPy) han alertado sobre la importancia de este factor: el 59,5% de los hogares cuenta con jefatura masculina y 40,5% femenina; así mismo, el ingreso familiar promedio es de Gs. 8.206.701 en los hogares con jefatura masculina y de Gs. 5.483.333 en aquellos con jefatura femenina. Esto muestra una diferencia de ingresos de alrededor de un salario mínimo a favor de los hogares con jefatura masculina y una diferencia estadísticamente significativa entre los ingresos según el sexo del jefe de hogar.

Claramente, el factor del género del jefe de hogar determina las posibilidades que una familia tiene para acceder a la vivienda a través del crédito, por ejemplo (HPPy, 2024)<sup>5</sup>.

### 3.2. Una política de vivienda para la clase media de Paraguay

Habiéndose convertido el problema del déficit habitacional en una clara deuda del Estado para con sus ciudadanos, el gobierno ha impulsado una serie de iniciativas para cerrar esta brecha. Sin embargo, es necesario señalar que estos esfuerzos han estado enfocados en poblaciones marginales con altos niveles de pobreza generalmente asentados en comunidades indígenas, dejando pendiente una atención más robusta de las denominadas clases medias. Así, por ejemplo, el programa Tekoha del Ministerio de Desarrollo Social (MDS) tiene como objetivo la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para su oferta a poblaciones en situación de pobreza y pobreza extrema, con el fin de convertir los asentamientos urbanos en barrios planificados (MDS, s/f). Asimismo, el Fondo Nacional de Vivienda Social (Fonavis) es un histórico programa del MUVH establecido en 2009 a través del cual el Estado provee subsidios habitacionales a familias de ingresos medios y bajos. En este caso los subsidios varían de acuerdo con el grado de renta familiar, desde un 15% (familias con ingreso entre 3,5 y 5 salarios mínimos) al 95% del subsidio (familias con ingreso inferior a 1 salario mínimo); es decir, con mayor concentración de recursos fuera del rango de la clase media asalariada. Por su parte, el programa Che Tapýi, también del MUVH, está orientado a la construcción de viviendas sociales e infraestructura básica para familias que viven en situación de pobreza y pobreza extrema, nucleados en algún Grupo Organizado en Comisión Vecinal u otra Organización Social de Base, reconocida por la Municipalidad local. Por lo general, las viviendas sociales de Che Tapýi son construidas en áreas semi urbanas y rurales, incluyendo el desarrollo de infraestructura de servicios de energía, agua potable, además equipamientos comunitarios en áreas de salud y esparcimiento (MUVH, s/f).

En Julio 2016, fue aprobada la Ley de Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano que estipulaba los siguientes objetivos: (i) Viabilizar el acceso a una vivienda digna mediante un sistema de financiamiento orientado a familias de ingresos medios; (ii) Promover la vivienda como estructurador determinante del desarrollo urbano, con créditos en condiciones preferenciales para emprendimientos; (iii) Establecer zonas o emprendimientos prioritarios para recuperar la funcionalidad de ciertas áreas; y (iv) establecer el marco referencial para la formalización del mercado de alquileres (Ley N°5638, 2016).

Esta ley es un antecedente importante respecto a la atención de la política sectorial en la clase media del país. Sin embargo, la misma no pudo ser ejecutada efectivamente, debido factores como la falta de una asignación presupuestada adecuada y la carencia de una estrategia de articulación con los principales entes reguladores y actores del sistema financiero, como el Banco Central del Paraguay, el Instituto Nacional de Cooperativismo (INCOOP), la AFD, el Banco Nacional de Fomento (BNF) y las instituciones financieras privadas. Precisamente, esta falta de articulación impidió que se pueda incorporar al

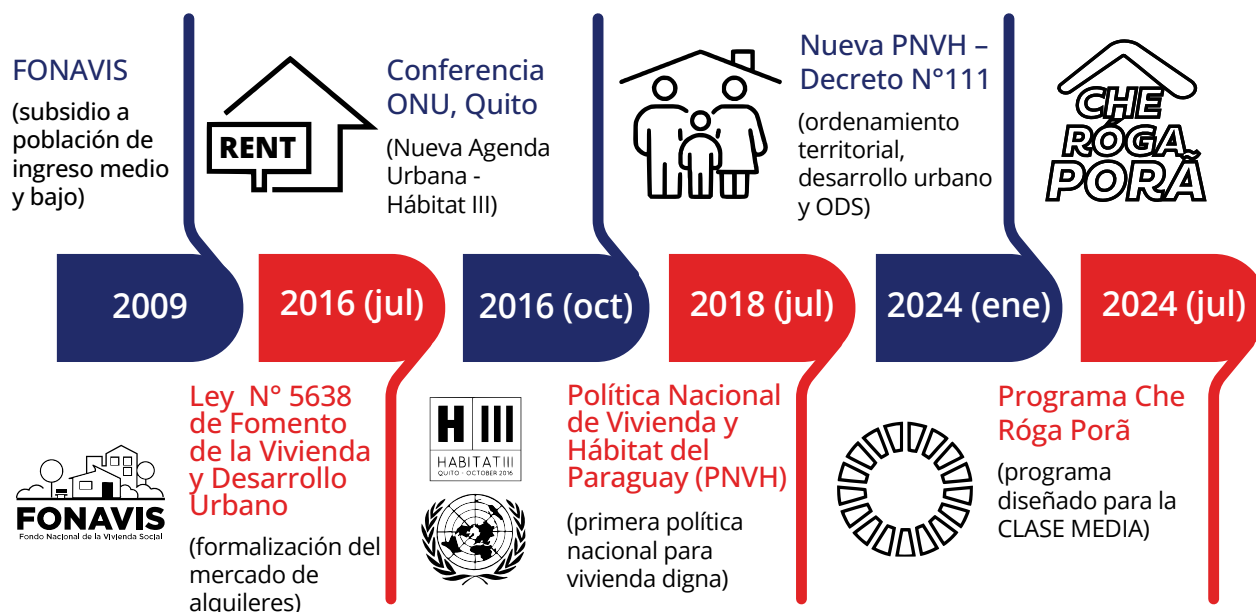
---

<sup>5</sup> Es necesario señalar que el mismo estudio de HPPy alerta sobre la importancia de actualizar el estudio del déficit con base a los resultados del último censo de 2022.



sector financiero en el mercado de vivienda popular o asequible y así responder con productos financieros dirigidos a familias de clase media y baja. Hacia 2021, al analizar la experiencia de la aplicación de esta norma, Habitat for Humanity consideraba la necesidad de realizar un análisis de la caracterización económica de la población de clase media proveniente de la fuerza laboral de dependientes, independientes o micro emprendedores que requieren un ecosistema financiero inclusivo en consonancias con las políticas públicas de vivienda del país (Habitat for Humanity, 2021).

#### Infografía N° 02: Hitos de la política pública de vivienda y hábitat en Paraguay



Fuente: Elaboración propia.

Otros programas del gobierno son: Sembrando Oportunidades el cual es financiado con bonos soberanos y dirigido a sectores vulnerables ubicados únicamente en sectores rurales; Vy'a renda, programa dirigido a la población en situación de pobreza que viva en condiciones de precariedad y que no puedan acceder a préstamos de instituciones financieras. En general, en el amplio sector de la población vulnerable, se hayan comprendidos los pueblos indígenas, los cuales cuentan con el proyecto denominado Pueblos Originarios para la construcción de viviendas. Finalmente, el programa Viviendas Económicas está dirigido a las familias con ingresos medios que no posean un ingreso familiar mayor a los 5 salarios mínimos al mes (CADEP, 2018).

En este contexto de la historia reciente de la política pública en el sector vivienda, la plancha presidencial de la Asociación Nacional Republicana (ANR) liderada por Santiago Peña Palacios que participó en los comicios de 2023, identificó la carencia de un programa de vivienda diseñado para la realidad de la clase media en el país. Así, el equipo del entonces candidato del Partido Colorado formuló los primeros lineamientos de lo que sería el programa Che Róga Porã, concebido como uno de los principales debates de la campaña electoral de 2023. Entre

estos lineamientos están, por ejemplo, la posibilidad de utilizar el pago que la familia hace por un alquiler para la adquisición de una vivienda propia, lo cual es un factor evidentemente propio de la realidad de la clase media asalariada en el país. Luego del triunfo electoral, Che Róga Porã formó parte de la plataforma fundamental de políticas públicas del Gobierno del presidente Santiago Peña, incluso antes de la asunción al mando ocurrido el 15 de agosto de 2023.

Es necesario señalar que esta concepción del programa ha sido parte no solo del discurso político, sino también del texto explícito de las normas de su creación. Por ello, uno de los conceptos clave del reglamento del programa es “clase media”, la misma que se define como: “sector al cual va dirigido el Programa Che Róga Porã, que comprende a todas aquellas personas físicas cuyos ingresos no sean inferiores a 1 USM ni superiores a 5 USM (se admite en este rango la sumatoria de los ingresos del grupo familiar)”. Después de un año de gestión, el presidente Peña realizó una publicación en redes sociales en la que confirma el sentido de compromiso que ha tenido el programa: “Che Róga Porã fue una promesa de campaña. Las promesas las convertimos en compromiso y los compromisos en realidades. Este no es solo un programa, es una política de Estado para atender la demanda de un segmento olvidado. Cada familia paraguaya debe tener la oportunidad de acceder a una vivienda propia y con Che Róga Porã vamos a hacerlo realidad” (Peña, 2024).

### 3.3. Hitos para la formulación e implementación del programa

#### 3.3.1. Construcción de un marco normativo adecuado a la problemática del sector vivienda

Siendo uno de los más importantes anuncios de política pública, desde sus primeros días, el esfuerzo del gobierno del presidente Peña se enfocó en llevar adelante una reforma de la política habitacional para propiciar la creación del programa. En ese objetivo, el gobierno aprobó la nueva Política Nacional de Urbanismo, Vivienda y Hábitat del Paraguay (PNUVH) a través del Decreto N°1110 del 26 de enero de 2024<sup>7</sup>.

La nueva PNUVH está alineada con instrumentos nacionales e internacionales de primera importancia para el desarrollo del sector como los ODS, el Plan Nacional de Desarrollo 2030 y la Nueva Agenda Urbana. En palabras del ministro Juan Carlos Baruja, esto “permitirá una adecuada planificación del desarrollo urbano y de vivienda, así como a construcción de ciudades inteligentes, con un concepto urbano moderno, dando un marco propicio para generar soluciones que nos permitan ordenar el territorio, mejorar las condiciones de los asentamientos precarios existentes, y enfrentar los complejos desafíos del déficit cuantitativo y

---

<sup>7</sup> Esta norma se elaboró para actualizar la anterior PNUVH, que fuera aprobada por Resolución N° 1750 del 25 de julio de 2018, que en su momento contó con la cooperación de Cities Alliance y el apoyo del Centro de Investigación, Desarrollo e Innovación (CIDI) de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Arte (FADA) de la Universidad Nacional de Asunción (UNA). Por su parte, la nueva PNUVH contó con la cooperación de ONU HÁBITAT y el Comité Nacional del Hábitat 2022 a través del Subcomité Técnico y del Sub Comité Ejecutivo, que ha participado activamente en su carácter de instancia articuladora en temas referentes a Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, conforme al Decreto N° 7559/17.

cualitativo de la vivienda para los diferentes sectores de la sociedad”.

Una de las primeras acciones fue el anuncio que el ministro Juan Carlos Baruja hiciera el 23 de agosto de 2023 sobre la conformación de un equipo multidisciplinario para lograr el lanzamiento correcto del programa. El anuncio se realizó después de una audiencia sostenida en Mburuvicha Róga, con autoridades del gobierno central como el presidente de la República, Santiago Peña; el ministro de Hacienda, Carlos Fernández Valdovinos; la ministra de Obras Públicas y Comunicaciones, Claudia Centurión; el ministro de Tecnologías de la Información y la Comunicación, Gustavo Villate; el presidente del Banco Nacional de Fomento, Manuel Ochipintti; la presidenta de la Agencia Financiera de Desarrollo, Stella Guillén; y el presidente del Banco Central del Paraguay, Carlos Carvallo. Ya en estas primeras alocuciones públicas, el gobierno mantuvo una posición sólida sobre los lineamientos principales del programa: “Dentro de los primeros 100 días de Gobierno, Che Róga Porã va a estar lanzado como producto. Che Róga Porã es reemplazar el monto del alquiler por el pago de tu propia casa y así cumplir el sueño, los paraguayos, de tener su casa propia. El objetivo de este proyecto es que aquella persona que hoy está pagando alquiler, ese mismo monto de alquiler pueda aplicar para pagar su propia casa”, dijo el titular de la cartera habitacional en aquella ocasión.

Así mismo, el ministro explicó que, para acompañar la concreción de esta iniciativa, el Ejecutivo conformó un equipo de trabajo multidisciplinario, integrado por ministros y presidentes de entes financieros estatales, como el Ministerio de Hacienda (MH), Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), Ministerio de Tecnologías de la Información y la Comunicación (MITIC), Banco Nacional de Fomento, Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y Banco Central del Paraguay (BCP).

A través del Decreto N°1350 del 13 de marzo de 2024 se crea el Consejo de Coordinación Interinstitucional para la Planificación, Implementación y Acompañamiento del El Programa Che Róga Porã, que reúne a los actores más importantes en el sector. Este organismo está conformado por representantes de las siguientes entidades:

- I. Ministerio de Urbanismo, Vivienda y el Hábitat (MUVH).
- II. Gabinete Civil de la Presidencia de la República.
- III. Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.
- IV. Agencia Financiera de Desarrollo (AFD)

En esencia, el Consejo de Coordinación Interinstitucional fue creado para brindar asesoramiento al MUVH, en todo lo que concierne a la implementación del programa. El referido decreto le confiere las siguientes funciones concretas:

- I. Coordinar la planificación de los lineamientos generales a ser utilizados

en el Programa “Che Róga Porã”.

- II. Cooperar en la implementación de las medidas para enfrentar la problemática del sector habitacional.
- III. Acompañar la ejecución del Programa.
- IV. Articular la colaboración interinstitucional, por medio de sus representantes.
- V. Homologar los proyectos habitacionales que el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y el Hábitat eleve al Consejo para su consideración.

### 3.3.2. Conformación de la Mesa Técnica

El Programa cuenta con una Mesa Técnica, en la que colaboran representantes de diversos gremios, como la Asociación Paraguaya de Arquitectos, Colegio de Arquitectos del Paraguay, Centro Paraguayo de Ingenieros, Cámara Paraguaya de la Industria de la Construcción, Cámara Paraguaya de Constructores, Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios y Cámara de la Primera Vivienda.

En representación de la academia, participan la Facultad de Ingeniería y la Facultad de Arquitectura, Diseño y Arte de la Universidad Nacional de Asunción, la Facultad de Ciencias y Tecnología de la Universidad Católica de Asunción, la Facultad de Ciencias y Tecnología de la Universidad Nacional de Caaguazú.

### 3.3.3. Inscripción en el MUVH

El 22 de noviembre de 2023, el ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, Juan Carlos Baruja, dio apertura al periodo de inscripción para desarrolladores inmobiliarios, fiscalizadores de obras, organismos de control y tasadores interesados en ofrecer proyectos habitacionales en el marco del Programa Che Róga Porã. El acto, en el que se presentó la plataforma online desarrollada para la inscripción de los actores mencionados, tuvo lugar en el Centro Paraguayo de Ingenieros y contó con la participación de autoridades nacionales, empresarios del gremio inmobiliario y de la construcción, actores de la academia, entre otros.

Con ello, a partir de esta fecha, la inscripción y registro se pudo realizar a través del portal [www.cherogapora.gov.py](http://www.cherogapora.gov.py), hasta el 15 de enero de 2024. La plataforma online desarrollada permite el ingreso de documentos y demás evidencias de los requisitos requeridos para integrar el catastro de Che Róga Porã.

### 3.3.4. Publicación de reglamento de proyectos

A través de la Resolución N°1044 del 24 de junio de 2024, el MUVH aprobó

el Reglamento Operativo Consolidado del programa Che Róga Porã, el cual consta de 27 artículos que definen todos los aspectos para la correcta implementación de actividades. Así, el reglamento contiene cuestiones generales como el alcance, objetivo, como también disposiciones como las responsabilidades del desarrollador inmobiliario (DI), inmobiliarios, fiscalizadores, y organismos de control; los parámetros para la presentación, evaluación, publicación, y difusión de proyectos; además de 11 anexos con información sobre condiciones físicas y ambientales del terreno, aspectos urbanísticos, especificaciones técnicas, entre otras disposiciones más.

### 3.3.5. Lanzamiento del programa

El viernes 12 de julio de 2024, el presidente Santiago Peña hizo el lanzamiento oficial del programa Che Róga Porã con un pronunciamiento realizado en el salón Bicentenario del Paseo La Galería de Asunción, durante la Expoferia Che Róga Porã, ubicado en la Avda. Santa Teresa e/ Av. del Chaco y Herminio Maldonado, de Asunción, en la que participaron desarrolladores inmobiliarios.

En su discurso, el presidente destacó las condiciones de financiamiento que calificó como “únicas e históricas”, señalando, además, que el programa está dirigido a la gente que no puede pagar la cuota del crédito para la casa propia y tampoco el alquiler y aspira invertir su dinero en su futuro hogar. Entre otros temas, el mandatario definió al programa como el resultado de una conjunción de esfuerzos que genera un círculo virtuoso en Paraguay”, en el sentido de que la construcción de viviendas vigoriza la economía, genera empleos y activa una cadena productiva en industrias y servicios en todo el país. “Che Róga Porã y Hambre cero están llamados a desatar cambios culturales en el país, con el trabajo coordinado entre el sector público y privado”, argumentó en aquella ocasión. Por su parte, el ministro Juan Carlos Baruja recordó el compromiso asumido en la campaña de 2023: “Hoy se da cumplimiento a una promesa de campaña del presidente Santiago Peña, a través de un programa desarrollado por paraguayos y pensando en paraguayos” (Gobierno del Paraguay, s/f). Ciertamente, el programa fue lanzado con un total de 16 proyectos y 500 viviendas disponibles.

La alocución del presidente fue pronunciada ante personalidades del ámbito político del país, como el expresidente de la república y titular del Partido Colorado Horacio Cartes; el vicepresidente de la república, Pedro Alliana; el ministro de Urbanismo, Juan Carlos Baruja; una representante de la AFD, Stella Guillén; el presidente de la Cámara de Diputados, Raúl Latorre; entre otros. Después de este lanzamiento, el martes 25 de junio se registra como el primer día de funcionamiento del programa, con la inauguración de su oficina sito en el cruce de la avenida Mariscal López con avenida Brasil de Asunción. En este local, los funcionarios asignados del MUVH tienen el encargo de asesorar presencialmente a la ciudadanía interesada, pues todos los trámites se realizan de manera virtual a través



del portal web.

### 3.3.6. Ampliación de la cobertura del programa

Hacia agosto de 2024, luego de dos primeros meses de implementación, el MUVH estableció un importante aumento de Gs. 100 millones en la línea de crédito del Che Róga Porã, de modo que el monto máximo del préstamo pasa a aumentar hasta Gs. 500 millones, con un plazo hasta 30 años y una tasa de interés anual del 6,5%. También, el ministerio expandió su alcance para que las familias que perciben entre uno y hasta cinco salarios mínimos puedan ser beneficiados. Inicialmente, las familias con ingresos de 1 hasta 4 salarios mínimos que sean sujetos de crédito podían postularse para acceder a un préstamo de hasta Gs. 400 millones. Actualmente, el programa ofrece la posibilidad de postular con hasta 5 salarios mínimos a un préstamo de hasta Gs. 500 millones.

Estos cambios fueron implementados debido al gran dinamismo que el programa ha mostrado en los primeros meses, pues cada semana se fueron aprobando nuevos proyectos inmobiliarios. Además, se logró identificar que muchas familias interesadas superan las 4 USM. Así, un mayor número de familias de la clase media actualmente pueden adquirir una casa propia.







## 4. CARACTERIZACIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN

### 4.1. Conceptualización del programa

#### 4.1.1. Importancia de la clase media en el diseño del programa

Históricamente, las políticas públicas de Paraguay han estado enfocadas en los sectores de pobreza y pobreza extrema, los cuales están vinculados por lo general a las áreas rurales y a las comunidades indígenas asentadas en ellas. Sin embargo, la estructura de la sociedad paraguaya ha cambiado sustancialmente, por lo que urge un rango más amplio para el diseño de políticas adecuadas a las clases medias. Un recuento de la historia reciente de los cambios demográficos en el país muestra un claro aumento de la clase media, precisamente. Al respecto, una investigación del Instituto de Ciencias Sociales identifica un punto de quiebre importante hacia finales de la década de 1990, a partir de cual:

“Uno de los sectores tradicionales de la sociedad paraguaya, a saber, el de los Agricultores, Trabajadores agrícolas y pesqueros disminuyó su proporción demográfica en la estructura social paraguaya del 27% en 1998 al 18% en 2015 debido al proceso de concentración de la tierra, dándose paulatinamente una expulsión de la población rural y la migración hacia los espacios urbanos. En contrapartida, la categoría de **Trabajadores de servicios y comerciantes propia de una economía urbana aumentó pasando de un volumen de 13% al 18% en el periodo (...) [Con ello], por primera vez en la historia paraguaya, la categoría socio ocupacional ligada al sector rural deja de constituir el sector social de mayor representación demográfica. Mientras que en 1998 la categoría de Trabajadores de servicios y Comerciantes tenía un peso relativo que representaba la mitad del peso de los Agricultores, Trabajadores agrícolas y pesqueros, en 2015 esta tendencia se modifica y el peso de los Trabajadores de servicios y Comerciantes pasa a tener un volumen superior”** (Ortiz, 2019: pp. 89-90).

Según este mismo estudio, la formación de una clase media emergente es claramente perceptible en los espacios urbanos, constatándose que sus hábitats en una gran mayoría de casos colindan con los asentamientos precarios que se incrementaron en los espacios urbanos metropolitanos. Más aun “la urbanización por desruralización (sic) –y no por industrialización– se halla en correspondencia con la debilidad de la planificación social y espacial, así como con el carácter dual de la productividad económica, verificándose un desarrollo capitalista con baja racionalización social” (Ortiz, 2019: p.93). Por último, el fenómeno de la creciente terciarización de la economía del país, es decir, el aumento de la ocupación en el sector servicios, y la masificación del sistema educativo, son transformaciones que terminaron fomentando la urbanización (Ortiz, 2019: p.94).

Datos más recientes se pueden entender hoy como una consecuencia de los procesos hallados por el Instituto de Ciencias Sociales que acabamos de referir. Según estimaciones del Banco Mundial el porcentaje de paraguayos de clase media aumentó 2,7 puntos porcentuales desde 2021 hasta alcanzar un 44,3% de la población total en 2023, es decir 2,7 millones de personas. En este mismo sentido, la Dirección de Estudios Económicos de la Subsecretaría de Estado de Economía ha hecho estimaciones que confirman la expansión significativa que ha tenido de la clase media en Paraguay, llegando a duplicar su participación en la estructura social del país entre los años 2002 y 2017. El estudio sostiene, también, que este no sería un hecho aislado, sino que se produjo en contexto de reducción de pobreza con cifras que han ido descendiendo significativamente desde el año 2000 (Galeano, et.al., 2021).

Infografía N° 03: Surgimiento de la clase media emergente en Paraguay



- Expectativas de no retorno a la pobreza
- Salario mensual permanente
- Expectativas de ser sujeto de crédito
- Movilidad social ascendente
- Planificación de largo plazo para comprar vivienda
- Capacidad de endeudamiento según ingresos

Fuente: Elaboración propia.

Estos hallazgos explican la formación de las condiciones que, antes de la pandemia, sentaron las bases para los posteriores niveles de déficit habitacional en las ciudades de todo el país. Los logros de reducción de pobreza en áreas rurales, la migración de población rural a las ciudades y la terciarización de la economía nacional son parte de los factores que formaron la nueva clase media en el país.

El estudio hace una revisión importante del concepto de crecimiento inclusivo el cual debe trascender el énfasis tradicional en los sectores pobres más desfavorecidos y tomar en consideración cambios en el tamaño y el dominio económico del grupo de población definido convencionalmente como “ni pobre ni rico”, es decir, lo que se denomina comúnmente clase media (Birdsall, 2010 como citado en Galeano et.al., 2021). La literatura destaca además que una clase media sólida está fuertemente asociada a ingresos más altos, más educación, mejores resultados de salud y movilidad ascendente más rápida (Easterly, 2001 como citado en Galeano et.al., 2021). Por ello, una mejor comprensión cada vez más profunda de la clase media es crucial para diseñar e implementar políticas públicas de desarrollo.

Una pregunta importante en este punto es: ¿cuáles son las características esenciales de la clase media paraguaya? Los resultados de la investigación de Dirección de Estudios Económicos que venimos refiriendo hacen una descripción sumaria de la clase media comparándola con la situación de la clase social vulnerable en situación de pobreza: en Paraguay, en promedio, los hogares de clase media están ubicados en áreas urbanas, sus jefes de hogar poseen mayores niveles de educación –en las clases bajas apenas alcanzan a concluir la primaria pues tienen 6,9 años de educación versus los 10 años de la clase media. Así también, los indicadores de hacinamiento de la vivienda son inferiores (3 habitantes versus 3,8 habitantes por hogar en las clases media y baja, respectivamente); la media de los ingresos per cápita mensuales es casi tres veces superior al de los hogares pobres (Gs. 947.008 versus Gs. 2.663.972, respectivamente) (Galeano et.al., 2021: p.18). Adicionalmente, un resultado muy importante de estas estimaciones es que en la medida que un individuo asciende en la pirámide social posee un mayor nivel de activos y, en consecuencia, menores probabilidades de caer de vuelta en la pobreza, es decir, la población que asciende e ingresa a la clase media tiene posibilidades de mantenerse en ella.

En este contexto, el programa Che Róga Porã ha sido diseñado para concordar lo más exactamente posible con las expectativas, necesidades y posibilidades económicas de la clase media del país. Como podemos observar, se trata de familias que, debido a sus ingresos, tienen expectativas de residir en la ciudad pagando por un alquiler con el salario mensual de su trabajo. Precisamente, Che Róga Porã califica el segmento de la clase media, como aquella cuyos ingresos están entre 1 y 5 salarios mínimos. Por otra parte, ofrece la posibilidad de mudarse a una casa propia, pagando el mismo monto del alquiler, con créditos de hasta Gs. 500.000.000 a una tasa histórica del 6,5% y a un plazo de hasta 30 años para la compra de viviendas, en cualquier punto del país. Otras novedades del programa es que emite la preclasificación del crédito en 24 horas y la primera cuota se paga recién al mudarse. El hecho de exigir el pago recién cuando la familia

ingresa a la casa es una innovación importante que evidencia el esfuerzo del gobierno por adecuar su oferta a la realidad de la clase asalariada del país. Estos factores reproducen, pues en gran medida las condiciones de una familia típica que viene pagando un alquiler mensual de manera regular, lo cual es muy característico de la clase media.

## 4.2. Pilares del programa

### 4.2.1. Objetivos

#### **i. Proponer soluciones habitacionales a familias con ingresos de 1 a 5 salarios mínimos**

Como se ha referido en la sección anterior, el programa propone soluciones habitacionales adecuadas a la clase media del país. Se trata, por ello, de viviendas con las condiciones básicas y suficientes para una familia típica de ingresos medios. Cada una de ellas cuenta con dos dormitorios, hall, sala-comedor, cocina, baño familiar y lavadero, cuya construcción sigue estrictos estándares de calidad establecidos por el MUVH. La cuota que las familias pagan recién al mudarse a sus respectivas casas es muy similar a lo que mensualmente miles de personas en Paraguay pagan por el alquiler de una vivienda.

En general, el programa tiene un modelo de gestión público privado ya que el modelo de desarrollo inmobiliario propone proyectos que deben cumplir las normas de calidad y estándares del reglamento y si estos son aprobados, se publican en el portal web. Allí, las familias interesadas pueden elegir la vivienda de su agrado y postular para la adquisición con el programa de cuotas. Las entidades financieras son las que evalúan y aprueban el crédito de hasta Gs. 500 millones, al 6,5% de interés anual y un plazo máximo de 30 años. Este crédito es financiado por la AFD a través de la figura del fideicomiso. Todas estas características logran replicar lo que sucede en la realidad de la clase media. Las familias de estos sectores sociales tienen esta misma expectativa de pago durante horizontes de tiempos de largo plazo para la adquisición de un inmueble.

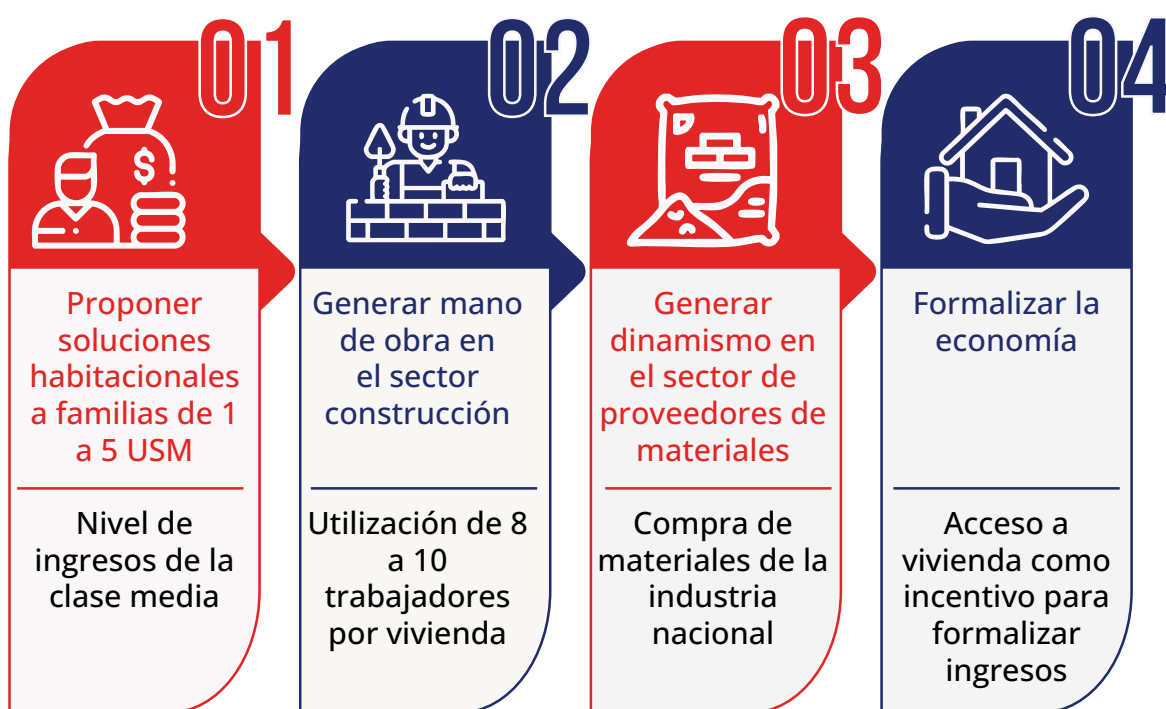
#### **ii. Generar mano de obra en el sector de la construcción**

Uno de los objetivos del programa es lograr la dinamización del sector construcción a través de una inyección de capital importante desde el Estado. De acuerdo con modelo y los estándares de edificación, se estima que la construcción de cada vivienda en la etapa inicial de Che Róga Porã demandará la participación de 8 a 10 trabajadores, cifra a que se debe sumar el personal de empresas que proveen insumos. Algunos actores clave, como el presidente de la Cámara Paraguaya de la Construcción (CAPACO) Guillermo Mass, han señalado por ello que “la puesta en marcha del programa de Gobierno Che Róga Porã dará mayor dinamismo al sector de la construcción con la generación de unos 5.000 empleos en la fase inicial” (La Nación, 2024a).



De hecho, uno de los lineamientos de la operación del programa es la utilización de mano de obra local: “La metodología de la construcción implica la utilización de mano de obra masiva paraguaya, es muy fuerte el impacto que va a generar en la economía y en lo social, porque va a solucionar un problema que tienen miles de familias”, manifestó en una oportunidad a la prensa el ministro de Estado, Juan Carlos Baruja, quien indicó además que varios segmentos de la economía se ven beneficiados con este modelo de programas de construcción de viviendas. Entre los oficios que esta gran iniciativa viene demandando se encuentran: arquitectos, albañiles, piseros, plomeros, electricistas, entre muchos otros.

Infografía N° 04: Objetivos del programa



Fuente: Elaboración propia.

### iii. Generar dinamismo en el sector de proveedores de materiales

Uno de los lineamientos del modelo de gestión del programa es la participación de los fabricantes de insumos y materiales locales. Durante la etapa de gestación del programa, el mapa de actores clave no solo provienen del sector público o la academia, sino también de las fuerzas productivas del sector industrial. En una entrevista a los medios de prensa de octubre de 2023, el ministro Baruja hacía públicas sus coordinaciones con representantes de la industria nacional señalando haberse con fabricantes de ladrillos, tejas, tejuelones, entre otros (La Nación, 2023). Otros segmentos en los que se genera empleo y dinamismo en servicios como el uso de fletes y combustible, por ejemplo.

Al respecto, una de las disposiciones del programa establece que todos los materiales que sean producidos por empresas nacionales

en la calidad prevista en la documentación contractual deberán ser adquiridos de la industria nacional (Anexo IV del Reglamento Operativo). Esta normativa tiene el objetivo claro de dinamizar la oferta de insumos y materiales de construcción de origen nacional.

#### **iv. Formalizar la economía**

La Encuesta Permanente de Hogares Continua 2022 (EPHC) señala que, para este periodo, la proporción de personas ocupadas clasificada como informal fue de 63,0%, cifra que en términos absolutos aproximadamente significa un total de 1.847.000 personas (INE, 2023). Al analizar estos datos según área de residencia se puede observar que el problema de la informalidad es un fenómeno que se concentra en los trabajadores no agropecuarios, es decir, en la fuerza laboral de sectores como el comercio u otros servicios, por ejemplo. En áreas rurales, en el año 2022, aproximadamente 8 de cada 10 personas ocupadas no agropecuarias son informales; por su parte, en áreas urbanas, de cada 10 ocupados no agropecuarios 6 son informales (INE, 2023).

La revisión de estas y otras cifras de la EPHC demuestran que una gran proporción de los potenciales beneficiarios del programa Che Róga Porã se encuentran entre la fuerza laboral informal del país, por lo que, debido a esta barrera, no pueden acceder a las viviendas del proyecto. Si bien las cifras de la informalidad laboral son mayores para los sectores de pobreza y pobreza extrema, este indicador mantiene niveles altos en sectores de clase media. Entre los ocupados que tienen ingresos inferiores al salario mínimo, por ejemplo, 75% son informales, y conforme aumenta el tramo salarial disminuye el porcentaje de ocupados informales. La población con tramos de ingresos equivalentes a 3 y más salarios mínimos, es decir la perteneciente a la clase media, aproximadamente el 30% son informales en el año 2022. Por último, los trabajadores de actividades con alta participación de ocupados informales —como construcción (82,6%); comercio, restaurantes y hoteles (69,5%), industrias manufactureras (55,7%)— son parte de esta población que actualmente no puede acceder al programa (INE, 2023).

Estos datos revelan la importancia de emprender políticas para mejorar los niveles de formalización con el objetivo de ampliar la población objetivo con posibilidades reales de acceder al programa. Al respecto, en un primer escenario, el propio programa puede ser un incentivo en sí mismo para la formalización de la economía. Sin embargo, el gobierno viene tomando acciones para fortalecer la formalización de la fuerza laboral como objetivo del programa. En ese sentido, el ministro Juan Carlos Baruja ha señalado que la implementación de Che Róga Porã está permitiendo recopilar información útil para el diseño de políticas de formalización de modo de garantizar que la ciudadanía pueda acceder a los créditos hipotecarios. Una fuente de esta información proviene de los resultados de las no aprobaciones a las solicitudes de crédito las cuales ofrecen información fundamental en este tema. Más aun, se debe considerar que la plataforma de software del programa está vinculada a la base de datos de la Central de Riesgo del Banco

Central, a las bases de datos de la Dirección de Ingresos Tributarios y del Instituto de Previsión Social, a listas de funcionarios públicos y, también, a las bases de datos utilizadas por bancos y financieras. El ministro ha comentado que con esta información es posible ofrecer incentivos para que los trabajadores puedan formalizarse, además de constituir una motivación para que los ciudadanos puedan demostrar sus ingresos, tributar y participar del programa para la vivienda propia (Agencia de Información Paraguaya, 2024).

#### 4.2.2. Factores innovadores del programa

Las condiciones y características de los créditos que ofrece el programa están orientadas a cuidar las finanzas de las familias beneficiarias. Por un lado, Che Róga Porã opera con una tasa final al cliente de 6,9%, tasa de interés de valor histórico en el contexto de las finanzas de la AFD y de las políticas públicas crediticias en general. Por otra parte, el monto de la cuota mensual no puede superar el 40% del ingreso global familiar y deberá incluir capital, interés e IVA, así como los gastos relacionados al crédito, así como costos directos e indirectos de la solución habitacional. Por último, los créditos son otorgados exclusivamente en guaraníes, con plazos de hasta 30 años con garantía fiduciaria.

Con estos factores, las cuotas de los créditos de Che Róga Porã se constituyen como las más bajas del mercado y se asemejan al monto que aproximadamente pagan las familias por el alquiler de un inmueble. Más aun, la primera cuota debe pagarse en cuanto la familia se haya mudado a la vivienda que está adquiriendo, con lo cual puede continuar con el mismo nivel de pago que tenía antes de contraer la deuda con el programa. Es evidente que el objetivo esencial de este diseño es evitar el sobre endeudamiento de las familias beneficiarias, con la ventaja primordial de dedicar el dinero que antes usaba para pagar un alquiler, a la compra de un inmueble que ahora es propio.

Este diseño ha sido el elemento más valorado por las familias, quienes lo perciben como el factor decisivo, junto a la tasa histórica del 6.5%, que finalmente les permite hacer realidad el sueño de la casa propia.

Infografía N° 05: Factores del modelo financiero del programa

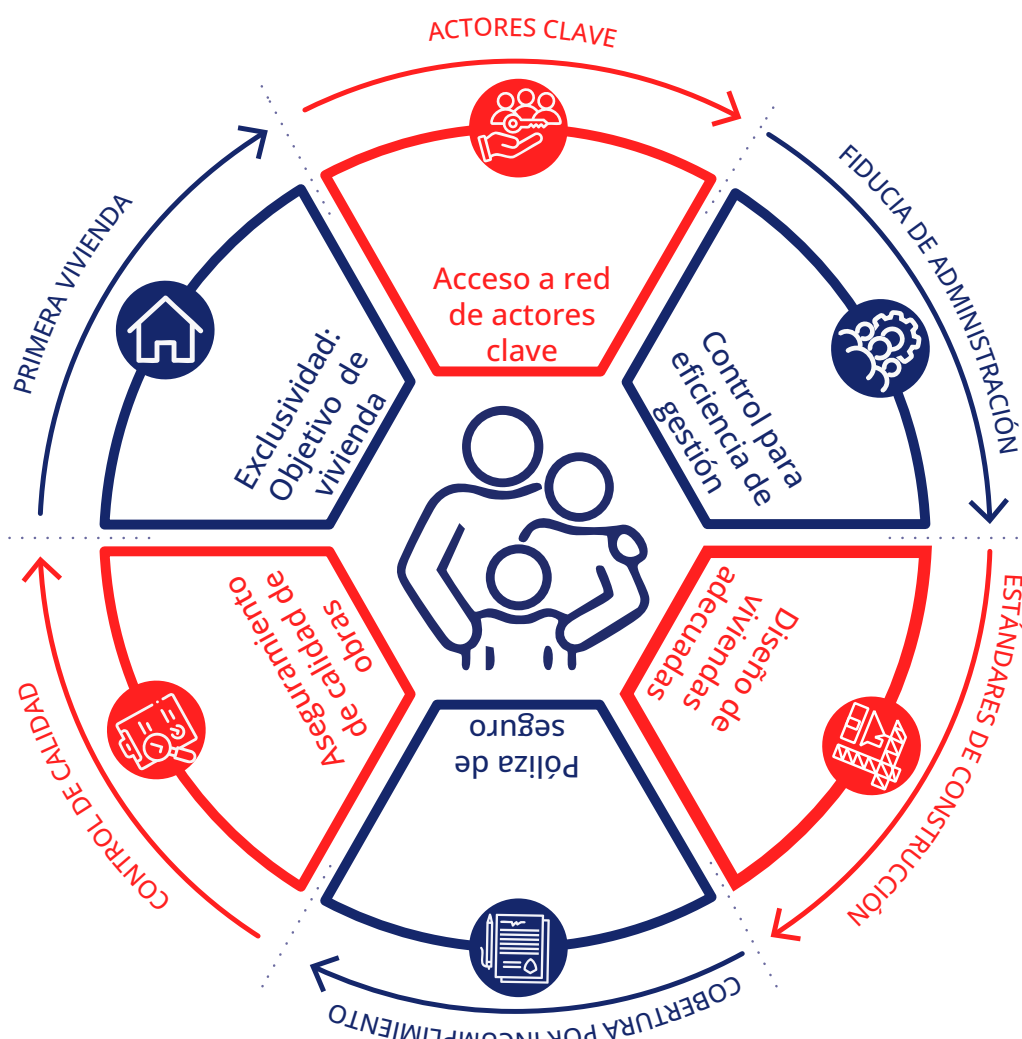


Fuente: Elaboración propia.

#### 4.2.3. Modelo financiero de cuidado al ciudadano

Debido a la carencia de iniciativas adecuadas de viviendas para la clase media, el nivel de acceso a créditos para este fin es muy bajo en el país. Ciertamente, es este sector social el que tiene mayores expectativas de endeudamiento en el sistema financiero regulado. Al respecto, en una entrevista a la prensa, el ministro Juan Carlos Baruja señaló que “apenas el 0,7 % de la población paraguaya está pagando (...) por un préstamo para la vivienda porque no había condiciones favorables” (La Nación, 2024b). El programa Che Róga Porã, en cambio, está diseñado para que la familia típica de la clase media de Paraguay contraiga una deuda cuyo pago está dentro de sus posibilidades reales —pues ya lo viene haciendo al pagar un alquiler, por ejemplo—, para adquirir un bien acorde a sus necesidades —una vivienda con condiciones de cobertura de necesidades básicas y con una calidad adecuada de edificación—. Varios de los elementos que forman parte del diseño de Che Róga Porã destacan parte de un modelo financiero de cuidado al ciudadano ya que promueven las mejores condiciones tanto financieras como de calidad del inmueble por el que se contrae la deuda. A continuación, se hace una descripción de estos factores que constituyen verdaderas innovaciones en la política pública de créditos para vivienda.

Infografía N° 06: Factores del modelo financiero del programa



Fuente: Elaboración propia.

Es necesario anotar, en este punto, que algunos elementos del modelo financiero de cuidado al ciudadano coinciden con las lecciones aprendidas del intercambio de experiencias de conocimiento en materia de vivienda realizado entre representantes del gobierno del Paraguay y actores e instituciones influyentes del sector de la Ciudad de México en 2024. Esta importante actividad de gestión del conocimiento reveló, por ejemplo, la importancia de considerar el rol de las empresas constructoras, las empresas proveedoras de materiales e insumos y las instituciones financieras en el diseño e implementación de una política de vivienda (MUVH et.al., 2024). En el caso del programa Che Róga Porã estos actores son identificados y acreditados a través de un registro de empresas clave dentro de la cadena de valor como se verá más adelante.

**i. Exclusividad: primera vivienda para familias con ingresos de 1 a 5 USM**

El programa considera como potenciales beneficiarios a todas las personas físicas calificadas como sujeto de crédito por una Institución Financiera Intermediaria (IFI) residentes en el territorio nacional. En este respecto, se considera como sujeto de crédito al deudor principal incluyendo a su cónyuge o concubino que no podrán poseer inmuebles edificadas a su nombre. Así mismo, el reglamento del programa establece que la vivienda a financiar debe estar geográficamente asentada en el territorio nacional y no podrán ser adquiridas por el comprador para destinarlas a un fin comercial. En suma, el destino del préstamo es para la primera vivienda por lo que los solicitantes no deben contar con viviendas a su nombre. De esta manera, el programa establece la condición de una vivienda por prestatario final, asegurando que la inversión sea destinada exclusivamente para fines de hábitat familiar.

Una de las condiciones del perfil financiero de las familias beneficiarias es contar con ingresos de 1 a 5 unidades de salario mínimo (USM). De acuerdo con la Resolución N° 507/2024 del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS), el nuevo salario mínimo mensual es de Gs. 2.798.309, y el jornal mínimo diario, alcanza los Gs. 107.627. Estas cifras que rigen a partir del 1 de julio de 2024 nos permiten ubicar el rango de ingresos de las familias beneficiarias entre USD 360.54 mensuales (USD 13,87 diarios) y USD 1.442,15 (USD 55,48 diarios), es decir, aquellas que se ubican en la clase media en Paraguay según la literatura.

**ii. Facilidad de acceso a red de actores clave de la cadena de valor**

Otros de los aspectos del modelo financiero es que contribuye a crear un acceso amplio e informado al sistema financiero regulado. Por ejemplo, la familia beneficiaria puede escoger la IFI de su preferencia, contando para ello, con las 43 de estas instituciones que operan con la AFD. Para ello, el portal web del programa facilita la elección y contacto con la financiera en cuestión.

El programa cuenta con una estrategia para crear una especie de banco de actores clave de la cadena de valor, que sean acreditados por el



Estado y, por lo tanto, sean los aptos para participar del desarrollo de los proyectos de vivienda al que acceden las familias beneficiarias. Para ello, el Viceministerio de Vivienda e Infraestructura es el encargado de crear y administrar los registros de desarrolladores inmobiliarios, fiscalizadores y tasadores, y organismos de control y capacitación que podrán operar en el marco del programa. De esta manera, para que un empresario sea parte de un proyecto de construcción deberá estar inscrito en el registro correspondiente.

En el caso del desarrollador inmobiliario (DI), por ejemplo, el reglamento del programa establece que deberá ser una persona física, jurídica o consorciada cuya actividad económica principal sea la ejecución de proyectos constructivos. El DI es el responsable tanto del diseño como de la gestión administrativa y constructiva del proyecto. Asimismo, el DI puede realizar la obra a través de su empresa o contratar a otra para tal fin, pero en ambos casos será el responsable del suministro de la mano de obra, los materiales, equipos y demás insumos conforme a la calidad exigida por el MUVH. Debido a este rol de primera importancia, para lograr la inscripción en el registro del MUVH, los DI deben presentar evidencias que sustenten su experiencia técnica de edificación de por lo menos 100 viviendas de 40m<sup>2</sup>, es decir, 4.000 m<sup>2</sup> de construcción de obras similares (educaciones educativas, oficinas, entre otras).

De la misma forma, para ser inscritos en el registro correspondiente, los fiscalizadores y tasadores deben demostrar una experiencia de por lo menos 7 años a partir de la obtención del título de grado en fiscalización o tasación de por lo menos 100 obras de construcción o sumar 4.000 m<sup>2</sup> de fiscalización en obras similares. En el caso de los organismos de control y capacitación, éstos deben sustentar experiencia en auditoría de obras, realización de ensayos de materiales de construcción, capacitación de profesionales, supervisión y fiscalización de obras. En particular, para el caso de la experiencia de ensayos de materiales de construcción, los profesionales deben contar con la certificación o estar en proceso para la obtención de la ISO 17025 por parte del Organismo de Nacional de Acreditación (ONA), requisito que se considera excluyente para formar parte del registro. Con ello se puede deducir que, a partir de estos cuatro registros, el programa viene construyendo una base de datos de actores clave con experiencia suficiente para cumplir funciones de soporte y de regulación en la cadena de valor de la construcción, que el Estado viene dinamizando con inversión pública.

### **iii. Modelo de fideicomiso de garantías y administración.**

Con el fin de resguardar la inversión de las familias usuarias, el Programa Che Róga Porã cuenta con la participación de empresas aseguradoras y fiduciarias que administran el préstamo adquirido y se encargan de salvaguardar la construcción adecuada de la vivienda elegida. En la primera etapa, el programa ha contado con la participación de 13 empresas aseguradoras, a saber: La Rural del Paraguay S. A., El Comercio Paraguayo S. A., Fénix S. A. de Seguros, La Consolidada S. A. de Seguros, Sancor S. A. de Seguros, Seguridad

S. A. de Seguros, Seguros Generales – SEGESA S. A. de Seguros, Royal S. A. de Seguros, Mapfre S. A. de Seguros, El Sol del Paraguay S. A. de Seguros, Ueno S.A. Seguros, Tajy y Seguros Chaco. Asimismo, por el lado de las fiduciarias, las empresas participantes son: Ueno Banco, Banco Nacional de Fomento (BNF), Investor, Zeta, Finlatina, Financiera Paraguayo Japonesa y Banco Atlas.

Para ello, el DI tiene la responsabilidad de constituir una fiducia de garantía y administración y comunicar garantías o pólizas de seguro que exija el fiduciario (póliza de anticipo financiero y póliza de fiel cumplimiento de contrato). La fiducia de administración y garantía debe prever la contratación de los fiscalizadores y organismos de control que participarán durante todo el proceso constructivo. Cada informe de fiscalización y de los organismos de control deben ser comunicados al MUVH para las acciones de seguimiento y supervisión de los proyectos. También, el modelo establece que los préstamos concedidos por las IFI deben contar con la autorización de las partes deudoras para que sus fondos sean administrados por el fiduciario. Asimismo, los pagos para la construcción de la vivienda se realizan con los fondos recibidos por el fiduciario en administración, en 7 partes, previniéndose un anticipo al DI del 30% del monto del préstamo autorizado por la IFI. Los siguientes desembolsos son realizados previa certificación del fiscal que verifica el avance de la obra. Este modelo de gestión de los recursos tiene el objetivo primordial de garantizar que el préstamo realizado por las familias para adquirir su vivienda se encuentre protegido durante todo el proceso de ejecución de las obras en terreno, además de un manejo transparente de los recursos concedidos.

#### **iv. Estándares de construcción adecuados a expectativas de beneficiarios**

El programa tiene un portafolio de soluciones habitacionales adecuado a las expectativas de la familia de la clase media del país organizado en estándares de viviendas unifamiliares o edificios de departamentos. De hecho, el portal web del programa permite que la familia escoja el estándar de vivienda de su preferencia que, en general, tienen los ambientes necesarios como sala, comedor, cocina, baño y lavadero.

#### **v. Mecanismos de seguro en caso de incumplimiento**

El programa contempla algunos mecanismos financieros para asegurar el cumplimiento de la construcción planificada. Por un lado, para el inicio de los desembolsos a los DI, tanto el fiduciario como las IFI deben observar la preventa en pozo de al menos el 80% de las unidades ofrecidas en cada proyecto. Luego de alcanzado este nivel de preventa, las IFI pueden solicitar a la AFD los desembolsos totales correspondientes a cada operación. Por otro lado, el reglamento establece que los contratos incluyen una cláusula de cambio de DI en casos de incumplimiento, con lo cual la familia está protegida ante fallas técnicas derivadas de malas prácticas del constructor, así como una póliza de seguro en caso de incumplimiento del contrato.

## **vi. Aseguramiento de la calidad de los procesos**

Una de las responsabilidades del DI es desarrollar los proyectos de construcción a su cargo siguiendo las especificaciones técnicas y de materiales que señala el reglamento de operaciones consolidado. Al respecto, el programa establece un conjunto de procesos para asegurar la calidad y cuidar de esta manera la inversión de la familia beneficiaria. En primer lugar, cualquiera sea el material para utilizar en la obra, deberá tener la aprobación del MUVH. Para ello, el DI debe presentar muestras de todos los materiales a utilizar para su aprobación a través de los ensayos de control de calidad establecidos en las especificaciones técnicas. La presentación de estas muestras es una actividad importante del plan de trabajo de los proyectos de construcción. Más aun, las muestras aprobadas deben mantenerse resguardadas durante todo el periodo de la obra, pues pueden ser requeridas por el organismo de control para realizar ensayos o verificar la calidad en cualquier sector que forma parte del proyecto. Por otra parte, el programa también verifica las condiciones físicas y ambientales del terreno donde se realizan los proyectos. En particular, el trabajo de los organismos de control debe evitar que las obras se hagan en áreas expuestas a inundaciones, terrenos pantanosos o donde las condiciones geológicas no son aptas para la construcción.

Todas estas regulaciones y normas técnicas son evaluados y certificados por un sistema de actores que constituyen filtros de calidad. En un primer nivel está el rol supervisor del MUVH y, luego, todos los proyectos disponibles tienen un acuerdo tripartito entre el DI, la empresa fiduciaria y la empresa de seguros, los cuales también han realizado sus pre-calificaciones.

## **4.3. Flujo del proceso para adquirir una vivienda**

### **4.3.1. Fase 1: procesos previos a ofertas públicas**

#### **i. Inscripción de agentes de la cadena de valor en el MUVH**

Esta primera fase se inicia con el proceso de inscripción de cuatro actores clave de la cadena de valor de la construcción: DI, fiscalizadores de obras, organismos de control y tasadores que tengan interés en ofrecer servicios para el desarrollo de proyectos habitacionales en el marco del Programa Che Róga Porã. Esta gestión se realiza a través de la plataforma web mediante la cual los interesados deben ingresar los documentos y demás evidencias que respaldan su experiencia y requisitos requeridos para integrar el catastro de Che Róga Porã.

#### **ii. Evaluación y habilitación de agentes de la cadena de valor**

El Viceministerio de Vivienda e Infraestructura propone la convocatoria de DI que tengan interés en presentar proyectos. En este mismo acto, el Viceministerio propone los precios referenciales y máximos de las soluciones habitacionales que podrán modificarse por variaciones de

los niveles de salario mínimo en el país o cuestiones técnicas de diseño o materiales de construcción que favorezcan el desarrollo de cada proyecto.

### **iii. Presentación de proyectos por parte de los DI**

Los DI son los responsables de presentar los proyectos atendiendo las convocatorias del MUVH, conforme a los requerimientos y costos referenciales máximos establecidos. Los proyectos deben contener condiciones de emplazamiento del terreno, planos, ubicación con coordenadas UTM, estudio de factibilidad económica suscrito por el tasador.

### **iv. Aprobación de proyectos disponibles a la ciudadanía**

El MUVH debe comunicar al DI la aprobación o no aprobación de su proyecto. Los proyectos aprobados deben ser publicados en la plataforma web del programa y, eventualmente, en otros medios que disponga el ministerio. El objetivo de esta actividad es lograr la mayor difusión posible de los proyectos aprobados en redes sociales y otros medios de comunicación, tarea que está a cargo de la Dirección de Comunicación.

## **4.3.2. Fase 2: procesos de acceso al programa a través de la plataforma virtual**

### **i. Postulación de beneficiarios a través de la plataforma digital**

Las potenciales familias beneficiarias tienen a disposición la plataforma web de Che Róga Porã para elegir tanto la solución habitacional como las IFI disponibles. Para ello se puede considerar los ingresos del grupo familiar, que puede estar conformado por los salarios de los padres, hijos y hermanos de cualesquiera de los deudores principales (es decir, el deudor principal incluyendo a su cónyuge o concubino) quienes son considerados codeudores de la operación, con el propósito de calcular la relación cuota/ingreso que estos pueden asumir para el financiamiento del crédito de la vivienda en cuestión. La postulación implica la presentación de toda la documentación requerida para la correspondiente evaluación financiera que debe ser realizada por la IFI.

Las personas entrevistadas destacaron que la atención accesible y personalizada provista por las IFI, incluyendo seguimientos rápidos vía WhatsApp y correo, fueron clave para superar los desafíos documentales y asegurar una gestión fluida de la solicitud.

### **ii. Definición de productos financieros**

El producto financiero para la adquisición de la vivienda es definido por la AFD. En general, las viviendas son financiadas con préstamos otorgados por las IFI en base a las condiciones financieras —tasa y plazo— establecidas por la AFD. Un aspecto importante es que el

esquema de garantías asociadas a los créditos pueden ser fiduciarias, hipotecarias o a sola firma. En el caso de los proyectos aprobados que incluyan más de una solución habitacional deberá ser gestionada con una fiducia de garantía y administración a ser constituida por el DI.

### **iii. Contratación de la fiscalizadora y organismo de control**

La contratación de la fiscalizadora y organismo de control corresponde al fiduciario los cuales deben estar catastrados en el MUVH, capacitados y evaluados según lo establecido por el reglamento del programa.

### **iv. Control de calidad y capacitación**

Los profesionales que forman parte del Registro de Organismos de Control y Capacitación deben encargarse de realizar los ciclos de capacitación de fiscalizadores, así como su evaluación, verificación de certificaciones, verificaciones aleatorias de obra, ensayos de calidad de materiales, entre otros aspectos técnicos.

## **4.3.3. Fase 3: procesos de desembolso e implementación**

### **i. Inicio y seguimiento de obras**

El inicio de obras requiere que se hayan cumplido las exigencias del fideicomiso, se hayan realizado los pagos pertinentes a la compra del terreno, otorgado el anticipo de obra al DI y presentado la póliza correspondiente. Durante la ejecución de la obra y de acuerdo con su avance, el fiscalizador presentará al desarrollador y al fiduciario el informe de progreso de la construcción; y al MUVH para la adopción de medidas si fuese necesario.

### **ii. Entrega de la vivienda**

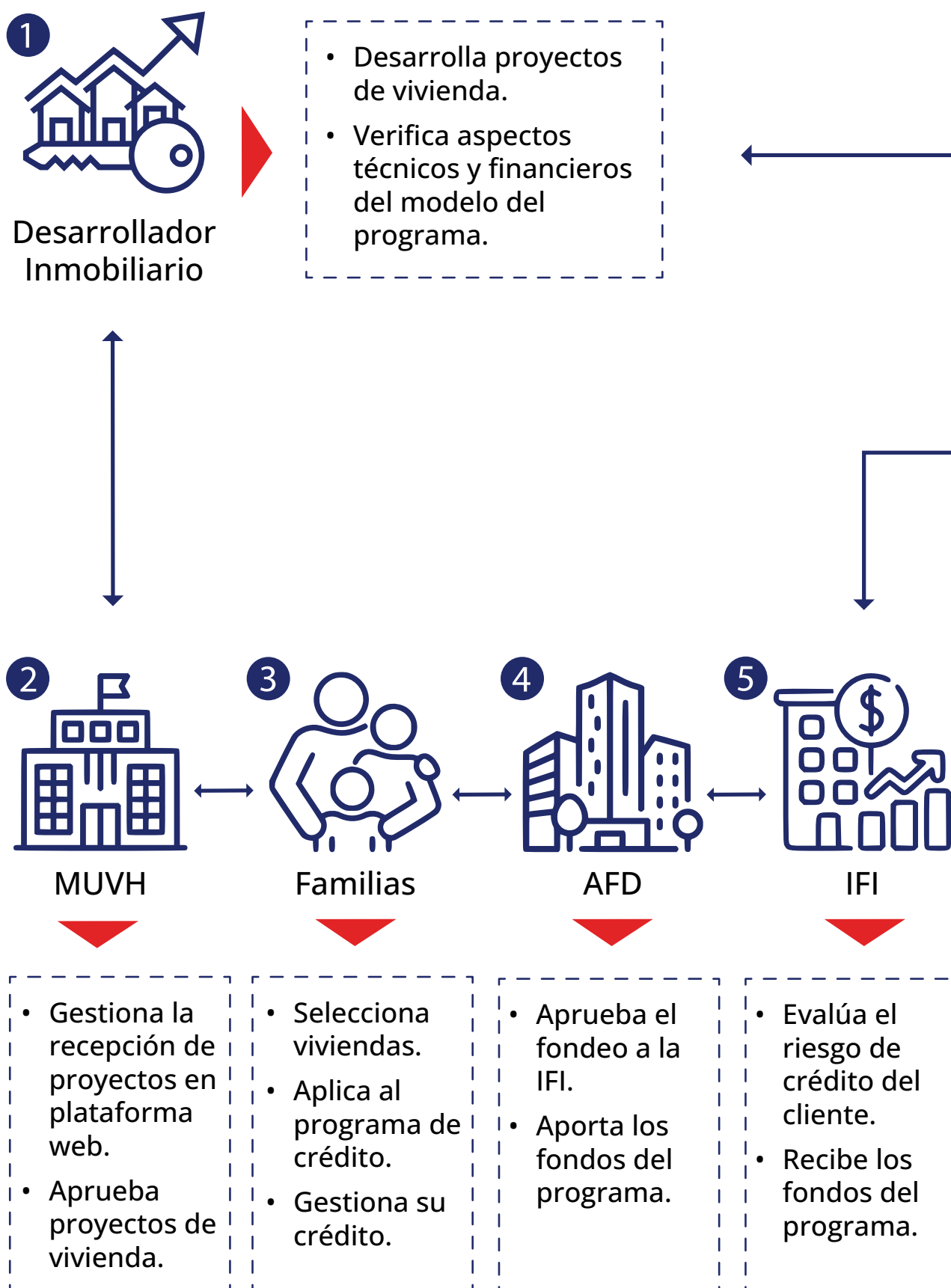
Cuando se haya llegado al 100% de ejecución conforme al cronograma físico financiero, con la aprobación del informe final del fiscalizador, el fiduciario y el MUVH proceden a la recepción provisional de la obra a través de un documento suscrito por el MUVH, el fiduciario, el DI y el fiscalizador. En este punto, el MUVH puede realizar supervisiones independientes a los trabajos de los fiscalizadores cuando lo considere necesario en cualquier etapa de ejecución de la obra. La entrega de la vivienda al beneficiario es realizada por el MUVH, el DI y el fiscalizador, previa suscripción de los documentos relativos a la garantía fiduciaria constituida a favor de la IFI que ha financiado la construcción.

Un aspecto importante que es parte de la entrega de la vivienda tiene que ver con los casos en que haya excedentes en cualquier concepto en el fideicomiso constituido. En este caso, los excedentes deben ser distribuidos a los prestatarios finales, aplicándose el monto del préstamo individual contraído por cada uno de ellos.



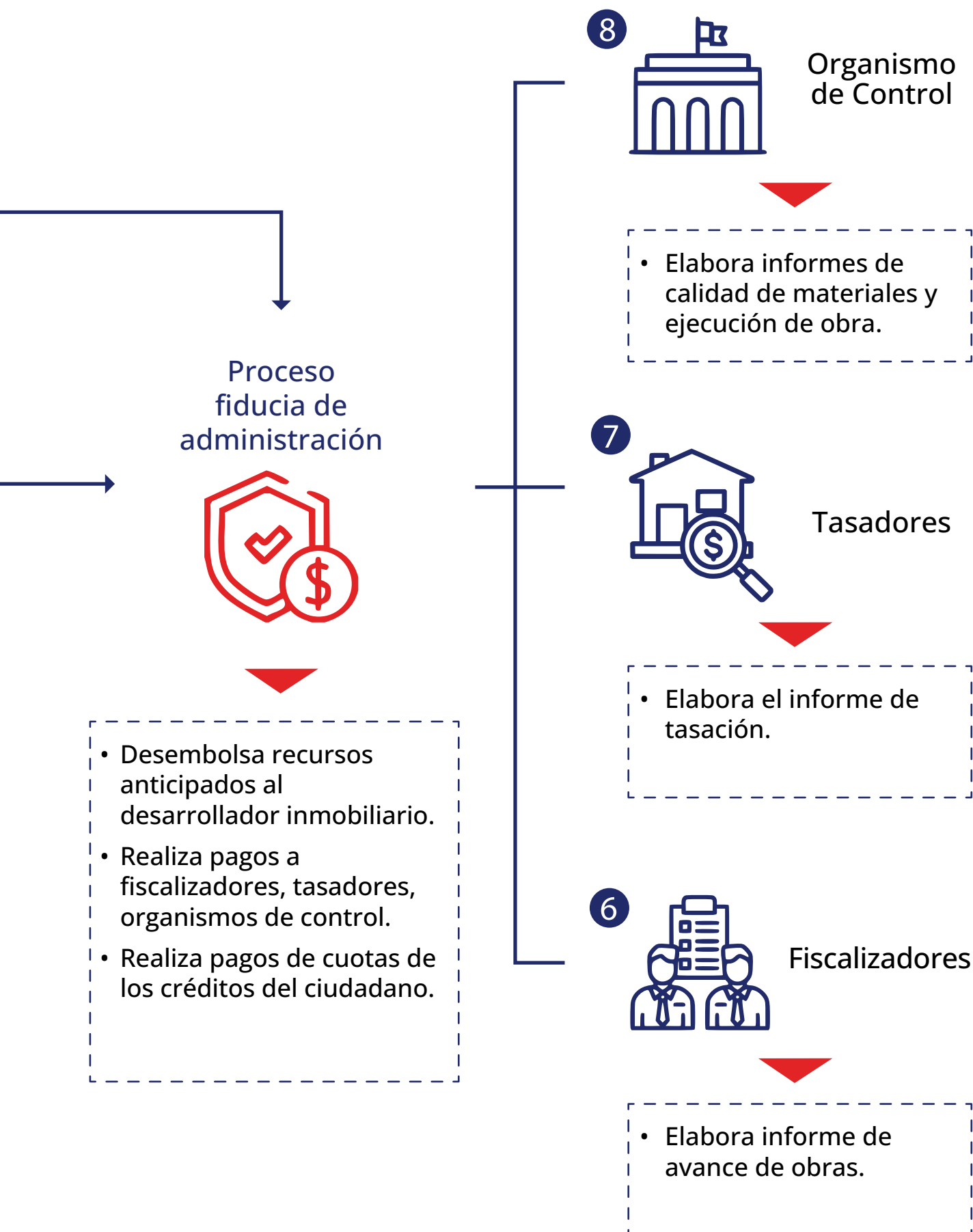
### **iii. Mantenimiento de la vivienda**

El programa contempla una etapa posterior a la entrega de la vivienda financiada que corresponde al mantenimiento, el cual está a cargo de la familia beneficiada. Para ello, el reglamento de operaciones consolidado incluye el Manual de Mantenimiento de Viviendas Unifamiliares y Edificios de Departamento (Anexo IX), cuyo objetivo es indicar las sugerencias de uso y mantenimiento para prolongar la vida útil de las edificaciones sin afectar su funcionalidad. De esta manera, el manual establece indicaciones técnicas de cuidado respecto a techos, paredes, puertas, ventanas, pisos, instalaciones de agua potable, electricidad, aire acondicionado y desagües.



Rol de actores

Fuente: Elaboración propia.



# 5. PRIMEROS RESULTADOS DEL PROGRAMA

El programa ha logrado resultados auspiciosos en el plazo que lleva de implementación. A la fecha, se han presentado un total de 334 empresas, entre DI, fiscalizadores, tasadores y organismos de control, cuyo proceso de evaluación ya cuenta con 172 de estas empresas aprobadas. En general, el MUVH realiza un trabajo permanente del proceso de evaluación, logrando la aprobación del 52% del total de empresas registradas. De esta manera, el programa está cumpliendo con uno de sus principales objetivos que consiste en la construcción de un registro de actores clave del modelo de gestión.

Tabla N° 01: Número de empresas registradas y aprobadas

| TIPO DE EMPRESA                                                                     |                               | REGISTRADA | APROBADAS | AVANCE DE APROBACIÓN (%) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|-----------|--------------------------|
|    | Desarrolladoras inmobiliarias | 168        | 89        | 52                       |
|  | Fiscalizadores                | 134        | 64        | 48                       |
|  | Tasadores                     | 25         | 18        | 72                       |
|  | Organismos de control         | 7          | 1         | 14                       |
| TOTAL                                                                               |                               | 334        | 172       | 52                       |

Fuente: Programa CHRP.

Actualmente el programa cuenta con 28 proyectos publicados que involucran un total de 23 desarrolladores inmobiliarios. Asimismo, el programa cuenta con un total de 819 viviendas ofrecidas, de las cuales 268 cuentan con crédito preaprobado y 551 se hayan disponibles. El proyecto Cecilia 1 en Guarambaré fue el primero en alcanzar la preventa del 80% de las 28 viviendas proyectadas convirtiéndose por ello en un caso emblemático. El domingo 17 de noviembre de 2024, el ministro Juan Carlos Baruja, acompañado por el viceministro de Urbanismo, Víctor Villasboa; el intendente de la localidad de Guarambaré, Oscar Cabrera; y el presidente de PROPIO SAE, Blas Reguera, recorrieron las obras en curso de este proyecto constatando que las obras se encuentran con un avance del 15%. Respecto al valor monetario de las viviendas, cabe señalar que el precio promedio actualmente es de Gs. 313 millones.

## 5.1. Resultados de indicadores principales

Al hacer un análisis de los indicadores del programa, se puede apreciar con claridad los avances alcanzados en su desempeño. Los resultados totales muestran un crecimiento sostenido de la demanda, una mayor inclusión de mujeres y de sectores de ingresos medios y bajos, así como una expansión territorial que confirma la creciente confianza de la ciudadanía en el CHRP (ver sección 5.2). Estas tendencias positivas se profundizan aún más al comparar la evolución del programa desde su versión 1.0 hacia la 2.0 (ver sección 5.3), reflejadas en un mayor número de preaprobaciones, montos aprobados significativamente superiores y una reducción de rechazos.

En total en un poco más de un año de operaciones se generaron 75.229 registros de solicitudes con un aumento del 26% en 2025 respecto a 2024. Este aumento refleja la creciente confianza de la ciudadanía en el programa y confirma la existencia de una demanda habitacional sostenida en el país.

El monto total demandado en este período asciende a 13,66 billones de guaraníes (USD 1.912 millones), lo que reafirma la magnitud de la necesidad habitacional y la relevancia del CHRP 2.0 como instrumento para movilizar recursos en este sector. El perfil de los beneficiarios potenciales muestra que el 58% son mayores de 30 años y que el 47% percibe ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos, lo que confirma que el programa está llegando a sectores que históricamente tuvieron dificultades para acceder al financiamiento tradicional.

Un resultado destacado es la amplia participación de mujeres, que representan el 52% de las solicitudes. Este factor convierte al CHRP 2.0 en un programa con impacto diferenciado en inclusión y equidad de género, reduciendo barreras para el acceso al crédito y la titularidad de vivienda.

En el plano territorial, la alta concentración en el Departamento Central (44.375 registros) refleja la confianza en el programa en zonas urbanas dinámicas, y al mismo tiempo abre la oportunidad de expandir su alcance hacia regiones de menor participación, como Alto Paraguay (1 registro) o Caazapa (17 registros).

## 5.2. Resultados por estado de solicitud

Un 37% de viviendas solicitadas tienen un valor por sobre los Gs. 350 millones; un 24% se sitúa entre Gs. 300 millones y Gs. 350 millones y un 30% entre Gs. 250 millones y Gs. 300 millones, con lo cual se tiene una diversificación amplia de las opciones que escogen las familias beneficiarias potenciales. El 54% se ubica en la modalidad de venta en pozo, dejando el 46% restante distribuido en las otras opciones que actualmente ofrece el Che Róga Porã 2.0 (ver sección 6.2 donde se detallan los alcances de este modelo). Sobre el tipo de vivienda, el 93% de solicitudes se refieren a casas con 2 habitaciones, y solo el 8% corresponde a las que tienen 1 o 3 dormitorios. Esto último evidencia que la abrumadora mayoría de beneficiario potenciales son hogares jóvenes que esperan suplir las necesidades básicas de hábitat.

Por otra parte, en promedio, el nivel salarial del 47% de beneficiarios potenciales tiene un nivel de ingresos de entre 1 y 2 SMLV; además si se suman los beneficiarios que perciben ingresos por debajo de 1 SMLV este porcentaje aumenta al 67%.



Esto muestra que el principal público usuario del programa se ubica entre las capas de menores ingresos dentro del estrato de clase media en general. Así mismo, el 58% son pobladores mayores de 30 años y, respecto al género, el 52% son mujeres.

Del total de solicitudes ingresadas, 798 se encuentran preaprobadas lo cual significa un total Gs. 256.490 millones a ser financiados; 13.717 m<sup>2</sup> a ser construidos y 43.920 m<sup>2</sup> de área de terreno a ser utilizados. Los datos respecto a perfil poblacional de las solicitudes preaprobadas mantienen las proporciones del total de solicitudes ingresadas. Ello demuestra una gran posibilidad de que el programa logre cubrir los grupos poblacionales que se ha planteado como objetivo. De hecho, los testimonios de familias beneficiarias del programa recopiladas vía Google Meet señalan que, en general, se trata de trabajadores de ingresos modestos que buscan invertir en una vivienda con el dinero que gastan en alquileres, por lo cual valoran el modelo de gestión del Che Róga Porã que les permite acceder a un crédito en mejores condiciones que el promedio de los mercados (ver las fichas de sistematización de estos testimonios en el Anexo). A continuación, se presenta un resumen de resultados por estado de solicitud.

#### Preaprobados (798 registros):

- Corresponden a las solicitudes que han superado con éxito la evaluación inicial y fueron aceptadas por las IFI. Este grupo incluye tanto los créditos ya aprobados como aquellos que ya fueron desembolsados, así como los que se encuentran pendientes de desembolso en la etapa final de formalización.
- Aumentaron en un 281% respecto a 2024, alcanzando un monto total de 256.490 millones de Gs. (USD 35,9 millones)
- El perfil crediticio de los preaprobados es sólido: 92% se encuentra en categoría 1 del CRC, lo que reduce significativamente el riesgo de incumplimiento y confirma la existencia de una base solvente de beneficiarios.
- Distribución de género equilibrada (49% mujeres, 51% hombres), reflejando equidad en esta etapa decisiva.

#### Rechazados (73.159 registros):

- Agrupa aquellas solicitudes que no lograron consolidarse dentro del proceso. Aquí se distinguen dos situaciones: por un lado, las solicitudes formalmente rechazadas por no cumplir con los criterios de elegibilidad o riesgo; y por otro, las canceladas, en su mayoría debido a la expiración de plazos o a la decisión voluntaria de los propios solicitantes.
- El crecimiento del 21% respecto a 2024 se explica principalmente por las cancelaciones (75% de los casos), de las cuales el 86% se debe a expiración de plazos, lo que sugiere que muchas solicitudes viables pueden recuperarse con ajustes operativos.
- En 15% de los rechazos se debe al motor de crédito, siendo el motivo principal el salario inferior al mínimo (39%). Esto subraya la limitación estructural de

un segmento de la población que, aun demandando vivienda, no alcanza el umbral mínimo exigido.

- La proporción de rechazos muestra un balance casi paritario (52% mujeres, 48% hombres), reflejando criterios de elegibilidad aplicados de forma equitativa.

#### En proceso (1.269 registros):

- Corresponden a solicitudes que actualmente se encuentran bajo análisis de crédito. Aunque todavía no han alcanzado una resolución final, este grupo refleja un universo de potenciales beneficiarios
- Representan un monto de 116.164 millones de Gs. (USD 16,3 millones) y muestran predominio en proyectos de terreno propio (81%).
- El 91% cuenta con calificación crediticia en categoría 1, lo que confirma que existe un importante grupo adicional de beneficiarios solventes a punto de consolidarse.
- La distribución de género es equitativa (50% mujeres y 50% hombres), lo cual refleja un avance hacia mayor balance en las solicitudes que están a punto de consolidarse.

Tabla N° 02: Resumen de Resultados por Estado de Solicitud

|                      |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                         | BD TOTAL                                                                            | PREAPROBADOS                                                                        | RECHAZADOS                                                                            | EN PROCESO                                                                            |
| <br>N° REGISTROS     | 75.229                                                                              | 798                                                                                 | 73.159                                                                                | 1.269                                                                                 |
| <br>MONTO DEMANDADO  | 13,66 Bn. Gs.                                                                       | 256.490 MM Gs.                                                                      | 13,29 Bn. Gs.                                                                         | 116.164 MM Gs.                                                                        |
| <br>GÉNERO           | M: 52%<br>H: 48%                                                                    | M: 49%<br>H: 51%                                                                    | M: 52%<br>H: 49%                                                                      | M: 50%<br>H: 50%                                                                      |
| <br>GRUPO ETARIO     | J: 18%<br>A: 82%                                                                    | J: 11%<br>A: 89%                                                                    | J: 18%<br>A: 82%                                                                      | J: 18%<br>A: 82%                                                                      |
| <br>TIPO DE PROYECTO | P: 54%<br>T: 31%<br>V: 14%                                                          | P: 33%<br>T: 36%<br>V: 31%                                                          | P: 56%<br>T: 30%<br>V: 14%                                                            | P: 1%<br>T: 81%<br>V: 18%                                                             |

Fuente: Programa Reporte de Base de Datos (septiembre, 2025).

Leyenda > M: Mujer / H: Hombre; J: Joven / A: Adulto; P: Pozo / T: Terreno propio; V: Vivienda terminada.

Nota: No fueron considerado para el análisis los registros con Estado de Solicitud Pendiente de Completarse dada su baja representatividad (3 registros).

### 5.3. Análisis comparativo: CHRP 2.0 vs 1.0

El paso a Che Róga Porã 2.0 significó un cambio cualitativo en el programa habitacional, al ampliar las modalidades de financiamiento (terreno propio, vivienda terminada, refacciones) y facilitar el acceso mediante el FOGAVI. Con ello, el programa se volvió más inclusivo y adaptado a las necesidades reales de las familias, fortaleciendo su alcance como política pública clave en vivienda:

- En la versión 1.0 el número de preaprobados alcanzó 235, mientras que en la versión 2.0 llegó a 563, lo que representa un crecimiento del 140%. Este logro adquiere aún mayor relevancia considerando que la versión 2.0 inició recién el 25 de abril de 2025, por lo que este aumento se registró en cerca de cinco meses de implementación.
- De igual forma, el monto de financiamiento aprobado pasó de 71.838 millones de Gs. (USD 10,1 millones) en la versión 1.0 a 184.968 millones de Gs. (USD 26,1 millones) en la versión 2.0, reflejando un crecimiento del 157% en un periodo muy corto de tiempo.
- La reducción de rechazos en un 6% evidencia mejoras en la alineación entre los criterios de elegibilidad y las condiciones reales de los solicitantes.
- Se observa un cambio estructural en el tipo de proyecto predominante: mientras en la versión 1.0 el 92% de las solicitudes correspondían a proyectos pozo, en la versión 2.0 la demanda se orienta hacia proyectos en terreno propio (62%) y viviendas terminadas (28%). Este cambio refleja una maduración de la demanda y una adaptación del programa hacia soluciones habitacionales más concretas y de menor riesgo.
- Si bien las cancelaciones aumentaron en un 20% (principalmente por expiración de plazos), se redujeron los rechazos por motor de crédito en un 6%. Esto indica que, aunque persisten desafíos en la gestión de tiempos, el programa está logrando una mayor efectividad en la selección de beneficiarios.

Tabla N° 03: Resumen de Análisis Comparativo

|                      |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                         | BD TOTAL                                                                            | PREAPROBADOS                                                                        | RECHAZADOS                                                                          | BD TOTAL                                                                             | PREAPROBADOS                                                                          | RECHAZADOS                                                                            |
| <br>GÉNERO           | M: 55%<br>H: 45%                                                                    | M: 47%<br>H: 53%                                                                    | M: 55%<br>H: 45%                                                                    | M: 48%<br>H: 52%                                                                     | M: 50%<br>H: 50%                                                                      | M: 48%<br>H: 52%                                                                      |
| <br>GRUPO ETARIO     | J: 18%<br>A: 82%                                                                    | J: 9%<br>A: 91%                                                                     | J: 18%<br>A: 82%                                                                    | J: 17%<br>A: 83%                                                                     | J: 12%<br>A: 88%                                                                      | J: 17%<br>A: 83%                                                                      |
| <br>TIPO DE PROYECTO | P: 92%<br>T: 2%<br>V: 1%                                                            | P: 100%<br>T: 0%<br>V: 0%                                                           | P: 98%<br>T: 2%<br>V: 1%                                                            | P: 10%<br>T: 62%<br>V: 28%                                                           | P: 5%<br>T: 51%<br>V: 44%                                                             | P: 11%<br>T: 61%<br>V: 28%                                                            |

Fuente: Reporte de Base de Datos (septiembre, 2025).

Leyenda > M: Mujer / H: Hombre; J: Joven / A: Adulto; P: Pozo / T: Terreno propio / V: Vivienda terminada.

Nota: Columnas en azul corresponden a la versión 1.0, y en rojo a la versión 2.0.

Además de los resultados referidos a los objetivos directos, es decir, al avance de la entrega del producto y resultados principales, el programa ha logrado mejorar algunos activos intangibles que es necesario reseñar. A través de una encuesta realizada a 14 IFI se pudo constatar las siguientes conclusiones:

- I. El 86% de los líderes de las IFI considera que su participación en el programa está mejorando la reputación de la empresa en temas de responsabilidad social. Este indicador es particularmente importante en el caso de las financieras donde el 100% de los líderes tienen esta percepción (los bancos y las cooperativas tienen 25% y 11%, respectivamente).
- II. El 80% considera que el programa ha contribuido a que las familias con ingresos de 1 a 5 USM sea el principal público objetivo. Esta percepción amplía las posibilidades de que el programa cumpla sus objetivos dentro del marco de la PNVUH, en particular, respecto al diseño de una iniciativa para la clase media del país.
- III. El 80% tiene otros productos financieros orientados a la clase media, con lo cual se puede plantear que las IFI han reforzado su cartera destinada a este público objetivo. Este resultado aunado a los dos anteriores, confirma las expectativas positivas desde el lado de la oferta de servicios financieros respecto a considerar la clase media como un nicho de mercado importante.
- IV. Sin embargo, otro de los indicadores de percepción de la encuesta muestra que el 87% de IFI no tiene especialistas que se dedican exclusivamente al programa. Naturalmente, ello se explica por el corto tiempo de implementación que aún tiene el programa, pero es posible esperar que los especialistas en este tipo de mercado puedan ser formados como parte de un resultado indirecto en el mediano plazo.
- V. La encuesta a IFI contiene información importante que puede ayudar a abordar el cuarto objetivo del programa, esto es, lograr que el acceso a la vivienda sea un incentivo para la formalización de la economía de las familias beneficiarias. Un indicador de percepción importante evaluado en la encuesta se refiere a los motivos de rechazo de solicitudes de potenciales beneficiarios. En este caso, el 47% de IFI considera que la formalización de ingresos es el principal motivo de rechazo, y el 60% percibe que el incentivo de formalizar ingresos con el objetivo de acceder a los beneficios del programa aún no existe en los usuarios. Otras causas del rechazo de solicitudes son la tenencia anterior de una vivienda por parte del solicitante o la percepción de un nivel de ingresos fuera del rango requerido por el programa (en este último caso, los rechazos ocurren porque los solicitantes tienen ingresos tanto inferiores al mínimo, como superiores al máximo nivel de salario establecido por el programa). Estos indicadores alertan sobre la necesidad de realizar un seguimiento a las causas de rechazo de solicitudes para evaluar la capacidad de cubrir la demanda real que tiene el programa nivel nacional .
- VI. Por otra parte, cabe mencionar que de los aspectos innovadores del modelo de gestión del programa, el precio de las cuotas que son equiparables al pago de un alquiler destaca como el elemento más valorado: el 88% de los líderes de las IFI considera que las familias valoran más este criterio por encima de otros como la baja tasa de interés o el diseño de la vivienda.

## 5.4. Balance y lecciones aprendidas del CHRP 2.0

El Programa Che Róga Porã 2.0 ha demostrado un desempeño sobresaliente en un corto período desde su lanzamiento, superando ampliamente los resultados de la versión inicial. En cerca de cinco meses ya registra un número mayor de solicitudes aprobadas, por montos significativamente superiores y con una menor proporción de rechazos, lo que confirma la efectividad de los ajustes introducidos en su normativa y diseño.

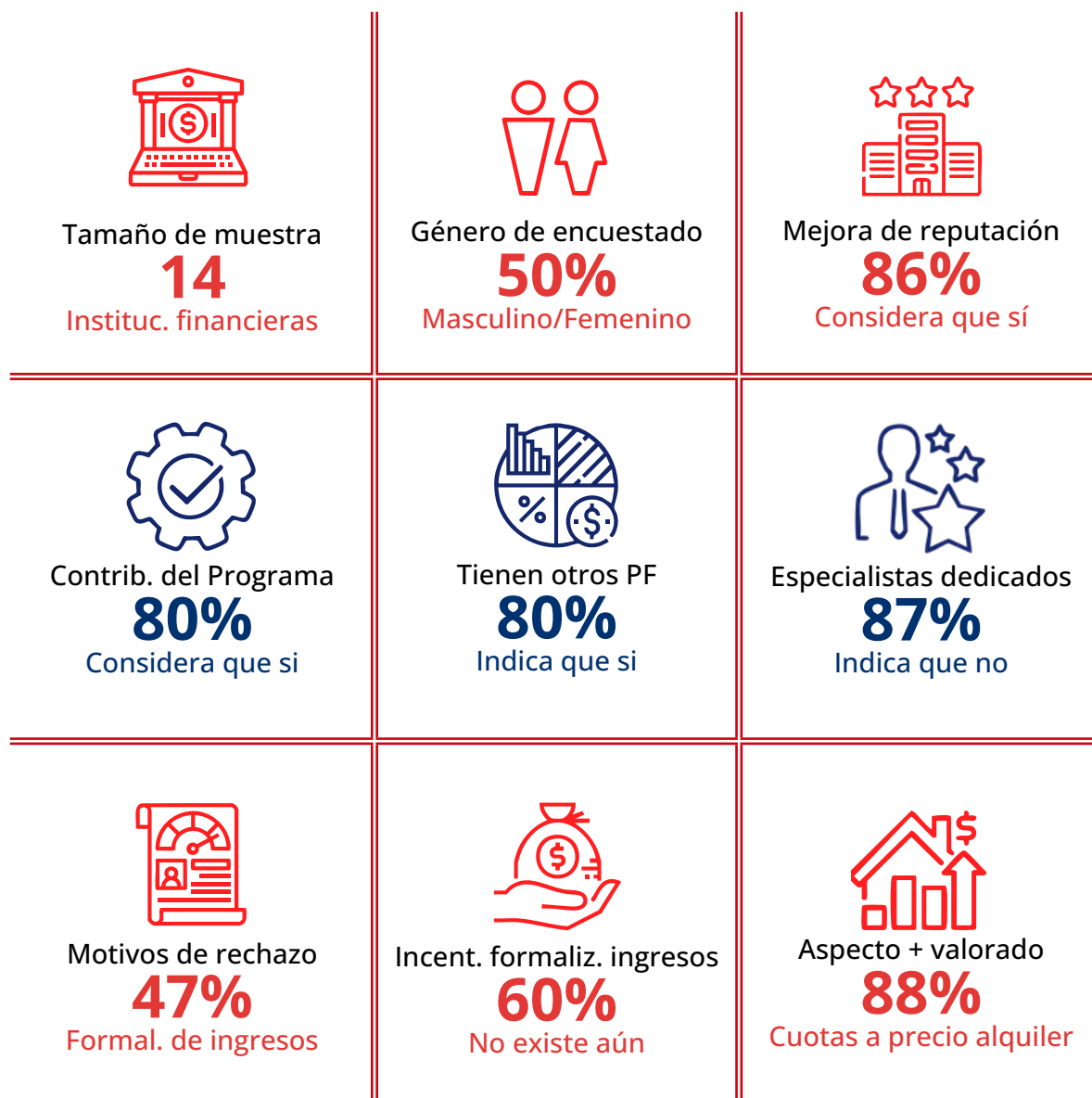
Un avance fundamental ha sido la transición hacia proyectos en terreno propio y viviendas terminadas, modalidades que responden mejor a las necesidades de las familias paraguayas y reducen los riesgos asociados a los proyectos pozo. Esta evolución demuestra la capacidad del programa para adaptarse dinámicamente a la demanda, ofreciendo soluciones habitacionales más seguras y oportunas. Otro logro clave es la amplia participación de mujeres, que representan más de la mitad de las solicitudes. Este dato posiciona al CHRP 2.0 como una herramienta de política pública con impacto real en inclusión y equidad de género, al abrir nuevas oportunidades de acceso a crédito y a la titularidad de vivienda para un segmento históricamente rezagado. Con medidas adicionales de apoyo – como garantías alternativas y acompañamiento financiero– el programa puede consolidarse como un referente regional en financiamiento habitacional con enfoque de género.

El programa también avanza hacia una mayor eficiencia operativa: las preaprobaciones muestran perfiles crediticios sólidos, con más del 90% de solicitantes en categoría 1 del CRC, lo que asegura una cartera de bajo riesgo. Aunque persiste el desafío de reducir cancelaciones por plazos administrativos, este aspecto se presenta como una oportunidad de mejora que, al optimizarse, permitirá incrementar aún más el número de familias beneficiadas.

Asimismo, la fuerte demanda concentrada en el Departamento Central evidencia la confianza de la población en el programa y, al mismo tiempo, abre la posibilidad de expandir su alcance hacia regiones menos atendidas, contribuyendo a un desarrollo territorial más equilibrado.

En síntesis, el CHRP 2.0 no solo está ampliando de manera significativa el acceso a la vivienda en Paraguay, sino que también se proyecta como un modelo innovador y exitoso de política pública, con aprendizajes valiosos que pueden inspirar a otros países de la región. Su impacto positivo en inclusión financiera, equidad de género y acceso a vivienda digna reafirma su papel como un instrumento estratégico para el desarrollo social y económico del país.

## Infografía N° 08: Principales resultados de encuesta a IFI



Fuente: Elaboración propia.



## 6. IDENTIFICACIÓN DE INNOVACIONES

### 6.1. Experiencias de programas en otros países de la región

Al hacer una revisión de las experiencias de política de vivienda social en América Latina y el Caribe (ALC) se puede verificar que el arrendamiento como tipo de solución al problema habitacional ha tenido un aumento sostenido desde el año 2000, particularmente en países como Colombia, Chile, Honduras y Costa Rica. Según la CEPAL, para 2019, el 21% de los hogares urbanos en ALC vivía en arrendamiento (Urban Housing Practitioners Hub [UHPPH], 2021). Si bien las ventajas del arrendamiento respecto a la propiedad son relevantes, las condiciones reales de viviendas disponibles para este tipo de iniciativas constituyen un obstáculo por superar. Entre las ventajas del arrendamiento destaca la posibilidad de ofrecer una flexibilidad para la inversión de recursos propios en otros activos, además de facilitar el cambio de vivienda de acuerdo con los niveles de salarios laborales cambiantes y las preferencias de vida de la familia. Por otra parte, el arrendamiento suele ser la única salida para hogares de recursos medios y bajos pues los altos precios de las viviendas nuevas o las barreras de acceso a los sistemas financieros para costearlas hacen que para muchos el alquiler sea la única forma de habitar una vivienda digna. Sin embargo, si bien países como Argentina, Brasil, Chile, Colombia y Perú han implementado políticas de subsidio al arrendamiento, todos los casos han encontrado que, a pesar de la gran demanda, la oferta de vivienda social para el alquiler es poca.

En Perú, el esquema Bono de Arrendamiento para Vivienda (BAV) del Programa Renta Joven diseñado para promover subsidios al precio de la renta. El programa Renta Joven consiste en una ayuda económica o subsidio que el Estado ofrece a ciudadanos entre los 18 y 40 años, para alquilar una vivienda cuyo costo mensual sea de S/ 750 a S/ 1.560. El bono equivale a S/ 500 y es otorgado durante cinco años en dos partes: un 70% para el pago del alquiler mensual; y un 30% que ayudará a los beneficiados a ahorrar para la inicial de un inmueble del programa Techo Propio o Mivivienda al culminar este subsidio. Sin embargo, renta Joven no ha tenido mayor impacto aún en la atención al déficit habitacional. Uno de los motivos tiene que ver con los elevados costos de transacción implicados y la falta de producción de oferta formal enfocada en el sector objetivo (División de Vivienda y Desarrollo Urbano [HUD], 2023).

En México, una de las 18 reformas constitucionales que el presidente Andrés Manuel López Obrador envió al Congreso Nacional para su discusión en febrero de 2024, es la que propone reformar el Artículo 123 para crear un “Sistema de Vivienda para Todas las Personas Trabajadoras”. El objetivo principal de esta reforma es promover el arrendamiento social para que una persona trabajadora pueda rentar una vivienda al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) cuya mensualidad no exceda el 30% de su salario. Según la propuesta, el beneficio se podrá adquirir después de un año de cotización (LA Network, 2024).

Carlos Marambio, jefe de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, ha señalado que, en el caso chileno, los precios de las viviendas han aumentado más que las remuneraciones salariales, de modo que la adquisición de vivienda es un proyecto sumamente difícil de concretar

para las familias. Por ello, hace algunos años, Chile implementó el programa Subsidio de Arriendo para asistir a las familias vulnerables que desearan rentar en condiciones dignas. Sin embargo, uno de los problemas para potenciar esta iniciativa es el déficit de viviendas disponibles para el programa, por lo cual el gobierno se ha embarcado en el desarrollo de viviendas sociales en lotes públicos cuya financiación se ha realizado en su totalidad a cargo del Estado, además de seleccionar edificios en desuso para ser destinados a esquemas de arrendamiento social. El objetivo es proveer unidades nuevas que sean destinadas al programa de arrendamiento social, administradas por el Estado, así como la generación de incentivos que incrementen el atractivo de esta política para los desarrolladores privados (UHPH, 2021).

El Programa Minha Casa Minha Vida es una iniciativa de vivienda social lanzada en Brasil en 2009 que tiene como objetivo brindar soluciones de vivienda asequibles a familias e individuos de bajos ingresos en el país. Es un esfuerzo conjunto entre el Estado brasileño y los desarrolladores del sector privado pues el gobierno proporciona subsidios e incentivos a los desarrolladores para que construyan unidades de vivienda asequibles, siendo estos últimos los responsables de construir y vender las unidades. El programa está dirigido a familias con ingresos mensuales de hasta tres salarios mínimos, quienes reciben subsidios del gobierno de hasta el 90% del costo de la unidad. A pesar de su éxito en cuanto a la reducción del déficit habitacional, el Programa Minha Casa Minha Vida ha enfrentado críticas de algunos sectores los cuales argumentan que el programa ha llevado a la construcción de viviendas de baja calidad, que no son adecuadas para vivir a largo plazo. Otras críticas apuntan hacia la duda sobre la sostenibilidad del programa, pues algunos expertos cuestionan la capacidad del gobierno para continuar brindando subsidios a largo plazo (Faster Capital, 2024).

Respecto a la cuestión de género, son muy pocas las experiencias con este lineamiento específico en su diseño. Sin embargo, cabe resaltar el caso de Mi Ahorro, Mi Hogar de Colombia, iniciativa que fue puesta en marcha en 2021 como un programa de arriendo exclusivo para hogares con jefatura femenina de bajos ingresos y vulnerables (iguales o inferiores a USD 495). Mi Ahorro, Mi Hogar, brinda a las mujeres en situación de vulnerabilidad un subsidio mensual de \$160.56 USD durante un periodo de 12 meses, con el objetivo de cubrir parcial o totalmente el costo del arrendamiento. El público objetivo son los hogares encabezados por mujeres que además de tener ingresos bajos, presentan alguna de las siguientes características: riesgo de femicidio o cualquier otro tipo de violencia doméstica; la condición de haber sido víctimas del conflicto armado interno o encontrarse en proceso de reintegración; así como que desempeñen funciones como cuidadoras. Este proyecto es de gran relevancia en el contexto de Colombia que, como muchos países de la región, presenta brechas de género; basta considerar los siguientes indicadores: el desempleo en las mujeres es del 14,67%, mientras que en los hombres es el 12,47%; la pobreza monetaria tiene una incidencia del 39% en mujeres, y del 33,6% en hombres; en términos de ingreso, las mujeres reciben, en promedio, el 85,8% del salario que ganan los hombres; y en materia de vivienda, los hogares encabezados por mujeres tienen un déficit habitacional del 14% (Silva et. al., 2024). Estas experiencias destacan algunas buenas prácticas que convierten al

programa Che Róga Porã en uno de los más innovadores de la región. Los programas e iniciativas de otros países vienen incentivando el alquiler social, lo cual no implica el logro de la propiedad de la vivienda. En este caso, si bien el arrendamiento es una solución para el déficit habitacional, la estrategia de subsidiar pagos de alquiler no contribuye a ampliar la construcción de soluciones habitacionales nuevas en las ciudades. Por otro lado, son pocas los programas diseñados exclusivamente para la clase media, pues la mayoría está orientada para los sectores de pobreza o pobreza extrema. Otro aspecto importante de Che Róga Porã que no se haya en las experiencias de otros países es el financiamiento con pagos de cuotas que reemplazan al pago de alquiler y que incluyen una asociación del Estado con desarrolladores privados. Aquí destaca el modelo de gestión de fideicomiso para la gestión administrativa y financiera del programa paraguayo, en el que intervienen empresas privadas especializadas en fideicomiso y seguros.

Tabla N° 02: Experiencias de políticas de vivienda social en ALC

| PAÍS / INICIATIVA                                                                                                           |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                             | ENFOQUE DE GÉNERO                                                                 | SUBSIDIO PARA ALQUILERES SOCIALES                                                 | CUOTAS DE ACUERDO CON INGRESOS DE CLASE MEDIA                                      | ASOCIACIÓN PÚBLICO - PRIVADA                                                        | PRODUCCIÓN DE OFERTA FORMAL EN SECTOR DE CLASE MEDIA                                |
|  Bono Arrendamiento para Vivienda (Perú) |                                                                                   | X                                                                                 | X                                                                                  |                                                                                     |                                                                                     |
|  Infonavit (México)                      |                                                                                   |                                                                                   | X                                                                                  |                                                                                     |                                                                                     |
|  Subsidio de Arriendo (Chile)            |                                                                                   |                                                                                   | X                                                                                  |                                                                                     | X                                                                                   |
|  Minha Casa Minha Vida (Brasil)          |                                                                                   | X                                                                                 |                                                                                    | X                                                                                   | X                                                                                   |
|  Mi Ahorro, Mi Casa (Colombia)           | X                                                                                 | X                                                                                 |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |
|  Che Róga Porã (Paraguay)                |                                                                                   |                                                                                   | X                                                                                  | X                                                                                   | X                                                                                   |

Fuente: Elaboración propia.

## 6.2. Hacia la consolidación del Che Róga Porã 2.0

El equipo del MUVH en coordinación con los funcionarios y especialistas de la AFD ha implementado un conjunto de mejoras, diseñadas sobre la base de la experiencia de los primeros meses de operación del programa. Ello ha permitido la concreción de una nueva versión, a saber, Che Róga Porã 2.0 el cual busca optimizar el acceso a la vivienda y el proceso de financiamiento. En esta nueva versión, los recursos del programa pueden ser usados para financiar actividades nuevas, como por ejemplo: construcción en terreno propio, refacción, ampliación, culminación de viviendas previamente edificadas y adquisición de viviendas terminadas.

Con ello, el programa cuenta con un fondo total de aproximadamente USD 256 millones, destinados exclusivamente a la financiación de créditos habitacionales para familias que perciban entre 1 y 5 salarios mínimos que ajustan sus necesidades a cualquiera de estos nuevos destinos del crédito. A continuación, se describe los alcances de cada una de estas nuevas opciones de financiamiento.

#### A. Construcción en terreno propio

Las viviendas por construir en terreno propio son realizadas por los constructores o desarrolladores registrados en el MUVH, quienes deberán cumplir los requisitos establecidos para el debido registro por esta entidad del Estado. Los constructores deberán emitir un presupuesto de obras al ciudadano para justificar ante las IFI el destino de los fondos del crédito bajo el Programa Che Róga Porã. Así también podrá destinarse parte del crédito para la compra del terreno.

En general, este rubro abarca la construcción de casas, dúplex o departamentos para lo cual, el prestatario final deberá ser propietario del inmueble sin edificación en el cual se desarrollará el proyecto. El presupuesto de obras estará a cargo de la constructora o desarrolladora habilitada por el MUVH, pudiéndose incluir opcionalmente los equipamientos para el hogar y necesariamente los gastos relacionados al crédito, así como también podrán incluirse los costos directos e indirectos de la solución habitacional, sugiriéndose a las IFI que incluyan el cálculo de las cuotas del periodo constructivo, de manera tal que el cliente pueda pagar su préstamo recién al mudarse.

#### B. Compra de terreno y construcción

Se trata de la edificación de casas, dúplex o departamentos en inmuebles cuyos lotes estén debidamente individualizados. Esto permitirá que el prestatario final destine parte del crédito aprobado a la adquisición del terreno donde se llevará a cabo el proyecto de construcción, y parte para la edificación correspondiente. De este modo, y en un mismo acto, se podrá formalizar la transferencia del inmueble a nombre del prestatario final y, posteriormente, constituir el gravamen como garantía del préstamo.

Para el financiamiento de proyectos presentados por los desarrolladores inmobiliarios que cumplan con la condición de individualización de los lotes, estos proyectos podrán ser presentados bajo este destino. Sin embargo, aquellos proyectos que solo dispongan de una finca madre se requerirá una fiducia de administración y serán planteados bajo el modelo financiero

establecido para compra en pozo. Para los casos de compra de terreno más construcción de viviendas, el valor a edificar deberá ser como mínimo el 30% de la sumatoria del valor de compra de terreno más el valor del presupuesto de construcción.

#### C. Refacción, ampliación o terminación

En el caso de que los fondos sean destinados a actividades de refacción, ampliación o terminación se debe señalar que estas obras deben implicar la incorporación de mano de obra y mayor valor a la vivienda, con constructores y/o desarrolladores a ser registrados en el MUVH. Para estos financiamientos, los prestatarios finales deberán manifestar en carácter de declaración jurada, que dichos destinos son para su única vivienda y no poseen otra.

#### D. Compra de viviendas terminadas

Finalmente, como se ha referido, el préstamo puede utilizarse para la adquisición de viviendas terminadas. siempre que el inmueble se encuentre habitable. En caso contrario, el destino del crédito deberá combinarse para la correspondiente adecuación de la vivienda (esto es para la adquisición y/o refacción, ampliación, terminación según sea el caso).

Es necesario anotar que, para todos los destinos mencionados, el inmueble deberá ser habitable, siendo responsabilidad de la IFI, la correspondiente evaluación al momento del análisis crediticio. Esta versión nueva del programa es complementaria con los alcances de la versión original orientada a la clase media, además que se halla habilitado para las IFI que operan con la AFD (Bancos, Financieras, Cooperativas de Ahorro y Créditos, y Cooperativas de Producción), conforme su Línea de Crédito habilitada, y su adhesión al referido programa. De esta manera, la implementación del Che Róga Porã 2.0 deberá permitir mejoras en el modelo de gestión y en el logro de impactos como por ejemplo, avances en el cierre del déficit de vivienda de tipo cualitativo a partir de la ampliación de actividades posibles que puede cubrir el financiamiento (construcción en terreno propio, la adquisición de terreno, construcción, refacción, ampliación y terminación de viviendas existentes). Como se ha señalado anteriormente, este tipo de déficit constituye una brecha muy importante en el problema del acceso a la vivienda en el país.

Y, de manera general, esta versión del programa, deberá permitir:

- I. Mejoras en la gestión y fiscalizaciones de obras: el programa consolida el registro de actores clave con la inscripción y habilitación por parte del MUVH de las empresas constructoras antes de participar su participación en la edificación de obras. Además, se fortalece la incorporación de fiscalizadores para supervisar y garantizar el cumplimiento de estándares constructivos y calidad de las obras.
- II. Cambios en el nivel mínimo de preventa: reducción del nivel mínimo de preventa del 80% al 50%, con lo cual se pretende facilitar la aprobación de proyectos.
- III. Cambios en la modalidad de desembolso de AFD a las IFI: se ha planteado

el desembolso como adelanto de fondos a las IFI por el 100% del monto del crédito, lo cual es aplicable tanto al destino “compra en pozo” como a los nuevos destinos.

- IV. Garantías y cobertura: se establece una cobertura mínima de garantía del 70% del valor de la vivienda para compra en pozo y del 80%, incluyendo gastos como tasación, fiscalización, y cuotas del periodo constructivo para nuevos destinos.
- V. Ampliación de codeudores: las familias podrán incluir codeudores externos para incrementar el monto del ingreso global familiar. Esto es posible solo para la codeudoría, más no para el cálculo de la relación cuota/ingreso.

Algunos de los temas que abordan estas mejoras fueron señaladas por los líderes de las IFI durante la encuesta realizada en línea, mencionada en el capítulo anterior. Además de la posibilidad de financiar activos como el terreno propio, las IFI destacan elementos como dejar que el análisis crediticio para determinar la elegibilidad de los beneficiarios quede a cargo de las IFI; importancia de la creación de un fondo de garantía para los productos de acceso a vivienda; así como ampliar las condiciones favorables de financiación que tiene el programa al producto Primera Vivienda de la AFD, ya que éste cuenta con una demanda alta y se encuentra atendiendo al mismo público objetivo.

El Programa Che Róga Porã fue concebido como un programa de largo alcance. Actualmente se encuentra en su fase de implementación y consolidación, con una vigencia prevista de varios años, sujeta a la demanda y disponibilidad de los recursos. Desde 2024, las operaciones de esta iniciativa tan importante dentro del sector vivienda en Paraguay puede organizarse en tres fases de desarrollo continuo:

- I. Fase inicial (2024–2025): Ajustes normativos, desarrollo de la plataforma digital, capacitación a las IFI, y primeras colocaciones.
- II. Fase de consolidación (2025–2026): Etapa orientada a la expansión de operaciones, con la incorporación de más IFI al programa. En este periodo, la AFD y los actores involucrados se encuentran analizando la viabilidad de que compatriotas residentes en el exterior puedan acceder al financiamiento, a través de reuniones técnicas y el intercambio de información relevante. Siempre con miras a fortalecer el programa, se evaluarán posibles mejoras como la ampliación y optimización de las garantías ya disponibles —hipoteca, fideicomiso, recursos del Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI)—, así como nuevas funcionalidades en la plataforma, incluyendo calculadora de cuotas, tableros de control (dashboards) y estados automatizados.
- III. Fase de sostenibilidad (posterior a 2026): Continuidad y evaluación de impacto social/económico del programa, con eventuales ajustes normativos
- IV. Un balance de los resultados de todo este proceso —incluyendo el monto



total del programa y un precio promedio estimado por vivienda de USD 40.000— permite proyectar un total de 6.400 viviendas que podrían ser financiadas en el marco del Che Róga Porã 2.0.

Infografía N° 09: Fases del Programa Che Róga Porã

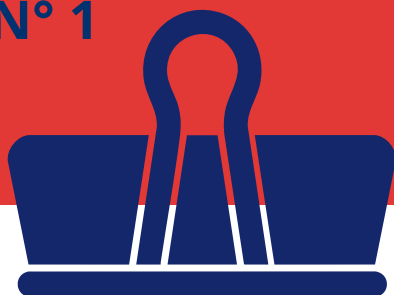


Fuente: Elaboración propia.



## 7. ANEXO





## **“Ya no estamos para perder plata, vamos a invertir en algo que nos va a hacer crecer.”**

Historia de una **pareja joven**: educación financiera para la independencia a temprana Edad.

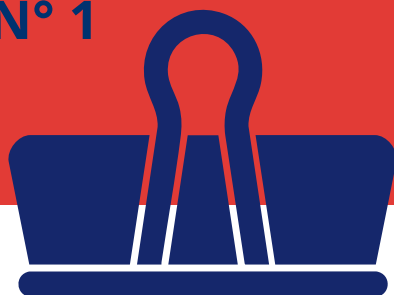
### **Antecedentes: La barrera del crédito tradicional**

Eduardo (27 años, empleado independiente en desarrollo de software) y Camila (24 años, bioquímica recién egresada) son una pareja profesional joven que, tras convivir por un tiempo, decidieron buscar su primera vivienda propia. Inicialmente, vivieron en alquileres, pagando aproximadamente un millón 600 mil guaraníes mensuales. El lugar era pequeño y apretado, y les generaba la sensación de que estaban “regalando [su] plata en algo que no sería suyo”.

### **El Programa Che Róga Porã**

La oportunidad de acceder a una vivienda propia surgió a través de un vendedor, quien les informó sobre el programa Che Róga Porã. Accedieron al programa mediante la financiera paraguayo-japonesa. La pareja valoró especialmente del programa las opciones de financiamiento que este ofrecía a través de varios bancos, dándoles la libertad de elegir la entidad con la deseaban trabajar. También destacaron que gran parte de la información se encontraba disponible en la página web oficial, lo que les permitió conocer en detalle el programa y evaluar sus opciones de financiamiento. Consideran valioso seguir fortaleciendo la difusión para que cada vez más personas puedan conocer esta oportunidad.

Aunque el proceso tuvo ciertos pasos que requirieron dedicación, hoy reconocen que cada etapa los acercó más a su casa propia.



## Impacto Personal y Proyección de Futuro

La pareja ha logrado organizarse financieramente. Han encontrado la forma de contribuir y cubrir sus necesidades, dándose “sus gustos” y logrando ahorrar e invertir en herramientas financieras como fondos mutuos.

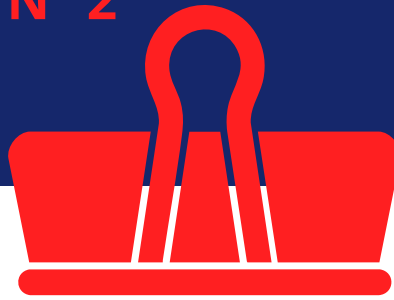
El sentimiento de entrar a su departamento propio fue de alivio y tranquilidad. Ahora, por fin, pueden armar su propia casa y sus tres gatos tienen su propio espacio.

El logro ha generado orgullo familiar. Tener la casa propia les ha brindado una base segura, permitiendo proyecciones más firmes:

- Planean formalizar su relación mediante el matrimonio.
- Desean estudiar una carrera adicional juntos (Contabilidad o Economía).
- Camila tiene el objetivo de abrir su propio laboratorio de bioquímica.
- Eduardo busca complementar su carrera desarrollando sistemas de gestión financiera y programas contables.

Camila resume el impacto diciendo: “Yo ya tengo un estrés menos que es la casa, entonces ahora que sigue [...] tener el piso económico para el siguiente proyecto”.

La pareja recomienda a otros jóvenes que se animen a informarse, consultar y conocer las oportunidades disponibles, destacando la importancia de comprender claramente los requisitos y condiciones del programa. Señalan que, cumpliendo con los rangos salariales establecidos, muchas más personas son perfectamente elegibles para acceder al crédito.



### **“Me has devuelto la esperanza, porque si lo conseguiste, quiere decir que es posible.”**

La tranquilidad de la casa propia para una docente con 20 años de trayectoria.

#### **Antecedentes: La barrera del crédito tradicional**

Vilda (53 años, docente a tiempo completo) había vivido siempre en alquileres, llegando a mudarse hasta tres veces después de su separación. Ella pagaba una mensualidad y, aunque vivía en condiciones buenas, siempre soñó con tener su casa propia.

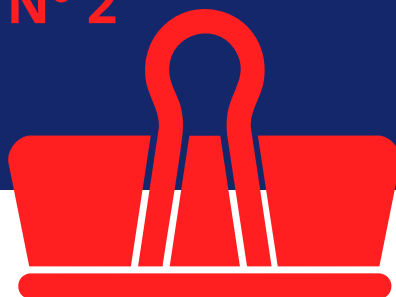
En años anteriores había intentado acceder a préstamos hipotecarios por otras vías. Sin embargo, se le requería alcanzar una cantidad de ingresos determinada para calificar, y ella percibía que el acceso se volvía un poco inaccesible para quienes no cumplían con demasiada exigencia.

#### **El Programa Che Róga Porã**

Vilda se enteró del programa Che Róga Porã a través de las noticias de la televisión, y creyó que a través de este proyecto accedería a su vivienda. Ella empezó a gestionar su postulación a partir de mayo del 2025. El proceso de acceso comenzó cuando Vilda encontró una casa que le gustó, una residencia en formato de condominio. A través de la empresa proveedora de la vivienda, se contactó con el Banco GNB, entidad con la que ya tenía un vínculo.

Vilda destacó que el proceso de generar el préstamo o el proyecto “no fue muy engorrosa”. El Banco GNB le facilitó todos los requisitos y gestionó la solicitud “muy bien y muy rápido”. La atención fue “muy accesible” y “muy personalizada,” incluyendo seguimientos por WhatsApp y correo.





### Factores de decisión y el impacto en el hogar

Al decidirse por la vivienda, Vilda analizó varios factores, incluyendo la seguridad, el barrio, y la cercanía a su lugar de trabajo. Le encantó el estilo minimalista del espacio y se sintió muy bien acompañada por la gestión del banco. El costo mensual que generaría la casa propia era similar a su antiguo alquiler, pero con la diferencia clave de que ahora estaba invirtiendo en “algo ya que podría ser de uno mismo”.

El sentimiento al ingresar por primera vez a su propiedad fue de “alivio y tranquilidad”, describiéndolo como “muy lindo, muy satisfactorio”. Vilda, quien trabaja constantemente con jóvenes y adultos, valora profundamente su hogar como un “lugar lleno de paz” donde su mente y cuerpo pueden descansar.

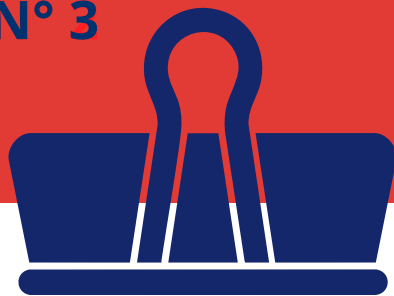
### Cambios y aspiraciones

Tener la casa propia generó una mayor organización y planificación en sus finanzas diarias, estableciendo prioridades, planes de pago y ahorros, lo que resulta en un mejor orden y mayor seguridad.

Además, tener la vivienda propia le ha dado una estabilidad y seguridad que le permite proyectar nuevos espacios laborales cercanos, como la Universidad Nacional de Itapúa, que se encuentra a pocas cuadras.

Vilda relató que el impacto es inspirador para otros: una compañera docente que se encontraba en una situación similar le dijo que Vilda le había devuelto la esperanza.

Para los diseñadores de políticas públicas, Vilda recomienda seguir generando espacios de vivienda. Es necesario pensar en el trabajador que tiene una familia pero que no puede acceder a las “demasiadas exigencias”. Ella enfatizó la necesidad de aumentar la mayor difusión del programa y la accesibilidad en el interior del país para que más personas que anhelan una casa propia puedan acceder. Vilda se siente muy agradecida y anima a las políticas públicas a seguir haciendo este “gran bien”.



### **“Pensé que era un sueño, algo inalcanzable, pero fue realidad.”**

Historia de una **madre trabajadora** que cambió años de alquiler por la seguridad de tener su casa propia.

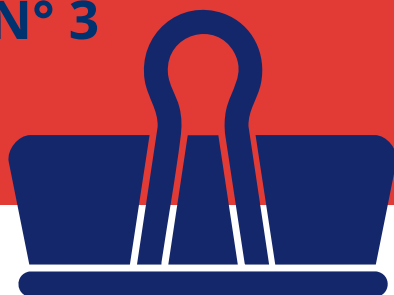
#### **Antecedentes: El dolor de invertir en lo ajeno**

Celsa (50 años, gerente administrativa), tras su divorcio, se quedó con las cuentas, pero mantuvo el sueño de tener su casa propia, ya que había vivido toda su vida en alquiler. Describió que su situación anterior le generaba una “necesidad extrema” de invertir su dinero en una casa para ella y sus hijos adolescentes, en lugar de en alquiler. Lo que más le dolía era dar dinero mensualmente por algo que no era suyo. Además, se cansó de los gastos constantes de refaccionar y arreglar viviendas alquiladas, algo que nunca recuperaba.

#### **El Programa Che Róga Porã**

Luego de analizar distintas alternativas y ordenar su situación financiera, Celsa logró acceder al crédito hipotecario, recibiendo una respuesta ágil y un acompañamiento clave por parte de la entidad financiera. Tras reducir su deuda y buscar otras opciones, cambió al Banco Itaú que le dio una respuesta rápida, un preanálisis y la opción de acceder al crédito. Mientras gestionaba su crédito con una tasa de 9,4%, se enteró del programa Che Róga Porã por televisión. Inicialmente dudó en acceder, pensando que era solo para personas de menor capacidad económica. Sin embargo, una vendedora le explicó que el programa sí estaba disponible para su nivel de ingresos, ya que el monto máximo financiable en ese momento era de Gs. 500.000.000.

Celsa presentó su carpeta en abril de 2025 e inmediatamente se inscribió en el programa cuando salió en junio. Su operación fue aprobada en agosto de 2025. El proceso de postulación no le representó un inconveniente. El Banco Itaú la acompañó y la vendedora le brindó asesoramiento clave para la documentación necesaria. El factor más importante y valioso del programa que Celsa resalta es la tasa de interés del 6,5%, calificándola de “espectacular” y “buenísima”.



### Proyección y legado

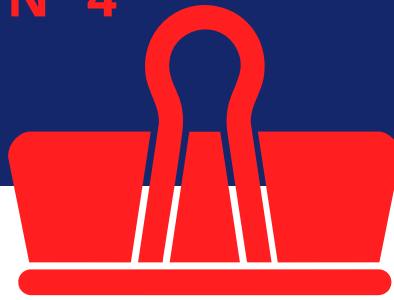
El sentimiento al saber que la casa era suya fue de “alivio y tranquilidad”. Ella lloró de la alegría al ver que su sueño, que parecía inalcanzable, se hizo realidad. Incluso antes del desembolso, el dueño de la casa le dio la llave para que fuera con sus hijos a verla y planificar dónde pondrían sus muebles.

El logro de tener una vivienda propia le ha dado a Celsa una mayor estabilidad económica; hoy está “bien asentada” financieramente. Ahora está cubierta y prefiere mantener una línea de crédito libre para estar tranquila y no volver a endeudarse.

Esta experiencia le ha permitido afianzarse y proyectar crecimiento, incluyendo la ampliación de la casa (que actualmente tiene dos habitaciones). Además, utiliza su vivencia, como ejemplo, para impartir educación financiera a sus hijos. Celsa valora la casa propia como un lugar seguro donde ella y sus hijos pueden hacer su vida, crear recuerdos y dejar un legado para las generaciones futuras.

Celsa valora especialmente el rol del Estado en la generación de programas que facilitan el acceso a la vivienda propia y destaca la importancia de contar con políticas inclusivas que permitan a más familias cumplir el sueño de su casa propia, especialmente a aquellas con ingresos medios y en crecimiento. Propone revisar la relación deuda-ingreso (40/60) para poder financiar a aquellos que tienen comprometido un mayor porcentaje de su salario.

Finalmente, anima a otras familias a no tener miedo, a esforzarse por ser mejores y a ordenarse financieramente, ya que saber priorizar es fundamental para alcanzar el sueño de la casa propia.



**“El tener una vivienda propia es lo máximo, es como... la mejor decisión que uno puede tomar, sin depender de nadie.”**

Historia de un **trabajador dependiente** que salió de la casa familiar para crear su propia historia.

**Antecedentes: La transición del alquiler y la experiencia previa**

Raúl (trabajador dependiente paraguayo, 41 años, soltero) cuenta que antes de acceder al programa, su situación de vivienda no se describía como un déficit o una dificultad para acceder al crédito hipotecario, sino como una transición hacia la independencia. Convivió con su abuela hasta los 39 años. Hace aproximadamente un año, se mudó a un alquiler.

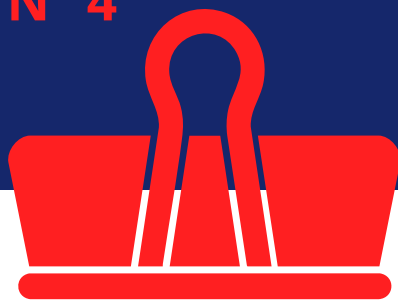
**El Programa Che Róga Porã**

Inicialmente, Raúl no estaba del todo convencido de acceder al programa CHRP debido a algunas limitaciones que existían cuando se lanzó. Sin embargo, estas limitaciones fueron posteriormente flexibilizadas, lo que finalmente lo motivó a inscribirse.

Una vez que presentó su postulación, Raúl describió el proceso como muy ágil, especialmente en el tramo del desembolso. Actualmente está pagando la cuota de su crédito hipotecario al mismo tiempo que el alquiler, dado que su vivienda aún no está terminada. No obstante, el producto le ofrece la opción de incluir en el presupuesto del préstamo un monto equivalente a una cierta cantidad de cuotas, con el fin de cubrir el tiempo que naturalmente requiere la conclusión de la obra.

Al comparar sus futuras finanzas con el alquiler actual, Raúl afirma que sus pagos serán “un poquitito más”. Lo que más valora del programa es que permite que personas de nivel económico medio puedan acceder a una vivienda gracias a la baja tasa de interés que ofrece.

## Historia de Vida N° 4



### Proyección y legado

El hecho de haber adquirido este crédito ha influenciado su sentido de seguridad y estabilidad personal. Los pensamientos que tenía anteriormente como persona independiente son ahora diferentes.

Para Raúl, el tener una vivienda propia es “lo máximo”. Esto le proporciona una perspectiva a futuro y seguridad, ya que las decisiones que tome de aquí en adelante serán propias, sin depender de nadie. A pesar de su edad, siendo todavía soltero, ahora mira hacia el futuro con la idea de formalizar su situación y “sentar cabeza” al tener su propia vivienda.

Raúl aconseja a otras personas y familias que aspiran a tener una vivienda propia que “deben dar el paso”. Destaca que este consejo es fundamental para aquellos que, al estar acostumbrados a depender de alquileres, no llevan “sobre su espalda la responsabilidad de una vivienda”. Añade que “el tener una vivienda propia es lo máximo”, porque permite tomar decisiones propias “sin depender de nadie”.

Su mensaje se centra en el valor de la independencia que proporciona la vivienda propia, ya que permite a la persona “poner y decidir de él como vos quieras”.

La experiencia de Raúl con CHRP es como un trampolín financiero cuidadosamente acolchado. En lugar de usar la inercia del alquiler para saltar a un lugar desconocido e inasequible (el crédito hipotecario tradicional), el programa le permitió usar ese mismo impulso (el monto del alquiler) sobre una plataforma segura (la tasa baja y el pago diferido) para asegurarse de que el salto lo lleve directamente a la propiedad y a la estabilidad personal que anhelaba.

# BIBLIOGRAFÍA

Agencia de Información Paraguaya (20 de julio de 2024). Gobierno impulsará políticas de formalización económica a partir de Che Róga Porã. <https://www.ip.gov.py/ip/2024/07/20/gobierno-impulsara-politicas-de-formalizacion-economica-a-partir-de-che-roga-pora/>

BID (2024). Cadena de valor de la vivienda en Paraguay. Nota Técnica N° IDB-TN-02967. División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

CADEP (s/f). Gasto o inversión en viviendas. Cartilla Fiscal N°7. <https://www.cadep.org.py/uploads/2022/05/Cartilla-Fiscal-N-7.-Viviendas.pdf>

CADEP (2018). Inversión social en viviendas. Cartilla Fiscal /20. <https://www.cadep.org.py/uploads/2022/05/Cartilla-20-Inversion-social-en-viviendas-2019.pdf>

Decreto N°1350 del 13 de marzo de 2024 por el cual se crea el Consejo de Coordinación Interinstitucional para la Planificación, Implementación y Acompañamiento del Programa Che Róga Porã.

División de Vivienda y Desarrollo Urbano (7 de septiembre de 2023). Alternativas para lograr viviendas sociales accesibles en renta en Perú. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/por-que-el-alquiler-puede-ser-tambien-una-alternativa-de-vivienda-social/>

Faster Capital (7 de junio de 2024). Vivienda social el Fondo Soberano Brasil y soluciones para una vivienda asequible. <https://fastercapital.com/es/contenido/Vivienda-social-el-fondo-soberano-de-Brasil-y-soluciones-para-una-vida-asequible.html#El-programa-Minha-Casa-Minha-Vida>

Galeano, J., Coronel, L. & Ocampos V. (2021). Evolución de la clase media en Paraguay bajo un enfoque de vulnerabilidad y medición de activos. [https://economia.gov.py/application/files/4416/5177/8786/DDT\\_Evolucion\\_de\\_la\\_clase\\_media\\_en\\_PRY.pdf](https://economia.gov.py/application/files/4416/5177/8786/DDT_Evolucion_de_la_clase_media_en_PRY.pdf)

Gobierno del Paraguay (s/f). Che Róga Porã arranca con 16 proyectos y 500 viviendas. <https://www.paraguaytv.gov.py/2024/07/12/che-roga-pora-arranca-con-16-proyectos-y-500-viviendas/>

Hábitat para la Humanidad Paraguay (2024). Derecho a la vivienda y derecho a la ciudad. De la política a la acción: acceso a la vivienda y hábitat para un futuro sostenible.

Habitat for Humanity (2021). UN Special Rapporteur for Housing Input: Report on discrimination, segregation and adequate housing Habitat for Humanity Paraguay.

Instituto Nacional de Estadística (13 de junio de 2023). La ocupación informal se ubicó en 63% en el año 2022. <https://www.ine.gov.py/news/news-contenido.php?cod-news=1632>



LA Network (7 de marzo de 2024). El arrendamiento social en América Latina y el Caribe. <https://lanetwork.org/el-arrendamiento-social-en-america-latina-retos-y-oportunidades/>

La Nación (6 de octubre de 2023). Che Róga Porã generará masiva mano de obra en varios sectores. [https://cdn-www.lanacionpy.arcpublishing.com/politica\\_edicion\\_impresa/2023/10/06/che-roga-pora-generara-masiva-mano-de-obra-en-varios-sectores/](https://cdn-www.lanacionpy.arcpublishing.com/politica_edicion_impresa/2023/10/06/che-roga-pora-generara-masiva-mano-de-obra-en-varios-sectores/)

La Nación (13 de julio de 2024a). Che Róga Porã: estiman la creación de 5.000 empleos en la fase inicial. <https://www.lanacion.com.py/negocios/2024/07/13/che-roga-pora-estiman-la-creacion-de-5000-empleos-en-la-fase-inicial/>

La Nación (13 de julio de 2024b). Che Róga Porã: la casa a precio de alquiler ya es una realidad. [https://www.lanacion.com.py/politica\\_edicion\\_impresa/2024/07/13/che-roga-pora-la-casa-a-precio-de-alquiler-ya-es-una-realidad/](https://www.lanacion.com.py/politica_edicion_impresa/2024/07/13/che-roga-pora-la-casa-a-precio-de-alquiler-ya-es-una-realidad/)

Ley N° 5638 (julio de 2016). Ley de Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano. <https://www.bacn.gov.py/archivos/5155/20160926131723.pdf>

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (s/f). Programa Che Tapýi. <https://www.muvh.gov.py/blog/programas/che-tapyi>

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, BNF, AFD y BID (2024). Intercambio de conocimientos en materia de vivienda. Informe de resultados. Cooperación técnica CT INTRA PR-T1371.

Naciones Unidas Habitat (2010) «El derecho a una vivienda adecuada», Folleto Informativo N.º 21 (Rev. 1), [https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)

Neumann Vallejo, C., Caballero, O., Báez, D., Bertrán Sisa, R., Cáceres, C., Lechenuk, Mary, Callizo, L., Pusineri, A., y Cristaldo, J. C. (2021). Un desafío más urgente que nunca. En Codehupy (Ed.), Derechos Humanos en Paraguay 2021 (249-262). Asunción, Paraguay: Codehupy.

Organización de las Naciones Unidas (2017). Nueva Agenda Urbana. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

Ortiz, L. (2019). Bases y criterios de análisis de las clases en la sociedad paraguaya. Instituto de Ciencias Sociales. <http://scielo.iics.una.py/pdf/pdfce/v26n50/2076-054x-pdfce-26-50-76.pdf>

Peña, S. [Santiago Peña]. (12 de julio de 2024). Che Róga Porã fue una promesa de campaña. <https://fb.watch/v-3qm4nyj8/>

Resolución N°001523 del 27 de agosto de 2024 que aprueba el Reglamento Operativo Consolidado del Programa Che Róga Porã para clase media, y los anexos que forman parte del mismo.

Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (2016). Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III – Informe Nacional del Paraguay. <http://habitat3.org/wp-content/uploads/National-Report-LAC-Paraguay-Spanish.pdf>

Silva, J., Silva, C., Villegas, A., Franco, A. y Añazco, G. (2024). Cadena de valor de la vivienda en Paraguay. Banco Interamericano de Desarrollo.

Techo Paraguay (29 de octubre de 2021). Techo Paraguay lanza relevamiento de Asentamientos Precarios de Alto Paraná. <https://paraguay.techo.org/lorem-ipsum/>

Tekoha (s/f). Programa Tekoha. <https://www.mds.gov.py/index.php/programas/tekoha>

Urban Housing Practitioners Hub (25 de marzo de 2021). Política de incentivos a la vivienda social en alquiler. <https://www.uhph.org/es/noticias/2021/03/politica-de-incentivos-la-vivienda-social-en-alquiler>



**CHE**  
**RÓGA**  
**PORÃ**

2.0