REVISTA INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN GOBERNABILIDAD – ISSN 2789-0937
Vol. 6 / 2026 / Publicación Continua
***Recibido**: 24/3/2026 - **Revisado**: 21/4/2026 - **Aceptado**: 22/5/2026 - **Publicado**: 23/08/2026*
***Evaluación:** Doble ciego*

ARTÍCULO ORIGINAL

INDICADORES PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA PROPIA EN EL PARAGUAY: PROPUESTA DE UN MODELO DE INDICADORES COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICA PÚBLICA

Indicators for Access to Home Ownership in Paraguay: A Proposed Indicator Model as a Public Policy Instrument

DOI: https://doi.org/10.65740/c0680653

Eliana Cabrera Palacios
Universidad Columbia del Paraguay, Asunción, Paraguay.
ORCID: https://orcid.org/0009-0003-5571-7180
Autora de correspondencia: elicabrerapalacios88@gmail.com

Sergio David González Ayala
Universidad Columbia del Paraguay, Asunción, Paraguay.
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-3512-7437
sergio.gonzalez@posgradocolumbia.edu.py

Resumen

El estudio analiza los factores que inciden en el acceso a la vivienda propia en el Paraguay, con el propósito de proponer un modelo de indicadores que sirva como instrumento de política pública. Se adoptó un enfoque mixto con predominio cuantitativo, de diseño no experimental y transversal y alcance descriptivo, mediante una encuesta estructurada de 40 ítems en escala de Likert de siete puntos, aplicada a 384 personas de la población económicamente activa, entrevistas a informantes clave del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y gobiernos municipales, y un análisis documental de veinte fuentes oficiales y académicas. Solo el 34,9 % de los encuestados considera que los ingresos de su hogar le permiten comprar una vivienda, el 28,4 % que los salarios son adecuados para ello y el 33,7 % que los precios son asequibles, mientras que el 77,6 % percibe tasas de interés demasiado altas y el 80 % considera que los requisitos crediticios constituyen un desafío. Apenas el 32,3 % considera efectivas las políticas de vivienda, y el 90,4 % reclama políticas más inclusivas. La infraestructura, los servicios públicos, la salud, la educación y el contexto económico obtienen las valoraciones más altas como condiciones de la elección habitacional. Los informantes coinciden en que la informalidad laboral, la falta de comprobantes de ingresos, la cuota inicial y la burocracia excluyen a amplios sectores. Se propone un sistema nacional de indicadores de acceso a la vivienda organizado en cinco líneas estratégicas, con metas, responsables y un cronograma 2025-2030.

Palabras clave: vivienda; política habitacional; financiamiento hipotecario; indicadores; política pública.

Abstract

The study analyzes the factors affecting access to home ownership in Paraguay in order to propose an indicator model as a public policy instrument. A mixed, predominantly quantitative approach with a non-experimental, cross-sectional design and descriptive scope was adopted, through a structured 40-item survey on a seven-point Likert scale applied to 384 members of the economically active population, interviews with key informants from the Ministry of Urban Planning, Housing and Habitat (MUVH), the Development Finance Agency (AFD) and municipal governments, and a documentary analysis of twenty official and academic sources. Only 34.9% of respondents consider that their household income allows them to buy a home, 28.4% that wages are adequate for it and 33.7% that prices are affordable, while 77.6% perceive interest rates as too high and 80% consider credit requirements a challenge. Only 32.3% consider housing policies effective, and 90.4% call for more inclusive policies. Infrastructure, public services, health, education and the economic context receive the highest ratings as conditions for housing choice. Informants agree that labor informality, lack of income documentation, down payments and bureaucracy exclude broad sectors. A national system of housing access indicators is proposed, organized into five strategic lines with targets, responsible institutions and a 2025-2030 timeline.

Keywords: housing; housing policy; mortgage financing; indicators; public policy.

Cómo citar: Cabrera Palacios, E., & González Ayala, S. D. (2026). Indicadores para el acceso a la vivienda propia en el Paraguay: propuesta de un modelo de indicadores como instrumento de política pública. *Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 6*, 160-172. https://doi.org/10.65740/c0680653

***Editor responsable**: Derliz Osmar Cabrera Cabrera, Posgrado Columbia, Asunción, Paraguay, riig@posgradocolumbia.edu.py*
***Derechos de autor**: © 2026 Eliana Cabrera Palacios y Sergio David González Ayala. Los autores conservan los derechos de autor.*
***Licencia**: Este artículo se distribuye bajo una Licencia Creative Commons Atribución 4.0* Internacional (CC BY 4.0).

Introducción

El acceso a una vivienda adecuada constituye una de las condiciones básicas del bienestar de las personas y de las familias, y uno de los desafíos más persistentes de las políticas públicas en América Latina. La vivienda no es solo un bien patrimonial: es el espacio en el que se desarrolla la vida familiar, se accede a los servicios básicos y se construyen los vínculos con el entorno urbano y social. Por ello, el derecho a la vivienda ha sido reconocido en los principales instrumentos internacionales de derechos humanos. La Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, a ella y a su familia, «la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda» (Naciones Unidas, 1948, art. 25). El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales precisó que este derecho no debe interpretarse en un sentido estrecho, sino como el derecho a «vivir en algún lugar en seguridad, paz y dignidad» (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales [CESCR], 1991, párr. 7).

En el Paraguay, la Constitución Nacional consagra expresamente este derecho y asigna al Estado la responsabilidad de establecer las condiciones para su ejercicio efectivo:

> Todos los habitantes de la República tienen derecho a una vivienda digna. El Estado establecerá las condiciones para hacer efectivo este derecho, y promoverá planes de vivienda de interés social, especialmente las destinadas a familias de escasos recursos, mediante sistemas de financiamiento adecuados. (Constitución Nacional, 1992, art. 100)

El país ha avanzado en la construcción de un marco institucional para la política habitacional, con la creación del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) mediante la Ley N.º 6152/2018, la Ley N.º 5638/2016 de Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano, y el papel de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) como banca pública de segundo piso en el financiamiento de créditos hipotecarios de largo plazo. Sin embargo, el acceso a la vivienda propia continúa siendo un desafío para amplios sectores de la población, en particular para los hogares de ingresos medios y bajos y para los trabajadores informales. El crecimiento económico y la demanda habitacional generan la necesidad de estrategias efectivas que permitan a los ciudadanos adquirir una vivienda adecuada y asequible, y de instrumentos que permitan medir y orientar esas estrategias según la realidad de la población.

La pregunta principal de la investigación fue cómo inciden los factores económicos, financieros, sociales y de política pública en el acceso a la vivienda propia en el Paraguay. El objetivo general consistió en analizar los factores determinantes que inciden en dicho acceso, considerando el contexto económico, las políticas públicas, el financiamiento, el mercado inmobiliario y las percepciones sociales. Los objetivos específicos fueron analizar la relación entre los ingresos familiares, la estabilidad laboral y la posibilidad de acceder a una vivienda propia; evaluar la percepción ciudadana sobre la efectividad de las políticas públicas de vivienda; examinar la influencia del acceso al financiamiento hipotecario —tasas, requisitos y plazos— en la decisión de adquirir una vivienda; identificar el rol de la infraestructura y los servicios públicos en la elección habitacional; y proponer un modelo de acceso a la vivienda propia basado en indicadores como instrumento de política pública.

Fundamentación Teórica

La vivienda como derecho y como bien económico

La vivienda presenta una naturaleza dual: es un derecho humano y social, cuya garantía corresponde al Estado, y un bien económico, cuya producción, financiamiento y comercialización se rigen en gran medida por las reglas del mercado. Esta dualidad explica las tensiones de las políticas habitacionales, que deben conciliar la protección del derecho con la sostenibilidad financiera de los sistemas de crédito y subsidio, y con el funcionamiento de los mercados de suelo y de construcción. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales identificó como componentes de la vivienda adecuada la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios e infraestructura, los gastos soportables, la habitabilidad, la asequibilidad, la ubicación y la adecuación cultural (CESCR, 1991). Esta concepción amplía el problema más allá del acceso a la propiedad: una vivienda sin servicios, alejada de las fuentes de empleo o con cuotas que comprometen la subsistencia del hogar no satisface plenamente el derecho.

Desde la perspectiva económica, la asequibilidad de la vivienda se mide habitualmente por la relación entre el precio de la vivienda y el ingreso de los hogares, o entre la cuota del crédito y el ingreso disponible. Cuando el crecimiento de los precios del suelo y de la construcción supera al de los ingresos reales, la asequibilidad se deteriora y los hogares quedan excluidos del mercado formal, recurriendo al alquiler, a la vivienda compartida o a la autoconstrucción en asentamientos informales. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe ha advertido que en la región el incremento de los costos del suelo y de la vivienda ha superado el crecimiento de los ingresos, y que la informalidad laboral constituye el principal obstáculo para el acceso al crédito hipotecario (Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL], 2021). En este contexto, el financiamiento de largo plazo, los subsidios a la demanda y las garantías públicas aparecen como instrumentos centrales de las políticas habitacionales.

Políticas habitacionales y subsidios a la demanda

Las políticas habitacionales latinoamericanas han transitado desde modelos de provisión estatal directa de vivienda hacia esquemas basados en subsidios a la demanda, que combinan un aporte estatal, el ahorro previo de las familias y un crédito hipotecario otorgado por entidades financieras. Este modelo, conocido como ABC —ahorro, bono y crédito—, ha permitido ampliar la producción de viviendas en varios países, pero ha mostrado limitaciones para atender a los hogares de menores ingresos y a los trabajadores informales, que no pueden ahorrar ni acceder al crédito, y ha tendido a localizar las viviendas sociales en periferias con escasa infraestructura y servicios. Los desafíos identificados en la región incluyen la insuficiencia del financiamiento, la escasez de suelo urbano accesible, la débil coordinación entre los niveles de gobierno, la fragmentación de los programas y la falta de sistemas de información que permitan focalizar y evaluar las intervenciones. Las buenas prácticas señalan la importancia de combinar instrumentos —crédito blando, subsidio progresivo, garantías, mejoramiento de vivienda y barrio—, de integrar la política habitacional con la planificación urbana y de incorporar la participación de las comunidades.

El sistema de financiamiento y el déficit habitacional en el Paraguay

El sistema paraguayo de financiamiento habitacional presenta una configuración híbrida, que combina el papel del Estado como promotor de políticas y programas con la intermediación del sistema financiero formal. La AFD no otorga préstamos directamente al público, sino que canaliza recursos de mediano y largo plazo a través de bancos, financieras y cooperativas, que realizan la evaluación crediticia y otorgan los préstamos a las familias. Sus líneas cubren la compra de vivienda terminada, la construcción en lote propio, la compra de terreno con construcción y las refacciones o ampliaciones. Entre sus productos, el programa Primera Vivienda establece un ingreso máximo del hogar, generalmente de hasta ocho salarios mínimos, y el programa Mi Casa fija como condición prudencial que la cuota mensual no supere el 40 % del ingreso familiar (Agencia Financiera de Desarrollo [AFD], s. f.). Estas reglas, necesarias para la sostenibilidad del sistema, implican a la vez que los hogares sin ingresos formales comprobables o con ingresos insuficientes en relación con el costo de la vivienda quedan fuera del circuito de crédito.

La magnitud del problema habitacional se expresa en el déficit, que suele desagregarse en cuantitativo —el faltante de unidades para los hogares que requieren una vivienda nueva— y cualitativo —las viviendas existentes que necesitan mejoras de materiales, espacio o servicios para alcanzar estándares adecuados—. Una estimación regional reciente sitúa el déficit urbano paraguayo en alrededor de 0,39 millones de viviendas, de las cuales el 19,7 % corresponde al componente cuantitativo y el 80,3 % al cualitativo (Unión Interamericana para la Vivienda [UNIAPRAVI], 2024). El Censo Nacional de Población y Viviendas 2022 registró 1.749.336 viviendas y 1.770.885 hogares (INE, 2024), y el MUVH reportó que entre agosto de 2023 y junio de 2025 se entregaron 18.274 soluciones habitacionales y se encontraban en ejecución 27.520 (Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat [MUVH], 2025). La preeminencia del déficit cualitativo indica que el desafío no consiste solo en construir nuevas viviendas, sino también en mejorar una porción importante del parque habitacional existente, y que el acceso a la vivienda propia debe analizarse junto con la calidad de las viviendas y de su entorno.

Marco normativo e institucional paraguayo

El sistema de vivienda del Paraguay se estructura en torno a varias normas e instituciones (Tabla 1). La Ley N.º 2640/2005 creó la Agencia Financiera de Desarrollo como banca pública de segundo piso, encargada de canalizar recursos de largo plazo a través de las entidades financieras intermediarias, y su marco fue actualizado posteriormente. La Ley N.º 3909/2010 creó la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat, cuyas funciones fueron asumidas por el MUVH, creado por la Ley N.º 6152/2018 como órgano rector de la política de vivienda, urbanismo y hábitat. La Ley N.º 5638/2016 de Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano, reglamentada por decreto, estableció instrumentos de subsidio, financiamiento y planificación territorial. Sobre esta base operan programas como el Fondo Nacional de la Vivienda Social, orientado a familias de bajos ingresos, y el programa de crédito y subsidio para la primera vivienda, articulado con el fondeo de la AFD y con mecanismos de garantía estatal para hogares sin acceso al crédito formal.

Tabla 1. *Marco normativo e institucional de la política de vivienda en el Paraguay*

Norma o institución	Contenido relevante
Constitución Nacional (1992), art. 100	Derecho a una vivienda digna y deber del Estado de promover planes de vivienda social
Ley N.º 2640/2005	Crea la Agencia Financiera de Desarrollo como banca pública de segundo piso
Ley N.º 3909/2010	Crea la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
Ley N.º 5638/2016	Fomento de la vivienda y desarrollo urbano; instrumentos de subsidio y financiamiento
Ley N.º 6152/2018	Crea el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat como órgano rector
Programas del MUVH y la AFD	Vivienda social, crédito para la primera vivienda y garantía estatal

Nota. Elaboración propia a partir de la normativa citada y del análisis documental de la investigación.

Las dimensiones consideradas en la investigación para la construcción de indicadores de acceso a la vivienda son el ingreso económico de los hogares; la política de vivienda; el acceso al financiamiento; el mercado inmobiliario; la educación financiera; la infraestructura y los servicios públicos; el crecimiento económico y el empleo; y el acceso a los servicios de salud y educación.

Cada dimensión se vincula con un conjunto de indicadores observables —por ejemplo, la relación entre el ingreso y el costo de la vivienda, la tasa de aprobación de los créditos, el precio promedio de las viviendas o la cobertura de los servicios básicos—, que pueden medirse mediante estadísticas oficiales y encuestas de percepción, y que constituyen la base del modelo propuesto.

Los indicadores como instrumento de política pública

Los indicadores constituyen herramientas para medir de manera sistemática la situación de un fenómeno, su evolución en el tiempo y el efecto de las intervenciones públicas. En el ámbito de la vivienda, permiten dimensionar la demanda y el déficit, evaluar la asequibilidad, monitorear la cobertura y la focalización de los programas, y comparar la situación entre territorios y grupos de población. Un sistema de indicadores útil para la política pública debe combinar indicadores de contexto —ingresos, empleo, precios, tasas de interés—, de gestión —créditos aprobados, subsidios otorgados, plazos de tramitación—, de resultado —hogares que acceden a una vivienda adecuada— y de percepción —conocimiento y satisfacción de la ciudadanía— , y debe sustentarse en fuentes confiables y periódicas. La ausencia de un sistema integrado de este tipo limita la capacidad del Estado para orientar los recursos hacia los grupos y los territorios con mayores necesidades, y para evaluar si los programas cumplen sus objetivos. Por ello, la investigación se propuso construir un modelo de indicadores a partir de las dimensiones que la población y los actores institucionales identifican como determinantes del acceso a la vivienda.

Metodología

La investigación adoptó un diseño no experimental, porque estudió los hechos en su forma natural sin manipular las variables (Tamayo y Tamayo, 2004), de corte transversal, con un enfoque mixto de predominio cuantitativo, que integró de manera sistemática los métodos cuantitativo y cualitativo para obtener una visión más completa del fenómeno (Hernández Sampieri et al., 2014), y un alcance descriptivo. Se emplearon tres técnicas: la encuesta, mediante un cuestionario estructurado; la entrevista, mediante una guía semiestructurada; y el análisis documental, mediante una guía de análisis. La población de la encuesta estuvo constituida por las personas de la población económicamente activa que son potenciales beneficiarias de una vivienda, pero que no pueden acceder a ella por no cumplir con los requisitos de los programas habitacionales vigentes, estimada en 706.272 personas; con un nivel de confianza del 95 % y un margen de error del 5 %, se obtuvo una muestra de 384 personas, seleccionadas entre quienes aceptaron participar.

$$n = N \cdot Z^2 \cdot p \cdot q \,/\, [e^2 \cdot (N - 1) + Z^2 \cdot p \cdot q]$$

El cuestionario incluyó 40 ítems en escala de Likert de siete puntos, desde totalmente en desacuerdo hasta totalmente de acuerdo, organizados en ocho dimensiones de cinco ítems cada una: ingreso económico (IE), política de vivienda (PV), acceso a financiamiento (AF), mercado inmobiliario (MI), educación financiera (EF), infraestructura y servicios públicos (ISP), crecimiento económico y empleo (CEE) y acceso a servicios de salud y educación (ASSE). Una prueba piloto con 30 personas de características similares a la población permitió ajustar la redacción de los ítems (Malhotra, 2004), y el análisis de confiabilidad arrojó coeficientes alfa de Cronbach de entre 0,81 y 0,90 por dimensión y de 0,93 para el instrumento, considerados de muy buenos a excelentes según los criterios de George y Mallery (2003). La guía de entrevista fue validada por tres especialistas en ciencias sociales y políticas públicas, y se aplicó a informantes clave del MUVH, la AFD y gobiernos municipales. El análisis documental abarcó veinte fuentes oficiales, normativas y académicas, seleccionadas según criterios de pertinencia, actualidad y fiabilidad (Yin, 2018). Los datos cuantitativos se procesaron mediante estadística descriptiva y los cualitativos mediante categorías de análisis, con triangulación de las tres fuentes. Se resguardaron la participación voluntaria, el anonimato y la confidencialidad.

Resultados

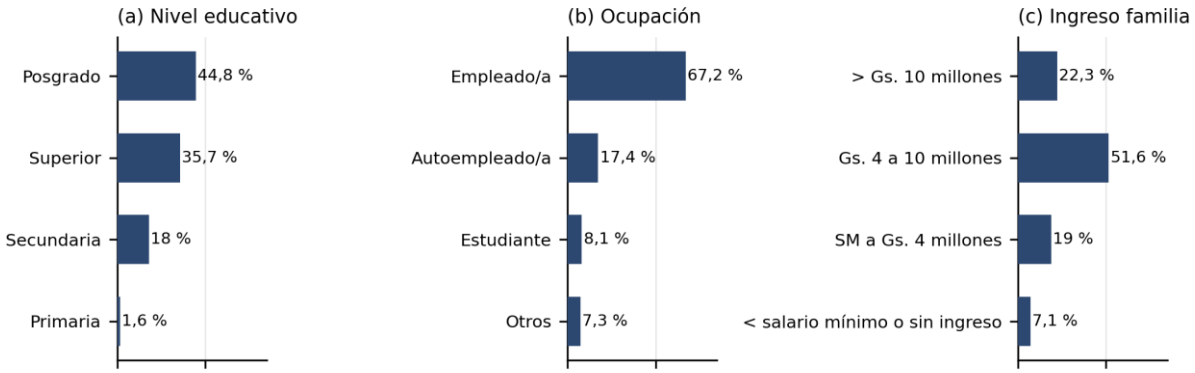
Los resultados se presentan en función de las tres fuentes de la investigación. En primer lugar, se describe el perfil de los encuestados y su percepción sobre cada una de las dimensiones del acceso a la vivienda; en segundo lugar, se exponen los testimonios de los informantes clave; y, finalmente, se presentan los hallazgos del análisis documental y la triangulación de las tres fuentes. Para facilitar la lectura, los porcentajes de acuerdo agrupan los niveles 5 a 7 de la escala y los de desacuerdo los niveles 1 a 3, mientras que el nivel 4 corresponde a la posición neutral.

Perfil de los encuestados

De los 384 encuestados, el 76,3 % son mujeres y el 23,7 % hombres; los grupos de edad más representados son los de 36 a 41 años (28,9 %), 29 a 35 años (25,8 %) y 48 años o más (23,7 %), y el estado civil se distribuye de manera equilibrada entre solteros (41,1 %) y casados (40,9 %). El nivel educativo es elevado: el 44,8 % tiene estudios de posgrado y el 35,7 % estudios superiores (Figura 1). El 67,2 % son empleados y el 17,4 % trabajadores independientes. En cuanto al ingreso familiar mensual, el 51,6 % se ubica entre 4 y 10 millones de guaraníes, el 22,3 % supera los 10 millones, el 19 % se sitúa entre el salario mínimo y 4 millones, y el 7,1 % percibe menos del salario mínimo o no tiene ingresos. Este perfil, con predominio de mujeres, adultos

en plena actividad laboral y personas con alto nivel educativo e ingresos medios, corresponde a un segmento con capacidad de comprender las variables financieras, pero que, aun así, percibe barreras significativas para acceder a la vivienda propia.

Figura 1. *Perfil de los encuestados*

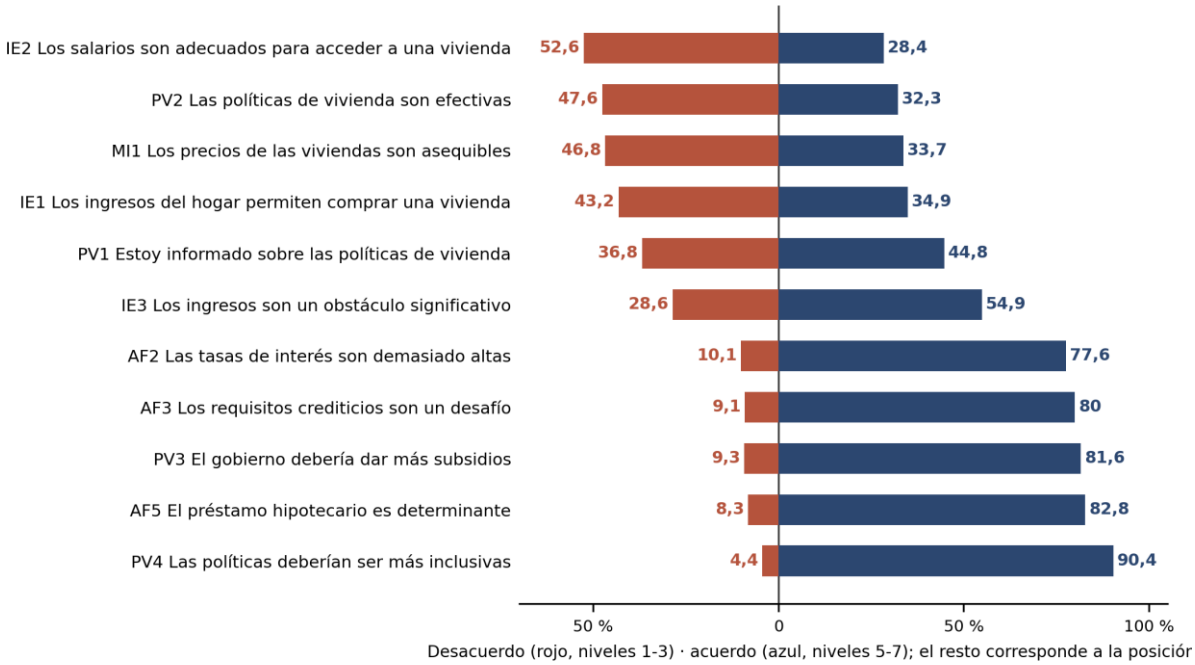


Nota. Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (n = 384).

Ingresos, políticas y financiamiento: las barreras del acceso

Los resultados muestran que el acceso a la vivienda está condicionado, en primer lugar, por la brecha entre los ingresos y el costo de la vivienda (Figura 2). Solo el 34,9 % de los encuestados está de acuerdo con que el nivel de ingresos de su hogar es suficiente para considerar la compra de una vivienda propia, frente al 43,2 % en desacuerdo; apenas el 28,4 % considera que los salarios del país son adecuados para acceder a una vivienda, y el 54,9 % reconoce que los ingresos de su familia constituyen un obstáculo significativo. En cambio, el 78,6 % considera que la estabilidad de los ingresos es un factor importante para obtener una vivienda y el 87,2 % que un aumento del salario mínimo mejoraría esa posibilidad. En el mercado inmobiliario, solo el 33,7 % considera que los precios de las viviendas en su área son asequibles para la mayoría de las personas, y el 74,5 % percibe una oferta limitada de viviendas asequibles en su región.

Figura 2. *Percepción sobre las condiciones de acceso a la vivienda propia*



Nota. Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (n = 384). Escala de 1 a 7.

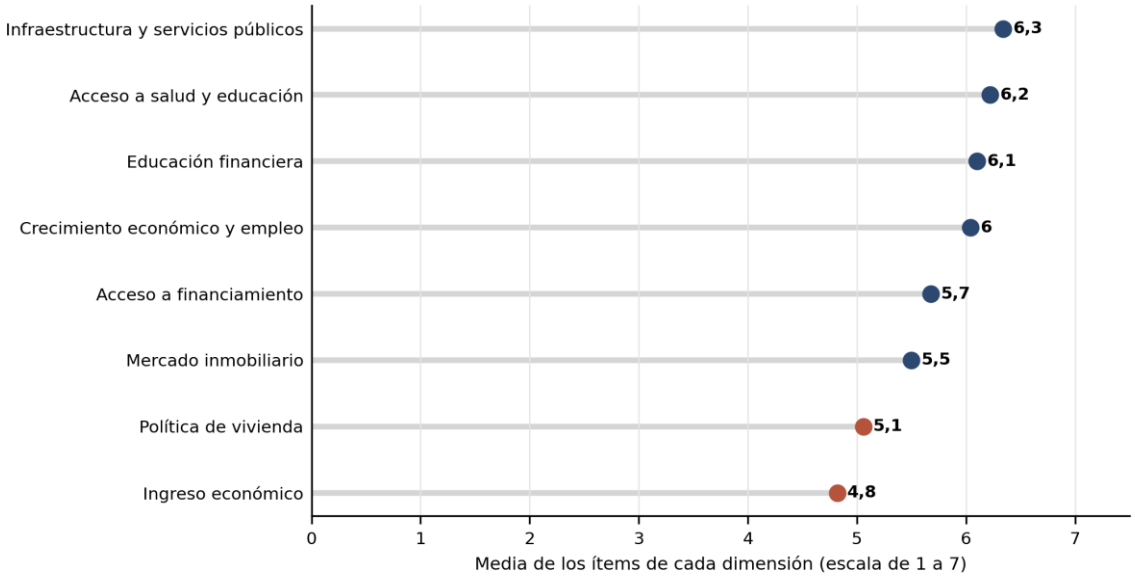
En relación con las políticas públicas, el 44,8 % declara estar informado sobre las políticas gubernamentales de vivienda, y solo el 32,3 % considera que estas políticas son efectivas para facilitar el acceso, frente al 47,6 % que opina lo contrario. La demanda de una mayor intervención estatal es amplia: el 81,6 % considera que el gobierno debería proporcionar más subsidios para la compra de viviendas, y el 90,4 % que las políticas de vivienda deberían ser más inclusivas y accesibles para todos; el 68,4 % valora los programas de préstamos hipotecarios como beneficiosos. En la dimensión de financiamiento, el 80,5 % considera esencial la disponibilidad de préstamos hipotecarios asequibles, el 82,8 % que la posibilidad de acceder a un préstamo es determinante en su decisión de compra, el 77,6 % que las tasas de interés son demasiado altas y el 80 % que los

requisitos para calificar a un préstamo constituyen un desafío para su familia, mientras que el 63,5 % considera razonables los plazos de pago.

Educación financiera, servicios y contexto económico

Las dimensiones de educación financiera, infraestructura y servicios públicos, crecimiento económico y empleo, y acceso a la salud y la educación obtienen las valoraciones más altas, con medias superiores a 6 en una escala de 1 a 7 (Figura 3). En educación financiera, el 94,1 % considera que su falta puede llevar a decisiones financieras irresponsables, el 92,4 % que las personas deberían recibir más educación financiera antes de comprar una vivienda y el 92,2 % que es importante para tomar decisiones informadas, aunque el 79,7 % declara comprender los términos utilizados en los préstamos hipotecarios. La infraestructura y los servicios públicos son considerados decisivos: la disponibilidad de electricidad sin interrupciones es esencial para el 95,6 %, el agua potable confiable para el 93,8 %, la calidad de la infraestructura de servicios para el 93 %, la conectividad a internet para el 92,7 % y las carreteras y el transporte público para el 88,5 %. Del mismo modo, más del 85 % considera relevantes la calidad de los servicios de salud, la proximidad de escuelas y universidades y la oferta educativa, y entre el 82 % y el 91 % vincula el acceso a la vivienda con el crecimiento económico, la estabilidad, el empleo bien remunerado y el desarrollo del país.

Figura 3. *Media de los ítems por dimensión del acceso a la vivienda*



Nota. Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (n = 384). Las dimensiones de ingreso económico y política de vivienda combinan ítems de valoración de las condiciones actuales, con medias bajas, e ítems de importancia, con medias altas.

La lectura conjunta de las dimensiones permite distinguir dos tipos de resultados. Los ítems que valoran las condiciones actuales —la suficiencia de los ingresos, la adecuación de los salarios, la efectividad de las políticas, la asequibilidad de los precios— obtienen medias de entre 3,4 y 4,2, por debajo o cerca del punto neutral de la escala; mientras que los ítems que valoran la importancia de los factores —la estabilidad de los ingresos, los subsidios, el crédito, la educación financiera, los servicios, el empleo— obtienen medias superiores a 5,5. Esta diferencia sugiere que los encuestados identifican con claridad las condiciones necesarias para acceder a la vivienda, pero perciben que esas condiciones no se cumplen en la realidad actual, lo que define el espacio de intervención de la política pública.

Los resultados permiten, además, identificar diferencias relevantes entre las dimensiones. El financiamiento aparece como el factor más crítico desde la perspectiva de los encuestados: la importancia asignada al crédito hipotecario es muy alta, pero su accesibilidad se percibe como limitada por las tasas y los requisitos. El mercado inmobiliario es percibido como poco asequible, con una oferta limitada de viviendas a precios accesibles y precios influidos por la demanda. La educación financiera, por su parte, es valorada como una condición para decisiones responsables, lo que sugiere un espacio para programas de formación que acompañen el acceso al crédito. Finalmente, la importancia asignada a la infraestructura, los servicios, la salud y la educación indica que los encuestados no conciben la vivienda como una unidad aislada, sino como parte de un entorno urbano con servicios y oportunidades, lo que refuerza la necesidad de integrar la política habitacional con la planificación territorial.

Perspectiva de los informantes clave

Las entrevistas a los informantes del MUVH, la AFD y los gobiernos municipales confirmaron y profundizaron los resultados de la encuesta (Tabla 2). Respecto de los obstáculos, los informantes coincidieron en la insuficiencia de ingresos formales, la falta

de historial crediticio, la informalidad laboral y los altos costos iniciales; un representante del MUVH señaló que «el 70 % de la población económicamente activa no cumple con los requisitos bancarios», y desde la AFD se indicó que muchas familias no logran reunir la cuota inicial exigida. Sobre la relación entre el empleo y el crédito, un informante de la AFD afirmó que «el problema no es la tasa de interés, sino la inestabilidad del empleo y la falta de comprobantes formales de ingresos», y el MUVH reconoció que los subsidios benefician principalmente a los asalariados formales. Entre las barreras administrativas, los informantes señalaron la cantidad de documentos exigidos, la falta de titulación de los terrenos y la escasez de personal técnico en los municipios pequeños, y funcionarios del MUVH admitieron que «los procesos de adjudicación pueden tardar más de un año».

En cuanto a la efectividad de las políticas, los informantes reconocieron avances en cobertura y transparencia, pero señalaron la falta de integralidad territorial, la concentración del impacto en las zonas urbanas, el ritmo de construcción insuficiente frente a la demanda y la escasez de asignaciones presupuestarias. Coincidieron en que la combinación de crédito blando, subsidio parcial y acompañamiento técnico constituye el modelo más equitativo, y propusieron fortalecer la banca de segundo piso, crear incentivos fiscales para la construcción de vivienda social, constituir un banco nacional de suelo urbano y crear mesas interinstitucionales permanentes. Respecto de la articulación con otras políticas, un representante del MUVH señaló que «no hay integración real con políticas de empleo, salud o transporte», y otro reconoció que «la información no llega de manera efectiva a la ciudadanía», lo que coincide con el limitado conocimiento de los programas expresado por los encuestados.

Los informantes identificaron, asimismo, una brecha entre la oferta institucional y la demanda real de los hogares: los programas están diseñados principalmente para familias con ingresos formales y estables, mientras que una parte importante de la demanda corresponde a trabajadores independientes, informales o con ingresos variables. Los representantes municipales destacaron que, en muchos casos, las viviendas construidas carecen de conexión con los servicios básicos o con las fuentes de trabajo, lo que limita su sostenibilidad social, y reclamaron una mayor participación de los gobiernos locales en la planificación y en la validación de la documentación. Desde la AFD se señaló que el canal digital ha mejorado el acceso a la información, pero que persisten brechas tecnológicas en las zonas rurales, y se recomendó fortalecer las campañas territoriales y el trabajo con organizaciones barriales y gremiales.

Tabla 2. *Síntesis de las entrevistas a informantes clave*

Tema	Síntesis de los informantes clave
Obstáculos	Ingresos formales insuficientes, falta de historial crediticio, informalidad y cuota inicial
Empleo y crédito	La estabilidad laboral y los comprobantes de ingresos determinan el acceso
Barreras administrativas	Documentación excesiva, falta de titulación y demoras de más de un año
Efectividad de las políticas	Avances en cobertura, pero concentración urbana y presupuesto insuficiente
Mecanismos equitativos	Crédito blando, subsidio parcial y acompañamiento técnico; banco de suelo
Articulación	Débil integración con empleo, salud, transporte y educación financiera
Conocimiento ciudadano	Bajo conocimiento de los programas; difusión centralizada

Nota. Elaboración propia a partir de las entrevistas semiestructuradas.

Análisis documental y triangulación

El análisis documental de veinte fuentes —normas, programas, informes institucionales y estudios técnicos— mostró que el país cuenta con un marco normativo que reconoce la vivienda como derecho social, crea un sistema nacional de vivienda y hábitat bajo la rectoría del MUVH e incorpora instrumentos de subsidio, financiamiento y garantía, así como programas recientes que amplían las modalidades de acceso, como la adquisición, la construcción en lote propio, la compra sobre plano y el mejoramiento habitacional. Los informes técnicos coinciden en que una parte mayoritaria del déficit habitacional es cualitativo —viviendas con carencias de materiales, servicios o espacio— antes que cuantitativo, y en la necesidad de integrar la política habitacional con la planificación urbana, el empleo y la infraestructura (Instituto Nacional de Estadística [INE], 2024; CEPAL, 2021). La triangulación de las tres fuentes muestra una convergencia clara (Figura 4): el acceso a la vivienda está condicionado por la brecha entre los ingresos y el costo de la vivienda, por requisitos crediticios y tasas que excluyen a los trabajadores informales, por políticas poco conocidas y percibidas como poco inclusivas, y por la importancia de la localización y de los servicios como condiciones de habitabilidad.

Figura 4. *Triangulación de los resultados de la encuesta, las entrevistas y el análisis documental*

Nota. Elaboración propia.

Discusión

Los resultados confirman que el acceso a la vivienda propia en el Paraguay es un fenómeno multidimensional, en el que confluyen factores económicos, financieros, institucionales y territoriales. La brecha entre los ingresos y el costo de la vivienda, señalada por la mayoría de los encuestados aun en un grupo con alto nivel educativo e ingresos medios, coincide con el diagnóstico regional según el cual el crecimiento de los costos del suelo y de la vivienda supera al de los ingresos reales (CEPAL, 2021). La centralidad de la estabilidad laboral, destacada por los encuestados y, de manera aún más enfática, por los informantes institucionales, indica que el problema no se limita al nivel de los ingresos, sino a su formalidad y regularidad: un sistema de crédito que exige comprobantes formales de ingresos excluye estructuralmente a los trabajadores independientes e informales, aun cuando tengan capacidad de pago. En este sentido, la hipótesis de la investigación, según la cual el crecimiento económico y el empleo inciden positivamente en el ingreso de los hogares y en su posibilidad de acceder a una vivienda, encuentra respaldo en la percepción de los encuestados y de los informantes, pero los resultados sugieren que esa influencia es necesaria y no suficiente, porque las condiciones del mercado y del sistema financiero pueden neutralizar parte de sus beneficios.

La baja valoración de la efectividad de las políticas de vivienda, junto con la amplia demanda de políticas más inclusivas y de más subsidios, revela una brecha entre la estructura institucional y su impacto percibido. Los informantes reconocen avances, pero también la concentración de los beneficios en los asalariados formales y en las zonas urbanas, la lentitud de los procesos de adjudicación, la débil articulación con otras políticas y la insuficiente difusión de los programas. Esta brecha es coherente con los desafíos identificados en la región para los modelos de subsidio a la demanda, que tienden a excluir a los hogares que no pueden ahorrar ni acceder al crédito. La alta valoración de la infraestructura, los servicios, la salud y la educación como condiciones de la elección habitacional confirma, por su parte, la concepción de la vivienda adecuada como un conjunto de atributos que incluye la ubicación y el acceso a los servicios (CESCR, 1991), y advierte sobre el riesgo de las soluciones habitacionales localizadas en periferias sin infraestructura.

La triangulación de los resultados refuerza estas interpretaciones. La convergencia entre la percepción de los encuestados, los testimonios institucionales y los documentos analizados en torno a la insuficiencia de los ingresos, la informalidad laboral y las condiciones del crédito otorga solidez al diagnóstico. Al mismo tiempo, la existencia de instrumentos recientes de garantía estatal y de programas que amplían las modalidades de acceso muestra que el Estado ha reconocido estas barreras y ha comenzado a responder a ellas, aunque su alcance y su conocimiento por parte de la población son todavía limitados. Las reglas prudenciales del crédito, como el límite de la cuota en relación con el ingreso, expresan una tensión entre la solvencia del sistema financiero y la equidad en el acceso, presente en la literatura sobre la vivienda en América Latina, que solo puede resolverse mediante instrumentos complementarios, como los subsidios focalizados, las garantías públicas y los esquemas de ahorro y crédito adaptados a los trabajadores con ingresos variables.

Desde la perspectiva de la gobernabilidad, los resultados señalan la necesidad de fortalecer la coordinación entre el MUVH, la AFD, los gobiernos municipales y las demás instituciones vinculadas al empleo, la infraestructura y los servicios. La débil articulación señalada por los informantes, la centralización de los trámites y la difusión limitada de los programas reducen la eficacia de los recursos públicos y la confianza de la ciudadanía en la política habitacional. Un sistema de indicadores compartido entre las instituciones, con datos actualizados sobre la demanda, los precios, el déficit, los créditos y la satisfacción

de los beneficiarios, permitiría mejorar la focalización, la coordinación y la rendición de cuentas, y contribuiría a una gestión pública basada en evidencia.

La educación financiera merece una mención particular. Los encuestados le asignan una importancia muy alta como condición para tomar decisiones responsables sobre la compra de una vivienda, y los informantes municipales propusieron acompañar los subsidios y los créditos con programas de formación que garanticen el uso responsable del crédito. En un contexto en el que el acceso a la vivienda depende cada vez más de instrumentos financieros de largo plazo, la capacidad de los hogares para comprender las condiciones de los préstamos, planificar su ahorro y evaluar su capacidad de endeudamiento constituye un factor de inclusión y de protección frente al sobreendeudamiento. La incorporación de la educación financiera como componente de la política habitacional, articulada con el sistema educativo y con las entidades financieras, permitiría fortalecer la demanda calificada y reducir los riesgos de incumplimiento, en beneficio tanto de las familias como de la sostenibilidad del sistema.

El estudio presenta limitaciones que deben considerarse. La muestra, seleccionada entre quienes aceptaron participar, presenta una sobrerrepresentación de mujeres y de personas con estudios superiores y de posgrado, lo que limita la generalización de los resultados al conjunto de la población económicamente activa y sugiere que las barreras podrían ser aún mayores en los segmentos con menor nivel educativo e ingresos. La tesis de la que deriva el artículo menciona nueve dimensiones en el análisis de confiabilidad, incluida la cultura de propiedad de la vivienda, pero presenta resultados para ocho, y consigna distintos números de informantes clave en distintos apartados, aspectos que conviene precisar. Finalmente, el análisis es descriptivo y no permite establecer relaciones causales entre las dimensiones, que futuros estudios podrían examinar mediante análisis correlacionales o modelos multivariados.

Conclusiones

La investigación permite concluir que el acceso a la vivienda propia en el Paraguay está condicionado principalmente por la brecha entre los ingresos de los hogares y el costo de la vivienda, por la informalidad laboral y la falta de comprobantes de ingresos, y por un sistema de crédito hipotecario percibido como de tasas elevadas y requisitos difíciles de cumplir. Pese a la existencia de un marco normativo e institucional que reconoce la vivienda como derecho social y de programas recientes de crédito, subsidio y garantía, las políticas de vivienda son percibidas como poco efectivas y poco inclusivas, sus beneficios se concentran en los trabajadores formales y en las zonas urbanas, y la información sobre ellas no llega de manera efectiva a la ciudadanía. Los encuestados identifican con claridad las condiciones necesarias para el acceso —estabilidad de los ingresos, crédito asequible, subsidios, educación financiera, infraestructura, servicios y un contexto económico favorable—, pero perciben que esas condiciones no se cumplen en la realidad actual. Estas conclusiones fundamentan la necesidad de un sistema de indicadores que permita medir de manera integral el acceso a la vivienda y orientar las políticas públicas hacia los factores que efectivamente lo condicionan.

Propuesta: Modelo de Indicadores de Acceso a la Vivienda

Se propone un sistema nacional de indicadores de acceso a la vivienda propia, concebido como instrumento de política pública, organizado en cinco líneas estratégicas con acciones, metas y responsables (Figura 5 y Tabla 3). La primera línea, de fortalecimiento del ingreso y formalización laboral, propone incentivos fiscales para la formalización del empleo y el ajuste del salario mínimo real en función del costo de la vivienda, con la meta de reducir en un 20 % la brecha entre el ingreso promedio y el costo de una vivienda básica. La segunda, de inclusión financiera y acceso al crédito, propone productos de crédito con tasas progresivas, fondos de garantía para trabajadores independientes y la ampliación de las cooperativas y las microfinanzas habitacionales, con la meta de aumentar en un 30 % los beneficiarios del crédito hipotecario de la AFD. La tercera, de educación financiera ciudadana, propone programas de alfabetización financiera y simuladores de crédito en línea, con la meta de capacitar a 50.000 personas. La cuarta, de producción de vivienda asequible y sostenible, propone incentivos para proyectos con materiales locales, eficiencia energética y planificación inclusiva. La quinta, de coordinación interinstitucional y observatorios, propone la creación de observatorios regionales de vivienda y de una plataforma de datos abiertos, con un sistema nacional de indicadores habitacionales operativo en todo el país.

Figura 5. *Modelo propuesto de indicadores de acceso a la vivienda propia*

Nota. Elaboración propia a partir del marco proyectivo de la investigación.

Tabla 3. *Líneas estratégicas, indicadores y responsables del modelo propuesto*

Línea estratégica	Indicador principal y meta	Responsables
1. Ingreso y formalización laboral	Brecha ingreso-costo de vivienda; reducción del 20 %	Ministerio de Trabajo; MIC; MEF
2. Inclusión financiera y crédito	Beneficiarios del crédito AFD; aumento del 30 %	AFD; BNF; cooperativas; MUVH
3. Educación financiera	Personas capacitadas; 50.000	BCP; MEC; MUVH; universidades
4. Vivienda asequible y sostenible	Viviendas con servicios y criterios de sostenibilidad	MUVH; municipios; sector privado
5. Coordinación y observatorios	Sistema nacional de indicadores operativo	MUVH; universidades; sociedad civil

Nota. Elaboración propia a partir del marco proyectivo de la investigación.

La implementación se plantea en cuatro fases entre 2025 y 2030: una fase de diagnóstico y coordinación inicial, con la creación de los observatorios, la identificación de las fuentes de financiamiento y el lanzamiento de programas piloto de crédito y educación financiera; una fase de desarrollo institucional y de programas locales, con la ejecución de proyectos de vivienda sostenible en los municipios y la implementación de una plataforma digital de seguimiento; una fase de consolidación del sistema financiero habitacional, con la integración de cooperativas y bancos privados al sistema de crédito garantizado; y una fase de expansión y evaluación de impacto, con auditorías ciudadanas y la publicación de un informe nacional de vivienda y hábitat. El sistema de indicadores permitiría medir de manera periódica la proporción de hogares con ingresos suficientes para el crédito, la tasa de aprobación de los créditos habitacionales, las personas capacitadas en educación financiera, las viviendas nuevas con servicios básicos, el nivel de coordinación interinstitucional y la satisfacción ciudadana con los programas, y orientar las decisiones de política con base en evidencia.

Tabla 4. *Indicadores de monitoreo y evaluación del modelo propuesto*

Dimensión	Indicador	Fuente	Periodicidad
Económica	Porcentaje de hogares con ingresos suficientes para el crédito	Encuestas MUVH e INE	Anual
Financiera	Tasa de aprobación de créditos habitacionales	Reportes AFD y BNF	Trimestral
Educativa	Participantes certificados en educación financiera	Registros MEC y MUVH	Semestral
Habitacional	Viviendas nuevas con servicios básicos y criterios de sostenibilidad	MUVH y municipios	Anual
Institucional	Convenios y proyectos interinstitucionales	Informes MUVH	Semestral
Social	Satisfacción ciudadana con los programas (escala 1-7)	Encuestas de percepción	Anual

Nota. Elaboración propia a partir del marco proyectivo de la investigación.

Para que el sistema de indicadores cumpla su función, se recomienda que su diseño sea participativo, con la intervención del MUVH, la AFD, el Instituto Nacional de Estadística, los gobiernos municipales, las entidades financieras, las universidades y las organizaciones de la sociedad civil; que sus fuentes se integren mediante plataformas interoperables; que los resultados se publiquen periódicamente en formatos accesibles; y que se utilicen efectivamente en la asignación de los recursos y en la revisión de los programas. La incorporación de indicadores desagregados por territorio, sexo, tipo de empleo y nivel de ingresos permitiría identificar las brechas de acceso y orientar las intervenciones hacia los grupos más excluidos, en coherencia con el mandato constitucional de promover la vivienda de interés social para las familias de escasos recursos.

Se recomienda, complementariamente, que la política habitacional amplíe los instrumentos dirigidos a los trabajadores independientes e informales, mediante esquemas de ahorro programado que permitan construir un historial de pagos, garantías estatales que reduzcan el riesgo de los intermediarios financieros, y metodologías de evaluación crediticia basadas en información alternativa sobre los ingresos. Del mismo modo, la simplificación de los trámites, la creación de ventanillas únicas en los municipios y la difusión territorial de los programas permitirían reducir las barreras administrativas y de información señaladas por los encuestados y por los informantes. La articulación de la vivienda con las políticas de empleo, transporte, salud y educación, y la priorización de proyectos en zonas con infraestructura y servicios, contribuirían a que las soluciones habitacionales sean sostenibles y respondan a la concepción integral de la vivienda adecuada.

Como líneas futuras de investigación, se sugiere aplicar el instrumento a muestras representativas de la población económicamente activa de distintos niveles de ingreso, educación y territorio; analizar mediante modelos estadísticos la relación entre las dimensiones identificadas y la probabilidad efectiva de acceder a una vivienda; evaluar el impacto de los programas recientes de crédito, subsidio y garantía; y estudiar en profundidad la situación de los trabajadores independientes e informales frente al sistema de financiamiento habitacional. Estos estudios permitirían validar y ajustar el modelo de indicadores propuesto y fortalecer la base empírica de la política de vivienda del país.

En definitiva, el modelo de indicadores propuesto busca contribuir a que el derecho a una vivienda digna, consagrado en el artículo 100 de la Constitución Nacional, se traduzca en políticas medibles, focalizadas y evaluables, capaces de reducir la brecha entre la aspiración de los hogares paraguayos a una vivienda propia y las posibilidades reales de alcanzarla. Su implementación exigirá voluntad política, coordinación interinstitucional y continuidad más allá de los ciclos de gobierno, pero ofrece una herramienta concreta para que el crecimiento económico del país se traduzca en bienestar habitacional para los sectores medios y bajos, que constituyen el núcleo de la demanda insatisfecha.

El seguimiento periódico de los indicadores, junto con la participación de la ciudadanía en la evaluación de los programas, permitirá además ajustar las metas y los instrumentos a la evolución del mercado inmobiliario, del empleo y de los ingresos, de modo que la política habitacional se mantenga pertinente frente a los cambios del contexto económico y social del país.

De este modo, el sistema de indicadores no solo servirá para medir, sino también para aprender y corregir, convirtiéndose en un componente permanente de la gestión de la política de vivienda y en una herramienta de transparencia frente a la ciudadanía, que podrá conocer los avances y las brechas pendientes en el ejercicio de su derecho a una vivienda digna.

La experiencia de otros países de la región muestra que los observatorios de vivienda y los sistemas de información habitacional, cuando cuentan con respaldo institucional y con fuentes de datos estables, se convierten en instrumentos valiosos para la planificación urbana y para el diálogo entre el Estado, el sector privado y la sociedad civil, y constituyen un antecedente útil para el diseño del sistema propuesto en el Paraguay.

Con estas orientaciones, el modelo propuesto aspira a ofrecer a las autoridades una base técnica y operativa para avanzar hacia una política habitacional más inclusiva, eficiente y transparente.

Referencias

Agencia Financiera de Desarrollo. (s. f.). *Programas de financiamiento de la vivienda: Primera Vivienda y Mi Casa*. AFD.

Báez Paiva, R. M. A., Ayala Romero, M. R., Ayala Sánchez, A. R., & González Ayala, S. D. (2024). Análisis de la aplicabilidad de las medidas de seguridad de reclusión en el proceso penal paraguayo. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(2), 136–165. https://doi.org/10.65740/q7c04d44

Brizuela Rodríguez, A. J., & González Ayala, S. D. (2026). El derecho y la ética digital en la era de la inteligencia artificial: Evidencias sobre el uso de TIC y los desafíos para la formación de juristas en el Paraguay. Revista Paraguaya de Educación, 15(2), 133–149. https://ojs.mec.gov.py/index.php/rpe/article/view/208

Caballero Romero, R., & González Ayala, S. D. (2024). La aplicación de la perspectiva de género por parte de los juzgados de paz de Ciudad del Este en el otorgamiento de las medidas de protección y su implicancia en las mujeres víctimas de violencia. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(2), 115–135. https://doi.org/10.65740/rj0bsb68

Cabrera Irigoitia, P., Ortíz Aquino, M., González Ayala, S. D., & Godoy Silveira, C. D. (2024). El Código de Ética de la Itaipú Binacional como condición de transparencia y sustentabilidad. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(2), 50–72. https://doi.org/10.65740/286wef88

Cabrera Irigoitia, P., Ortíz Aquino, M., González Ayala, S. D., & Godoy Silveira, C. D. (2024). El Código de Ética de la Itaipú Binacional como condición de transparencia y sustentabilidad. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(2), 50–72. https://doi.org/10.65740/286wef88

Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2021). *Panorama social de América Latina 2021*. Naciones Unidas.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación general N.º 4: el derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)*. Naciones Unidas.

Constitución Nacional de la República del Paraguay. (1992). Convención Nacional Constituyente.

Escubilla Olazar, M. G., Gines Pflugfelder, C. C., González Ayala, S. D., & Godoy Silveira, C. D. (2024). Programa de pensión alimentaria para adultos mayores en situación de vulnerabilidad social en Paraguay. Análisis del impacto económico en el periodo 2021–2022. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(2), 6–20. https://doi.org/10.65740/wr0jep67

Escubilla Olazar, M. G., Gines Pflugfelder, C. C., González Ayala, S. D., & Godoy Silveira, C. D. (2024). Programa de pensión alimentaria para adultos mayores en situación de vulnerabilidad social en Paraguay. Análisis del impacto económico en el periodo 2021–2022. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(2), 6–20. https://doi.org/10.65740/wr0jep67

Gavilán Acuña, G. V., González Ayala, S. D., Godoy Silveira, C. D., Dalles Insaurralde, C. C., & García Ruffinelli, M. D. (2025). Alianza Público-Privada para el fomento y logro efectivo del reciclaje de residuos sólidos plásticos en la ciudad de Luque, años 2024–2025. Revista Internacional de Investigación Empresarial, 2(1), 31–39. https://doi.org/10.65740/cv6k2y43

Gavilán Acuña, G. V., González Ayala, S. D., Godoy Silveira, C. D., Dalles Insaurralde, C. C., & García Ruffinelli, M. D. (2025). Alianza Público-Privada para el fomento y logro efectivo del reciclaje de residuos sólidos plásticos en la ciudad de Luque, años 2024–2025. Revista Internacional de Investigación Empresarial, 2(1), 31–39. https://doi.org/10.65740/cv6k2y43

George, D., & Mallery, P. (2003). *SPSS for Windows step by step: A simple guide and reference* (4th ed.). Allyn & Bacon.

González Ayala, S. D. (2025). Entre Norma, Derecho y Valor: El diálogo entre el Derecho y la IA. Editorial Académica Posgrado Columbia. https://doi.org/10.65740/381v0y24

González Ayala, S. D., & Maíz de Sotomayor, N. (2026). Cuando cambia el mapa político: Liderazgo, desalineamiento partidario y comportamiento electoral en las elecciones municipales extraordinarias de Ciudad del Este de 2025. Editorial Académica Posgrado Columbia. https://doi.org/10.65740/m1xxvm42

González Ayala, S. D., & Vera Franco, M. C. (2026). Inteligencia Artificial en el Ejercicio del Derecho: Guía Práctica para abogados en ejercicio y en el servicio público. Editorial Académica Posgrado Columbia. https://doi.org/10.65740/d6zgfh84

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6.ª ed.). McGraw-Hill Education.

Instituto Nacional de Estadística. (2024). *Censo Nacional de Población y Viviendas 2022: resultados generales*. INE.

Ley N.º 2640/2005. Que crea la Agencia Financiera de Desarrollo. (2005). Congreso Nacional, Paraguay.

Ley N.º 3909/2010. Que crea la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat. (2010). Congreso Nacional, Paraguay.

Ley N.º 5638/2016. De fomento de la vivienda y desarrollo urbano. (2016). Congreso Nacional, Paraguay.

Ley N.º 6152/2018. Que crea el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat y establece su carta orgánica. (2018). Congreso Nacional, Paraguay.

Malhotra, N. K. (2004). *Investigación de mercados: un enfoque aplicado* (4.ª ed.). Pearson Educación.

Medina de Sanguinetti, M. R., & González Ayala, S. D. (2024). La Presunción de Verosimilitud a favor de la Mujer frente al Principio de Igualdad Procesal en los Procedimientos de Violencia Doméstica en los Juzgados de Paz. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(2), 21–49. https://doi.org/10.65740/8kxgn545

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat. (2025). *Avances en programas de vivienda 2023-2025*. MUVH.

Morínigo Mitjans, L. V., & González Ayala, S. D. (2026). Marco regulatorio de los módulos de máxima seguridad en los nuevos centros penitenciarios de Minga Guazú y Emboscada, Paraguay: Análisis normativo y propuesta de ajustes. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 6(1), 29–39. https://doi.org/10.65740/7b19dq34

Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. Asamblea General, Resolución 217 A (III).

Ozorio Rojas, J. C., Bordón Pereira, S. M., Narváez Chávez, P. C., & Godoy Silveira, C. D. (2020). Consecuencias y desafíos del régimen jubilatorio de médicos. Revista Científica OMNES, 3(1), 60–76.

Salomón Nunes, R. D., & González Ayala, S. D. (2024). Sistema de notificaciones en el proceso civil en Paraguay. Análisis normativo. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(2), 73–89. https://doi.org/10.65740/e40a4a16

Scappini Cáceres, C. R., & González Ayala, S. D. (2024). Vulneración del principio de reprochabilidad en delitos de tenencia y consumo de drogas, en la Circunscripción Judicial de la Capital – Paraguay en el 2024. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(2), 90–114. https://doi.org/10.65740/47bm0e24

Tamayo y Tamayo, M. (2004). *El proceso de la investigación científica*. Limusa.

Torres Torres, A., & González Ayala, S. D. (2024). La Obligación Constitucional de realizar Declaración Jurada de Bienes y Rentas como Sustrato Político Criminal en la Aplicación de las Sanciones Penales del Hecho Punible de Declaración

Falsa en el Paraguay. Revista Internacional de Investigación en Gobernabilidad, 4(1), 73–84. https://doi.org/10.65740/94jbfc25

Unión Interamericana para la Vivienda. (2024). *Estudio regional del déficit habitacional 2024*. UNIAPRAVI.

Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods* (6th ed.). SAGE.

Declaraciones

Aprobación ética: La investigación resguardó el consentimiento informado, la confidencialidad y el anonimato de los encuestados y de los informantes clave, cuyas respuestas se analizaron de forma agregada.

Contribución de autoría (CRediT): Eliana Cabrera Palacios: conceptualización, metodología, investigación, curación de datos, análisis formal y redacción del borrador original. Sergio David González Ayala: supervisión, validación, revisión y edición.

Disponibilidad de datos: Los datos anonimizados de la investigación pueden solicitarse a la autora de correspondencia.

Uso de inteligencia artificial: Los autores utilizaron herramientas de inteligencia artificial como apoyo para la adaptación del trabajo de investigación al formato de la revista, la síntesis, la revisión lingüística y la elaboración de figuras a partir de los datos originales. El análisis, la interpretación y las conclusiones son responsabilidad exclusiva de los autores.

Conflictos de intereses: Los autores declaran que no existe ningún conflicto de intereses.

Financiamiento: La investigación fue realizada con recursos propios de los autores.