

## MEMORANDUM DR 138/2025

**A:** EMILIO FRANCO, Jefe  
Departamento de Banco de Tierra

**De:** LIC. FRANCISCO FLORENTIN, Jefe Interino  
Departamento de Registros y Contratos

**Asunto:** Remisión de Informe Social para la compra

**Fecha:** 03 de octubre de 2025.



Me dirijo a usted, con el fin de remitir los informes Sociales para la compra, de los siguientes territorios sociales:

| Departamento | Distrito | Territorio Social |
|--------------|----------|-------------------|
| Central      | Aregua   | Ara Pyahu 3       |
|              |          | Los Laureles      |

Atentamente.

Ministerio de DESARROLLO SOCIAL  
PROGRAMA TEKOA  
DEPARTAMENTO DE BANCO DE TIERRAS

Mesa de Entrada Nº: 1174

Fecha: 03-10-25

Recibido por: Claudia Nuñez  
Técnica  
Departamento Banco de Tierras  
Programa Tekoa

Hora: 13:40



## MEMORANDUM AC 006/2025

**A:** Lic. FRANCISCO JAVIER FLORENTIN  
Jefe Interino del Departamento de Registros y Contratos.

**DE:** ALAN CUQUEJO *Alan Cuquejo*  
Técnico del Departamento de Registros y Contratos

**REF.:** Remisión de Informe Social para la compra.

**FECHA:** 03/10/2025

Por el presente me dirijo a usted y por su intermedio a quien corresponda a los efectos de remitir **INFORME SOCIAL PARA LA COMPRA, 14 (CATORCE) FICHAS SISTEMATIZADAS** del territorio social "LOS LAURELES 2", del distrito de **AREGUA** del departamento **CENTRAL**, para su análisis y consideración.

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Ministerio de Desarrollo Social |                    |
| Dirección Programa TEKOA        |                    |
| Departamento de Registro        |                    |
| Fecha: 3-10-25                  | Hora: 13:33        |
| Mesa de entrada N°:             | 234                |
| Recibido por:                   | <i>[Signature]</i> |
| Ministerio de Desarrollo Social |                    |

## DIRECCIÓN PROGRAMA TEKOA. -

### PROCESO 2: REGULARIZACIÓN DE TERRITORIOS SOCIALES.

#### ACTIVIDAD 127: VERIFICACIÓN SOCIAL

**MARCO de adquisición de Inmuebles**

**Informe – Adquisición de Tierras**

**Modalidad - Compra por Excepción.**

**Fecha de Verificación:** 08 de JULIO de 2025

#### **DATOS DEL INMUEBLE:**

**Departamento:** Central.-

**Distrito:** Areguá.-

**Territorio Social:** Los Laureles 2.-

**Finca N°:** 19853.-

**Superficie:** 14 lotes.-

**Propietario:** INCAN S.A.-

*Man López*

## **MARCO REGLAMENTARIO:**

La verificación se realiza en base a las directrices contempladas en las resoluciones vigentes mencionadas a continuación:

**RESOLUCIÓN N° 484/2024 POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NUCLEOS POBLACIONALES URBANOS O SUBURBANOS "TEKOHA" Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN MDS N° 990/2022 Y 1566/2022, referente a los artículos:**

### **Artículo 6°. DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES**

La adquisición de inmuebles se podrá realizar a través de:

COMPRA POR  
LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL O  
VÍA DE LA EXCEPCIÓN;  
EXPROPIACIÓN;  
DESAFECTACIÓN;  
DONACIÓN;

### **Artículo 7°. CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES VÍA EXCEPCIÓN, EXPROPIACIÓN O DONACIÓN.**

A los efectos de la implementación del proceso de adquisición de los inmuebles por vía de la excepción, la instancia ejecutora del programa deberá verificar el cumplimiento de la siguiente condición.

(\*) Los inmuebles ofertados a dicho efecto deberán ser propiedades loteadas con plano aprobado definitivamente y catastrados o lotes de inmuebles ya inscriptos en el Registro Publico con sus respectivos números de finca o matrícula debiendo contar con el 80% (ochenta por ciento) de ocupación y con al menos 60% (sesenta por ciento) de construcción estable (material no descartable) por familias y/o personas que forman parte de la población en situación de pobreza o pobreza extrema, previa evaluación socioeconómica de dichos ocupantes por el Programa.

*Alfonso López*

## **Artículo 8º CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA TERRITORIOS SOCIALES.**

El programa TEKOKA, mediante informes técnicos calificados, verificará el cumplimiento de las siguientes condiciones: \*(punto referente a:)

(\*) Las personas interesadas cumplen con las condiciones sociales, resultantes de la verificación y de las herramientas a ser determinadas por el Programa.

### **Sistema Integral de Gestión**

Proceso Operativo – PO-GPPS-04

Proceso de Regularización de Territorios Sociales

Actividad 40: Verificación Social

#### **Tareas:**

1. Recibir solicitud de verificación
2. Designar técnicos responsables
3. Verificación in situ el inmueble
4. Elaborar Informe social
5. Aprobar Informe
6. Elevar a titular DPT
7. Registrar en el Sistema Tekoha

**RESOLUCIÓN N.º 1168/2017 POR LA CUAL SE APRUEBA EL SISTEMA INFORMÁTICO TEKOKA COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN DEL PROGRAMA TEKOKA DE LA SECRETARÍA DE ACCIÓN SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.**

**RESOLUCIÓN N.º 1179/2017 POR LA CUAL SE APRUEBA EL INSTRUMENTO DE PRIORIZACIÓN DE FAMILIAS COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN DEL PROGRAMA TEKOKA DE LA SECRETARÍA DE ACCIÓN SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.**

*Man. Caprio*

**LEY N° 3.966, ORGÁNICA MUNICIPAL. EL CONGRESO DE LA NACIÓN PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE LEY, TÍTULO PRIMERO, CAPITULO 1, DEL Municipio, DE LA PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO, De los Loteamientos, CAPÍTULO IV, Se entenderá por "contribución inmobiliaria obligatoria" la superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, de plazas o de edificios públicos. En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas.**

*Man Lopez*

---

### **RESUMEN EJECUTIVO:**

**Objetivo:** Contar con el resultado de la verificación social estipulada en el marco reglamentario.

**Tarea Asignada:** Realizar la verificación social in situ de modo verificar las exigencias establecidas en el marco reglamentario.

**Metodología de trabajo:** El Ministerio de Desarrollo Social representado por los técnicos del área se constituyen en el Territorio Social denominado "**LOS LAURELES 2**" Distrito de **AREGUA** del Departamento de **CENTRAL**, a los efectos de realizar la verificación social de la oferta presentada.

Para la identificación de la ubicación física de los lotes verificados, se utilizó el Anteproyecto de Loteamiento presentado en la oferta y los puntos de georreferenciación indicados por el Técnico competente.

*Chapejo*  
*Man Lapejo*

## RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN:

Según el anteproyecto de loteamiento, se identificó la existencia de 3 (tres) manzanas con 14 (catorce) lotes ubicados en las fincas ofertada.

**1. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN:** Porcentaje en base a la cantidad de lotes destinados a familias: 14 (catorce).

- **Ocupación Efectiva<sup>1</sup>:** 14 lotes, 100 %
- **Ocupación No Efectiva<sup>2</sup>:** 0 lotes, 0 %

**2. PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN ESTABLE (Material no descartable)<sup>3</sup>:** En base a las 14 (catorce) viviendas registradas con ocupación efectiva.

- **Construcción Estable (MATERIAL NO DESCARTABLE):** 14 Viviendas, 100%
- **Construcción Material Descartable:** 0 Viviendas, 0%

*Man Lugojo*

<sup>1</sup> **Porcentaje de Ocupación: OCUPACION EFECTIVA:** Personas que demuestran una ocupación con un arraigo al territorio, evidenciándose en el contexto (cuidado del entorno, enseres domésticos con demostración de uso en el interior de la construcción, existencia de letrina y su utilización, o inversiones físicas consolidadas).

<sup>2</sup> **Porcentaje de Ocupación: OCUPACION NO EFECTIVA:** Personas que ocupan el lote pero que no demuestran ni se corrobora arraigo en el sitio (transitoriedad por materiales de construcción inestables, descuido del entorno, ausencia de letrina o comprobación de no utilización, ausencia de enseres domésticos o no demostración de su utilización en relación a la cantidad de ocupantes), vivienda en situación de abandono, construcción estancadas o en procesos de construcción, lotes vacíos y ocupaciones irregulares (doble ocupación, encargado).

<sup>3</sup> **Porcentaje de Construcción Estable (Material no descartable):** Viviendas con ausencia de Material Descartable o irrecuperable (Paredes de estaqueo, tronco de palma, cartón, hule, madera de embalaje, no tiene pared otro. Techos de Paja, tronco de palma, cartón, hule, madera de embalaje, otro. PISO: tierra.), El Déficit habitacional en el Paraguay, Conavi - Dgeec/ MINVU-AGGI.

### **3. CONDICIÓN DE POBREZA (Grupos familiares y personas en situación de pobreza y pobreza extrema)4:**

De las 14 (catorce) viviendas identificadas con Ocupación Efectiva, 14 (catorce) familias fueron registradas, en el momento de la verificación.

- **Familias con puntaje Elegible:** 14 familias (100%).
- **Familias con puntaje No Elegible:** 00 familias (00%)

### **CONCLUSIÓN:**

Conforme al Informe que antecede, teniendo en cuenta lo contemplado en el marco reglamentario vigente arriba mencionado, de lo resultante de la verificación in situ y posterior análisis de los datos obtenidos utilizando los instrumentos aprobados para tal, el cual ha arrojado los **PORCENTAJES DE OCUPACIÓN, CONSTRUCCIÓN ESTABLE (Material no descartable) y CONDICIÓN DE POBREZA (Grupos familiares y personas en situación de pobreza y pobreza extrema)** dentro de las exigencias establecidas; se puede concluir que el inmueble ofertado, a la fecha de esta verificación, cumple con las exigencias establecidas para la adquisición.

**Responsable:** Equipo Técnico Dpto. de Gestión Social - Dirección Programa Tekoha.

### **Anexo:**

- Reporte de Informe de Condición de Pobreza en base a las 14 familias a las cuales fue aplicado la Ficha Resumida de Datos del Hogar.

4 **Porcentaje de Condición de Pobreza Grupos familiares y personas en situación de pobreza y pobreza extrema**: Resultado arrojado del Instrumento de Priorización de familias aprobado vía Resolución N° 1179/2017, como herramienta de Gestión de la Dirección del Programa TEKOKHA. Criterio de elección de aquellos hogares que tengan al menos 4 carencias.