



SEGUNDO TEODOMIRO QUIROZ BARBOZA

«Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres»
 «Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y
 de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho»



PROYECTO DE LEY PARA EL ACCESO PRIORITARIO A VIVIENDA SOCIAL PARA FAMILIAS VULNERABLES Y DE BAJOS RECURSOS

El congresista que suscribe, **SEGUNDO TEODOMIRO QUIROZ BARBOZA** miembro de la bancada BLOQUE MAGISTERIAL DE CONCERTACIÓN NACIONAL al amparo de los artículos 102° y 107° de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 75° y 76°, 2 del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente:

LEY PARA EL ACCESO PRIORITARIO A VIVIENDA SOCIAL PARA FAMILIAS VULNERABLES Y DE BAJOS RECURSOS

Artículo 1.- Objeto y Finalidad

La presente ley tiene como objeto crear un marco legal que promueva el acceso prioritario a viviendas sociales en beneficio de la población vulnerable en situación de pobreza y familias de bajos recursos. La finalidad de la ley es reducir el déficit habitacional mediante la implementación de políticas públicas que faciliten el acceso a viviendas dignas, adecuadas y bien ubicadas, promoviendo una mejor calidad de vida, accesibilidad y seguridad en entornos inclusivos y sostenibles.

Artículo 2. Plan de Desarrollo Urbano

Las municipalidades provinciales y distritales, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, elaborarán y publicarán sus planes de desarrollo urbano en un plazo no mayor a ciento veinte (120) días calendario desde la entrada en vigor de la presente ley. Estos planes deben identificar zonas adecuadas para la construcción de viviendas de interés social y estar en conformidad con el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo con horizonte al 2030.

Artículo 3. Cesión de Terrenos y Coordinación con la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) podrá ceder terrenos estatales a las municipalidades provinciales y distritales que hayan cumplido con la elaboración, aprobación y publicación de su plan de desarrollo urbano. Esta cesión de terrenos se destinará exclusivamente a la construcción de viviendas de interés social para familias en situación de pobreza o bajos recursos, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y previa evaluación de viabilidad técnica.

Artículo 4. Asistencia Técnica a las Municipalidades

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento brindará asistencia técnica y capacitación a las municipalidades provinciales y distritales para la creación de programas habitacionales municipales destinados a familias de bajos recursos y para la adecuada elaboración de sus planes de desarrollo urbano, garantizando así la ejecución eficiente de proyectos de vivienda social.

Artículo 5. Fiscalización y Sanción

La Contraloría General de la República, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, será responsable de la supervisión del cumplimiento de los plazos y la calidad de los programas municipales de vivienda social, aplicando sanciones en caso de incumplimiento en la entrega y uso de los terrenos asignados para este fin.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Artículo Único. Reglamentación

El Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobará el reglamento de la presente ley en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario desde la entrada en vigor de la presente ley, para definir los lineamientos específicos que faciliten su adecuada implementación y cumplimiento.

Lima, 06 de noviembre del 2024



Firmado digitalmente por:
MEDINA HERMOSILLA
Elizabeth Sara FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/11/2024 09:56:02-0500



Firmado digitalmente por:
QUIROZ BARBOZA Segundo
Teodomo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/11/2024 09:28:59-0500



Firmado digitalmente por:
QUIROZ BARBOZA Segundo
Teodomo FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 06/11/2024 09:29:06-0500



Firmado digitalmente por:
GUTIERREZ TICONA Paul
Silvio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/11/2024 10:13:41-0500



Firmado digitalmente por:
PAREDES GONZALES Alex
Antonio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/11/2024 13:24:03-0500



Firmado digitalmente por:
TACURI VALDIVIA German
Adolfo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/11/2024 15:23:42-0500



Firmado digitalmente por:
VASQUEZ VELA Lucinda FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/11/2024 15:04:37-0500



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **08** de **noviembre** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 9437/2024-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **DESCENTRALIZACIÓN, REGIONALIZACIÓN, GOBIERNOS LOCALES Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL ESTADO; Y**
2. **VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.**



GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El derecho a una vivienda adecuada es esencial para garantizar el desarrollo integral de las personas y la cohesión social. Aunque la Constitución Política del Perú de 1993 no incluye expresamente el derecho a la vivienda, este se considera implícito en el derecho a la dignidad humana y en el mandato del Estado de garantizar el bienestar general. El Tribunal Constitucional del Perú ha reconocido la vivienda como una condición indispensable para el ejercicio de otros derechos fundamentales, lo que implica una obligación estatal de crear condiciones que faciliten el acceso a una vivienda digna, sobre todo para los sectores más vulnerables de la población.

Asimismo, el Perú se ha comprometido en el ámbito internacional a proteger este derecho mediante la ratificación de tratados como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, cuyo artículo 11 establece el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo alimentación, vestimenta y vivienda. Esto refuerza la obligación del Estado peruano de implementar políticas públicas efectivas que permitan a las familias vulnerables acceder a una vivienda adecuada y segura.¹

Sin embargo, el Perú enfrenta un déficit habitacional significativo que afecta tanto a las áreas urbanas como rurales. Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), aproximadamente el 10.2% de los hogares presentan déficit habitacional, un problema que es más grave en las zonas rurales, donde el 17.5% de los hogares no cuentan con condiciones adecuadas de habitabilidad. Este déficit se clasifica en dos componentes: el déficit cuantitativo, que representa la falta de viviendas suficientes, y el déficit cualitativo, que se refiere a viviendas existentes pero inadecuadas, es decir, carentes de servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento.

Para afrontar esta problemática, el Estado ha diseñado la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, aprobada mediante el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, que plantea estrategias para mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad y sostenibilidad en el país. Esta política establece lineamientos para que los tres niveles de gobierno (nacional, regional y local) coordinen esfuerzos en la planificación y ejecución de proyectos habitacionales, particularmente en beneficio de la población de bajos ingresos. Sin embargo, persisten retos importantes, como la falta de recursos y la escasa planificación urbana en muchas municipalidades, lo que impide una implementación efectiva y sostenible de soluciones habitacionales.

A pesar de los esfuerzos públicos y de programas de vivienda como "Mi Vivienda" y "Techo Propio", la informalidad en la construcción sigue siendo predominante en el

¹ Constitución Política del Perú

país, lo que se traduce en una proliferación de viviendas autoconstruidas que carecen de seguridad estructural y acceso a servicios básicos. Según el Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE), alrededor del 66% de las viviendas en Perú se construyen de manera informal, situación que genera costos adicionales para las familias y afecta su calidad de vida debido a la falta de planificación urbana y la lejanía de servicios esenciales.

En este contexto, resulta necesario un marco legal que facilite el acceso prioritario a viviendas sociales, especialmente para las familias vulnerables y de bajos recursos, en cumplimiento de los principios constitucionales e internacionales. La presente ley propone crear condiciones para que las municipalidades, con el apoyo del sector privado y bajo la supervisión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, promuevan viviendas sociales adecuadas y bien ubicadas. Este marco legal fortalecerá la infraestructura urbana y mejorará la calidad de vida de las familias beneficiadas, al tiempo que contribuirá a reducir las brechas de pobreza y desigualdad en el país.

II. PROBLEMÁTICA QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR Y FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

El acceso a una vivienda digna es un derecho fundamental reconocido en diversos instrumentos internacionales, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y se considera parte integral del derecho a una vida digna. En el Perú, aunque la Constitución no menciona explícitamente el derecho a la vivienda, el Estado está obligado a promover el bienestar general y asegurar que los ciudadanos puedan desarrollarse en un entorno seguro y adecuado. Sin embargo, el país enfrenta un serio déficit habitacional, agravado por factores como la informalidad en la construcción, la limitada cobertura de programas de vivienda social y la falta de planificación urbana. Estas condiciones afectan principalmente a la población en situación de pobreza y pobreza extrema, limitando su acceso a una vivienda segura y adecuada. En este contexto, la presente ley busca establecer un marco que permita abordar estas problemáticas de manera integral, promoviendo el acceso a la vivienda social para las familias más vulnerables. Dentro de los problemas identificados tenemos los siguientes.

2.1. Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo

El Perú enfrenta un déficit habitacional significativo que afecta tanto a las zonas urbanas como a las rurales, y se presenta en dos formas: déficit cuantitativo y déficit cualitativo. El déficit cuantitativo se refiere a la falta de viviendas suficientes para cubrir la demanda de hogares, lo cual afecta a aproximadamente el 11.2% de los hogares a nivel nacional, siendo más alto en las áreas rurales. Por otro lado, el déficit cualitativo indica que un alto porcentaje

de las viviendas existentes no cumple con estándares de habitabilidad adecuados, careciendo de acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento. Esta situación limita el acceso de las familias a un entorno saludable y seguro, afectando directamente su calidad de vida y su desarrollo social y económico.²

Este déficit habitacional no solo implica la carencia de un espacio físico donde vivir, sino que también expone a las familias a condiciones de vulnerabilidad y riesgo. Muchas de las viviendas en situación de déficit cualitativo están construidas con materiales inadecuados y en ubicaciones peligrosas, como laderas de cerros o zonas propensas a desastres naturales. Esta precariedad estructural incrementa el riesgo de colapsos en caso de eventos sísmicos o fenómenos naturales, poniendo en peligro la vida de los ocupantes. Además, la falta de acceso a una vivienda adecuada perpetúa la exclusión social y económica, dificultando el acceso a oportunidades de empleo y educación, y contribuyendo al ciclo de pobreza.

2.2. Informalidad en la construcción de viviendas

La informalidad en la construcción de viviendas es una problemática extendida en el Perú, donde un gran porcentaje de las edificaciones se realiza sin cumplir con los estándares de seguridad ni los requisitos legales. Se estima que el 80% de las viviendas en el país son informales, lo que significa que no cuentan con licencias de construcción ni con materiales estructurales adecuados. Esta situación genera viviendas vulnerables a desastres naturales, como terremotos, lo cual es particularmente preocupante en un país sísmicamente activo como el Perú. La informalidad también impide el acceso a servicios básicos de infraestructura, como agua, electricidad y saneamiento, afectando la salud y bienestar de los habitantes de estas viviendas.

La proliferación de construcciones informales se debe, en parte, a la falta de planificación urbana y a las limitadas opciones de vivienda accesible para familias de bajos recursos. En muchas zonas urbanas periféricas, las personas construyen sus hogares en terrenos inadecuados o no regularizados, lo que incrementa su vulnerabilidad ante desastres y los excluye de los beneficios de una infraestructura urbana planificada. La informalidad en la construcción, además de exponer a las familias a riesgos físicos, dificulta la capacidad del Estado para implementar políticas de vivienda, ya que estas edificaciones no están formalmente registradas ni integradas en los planes de desarrollo urbano de las ciudades.

² Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2021). Perú: Hogares que tienen déficit habitacional. Recuperado de <https://www.inei.gob.pe>

2.3. Acceso inequitativo a programas de vivienda social

Si bien el Estado peruano ha implementado programas como "Mi Vivienda" y "Techo Propio" para facilitar el acceso a una vivienda adecuada, el alcance de estos programas es insuficiente, y sus requisitos a menudo excluyen a las poblaciones más vulnerables. Los programas de vivienda social están diseñados principalmente para personas con ingresos regulares y acceso a financiamiento, lo cual deja fuera a quienes viven en situación de pobreza extrema o tienen ingresos informales. Esto significa que muchas familias que más necesitan de una vivienda adecuada no pueden acceder a estos programas, lo que perpetúa las condiciones de precariedad en las que viven.³

Además, la distribución de los proyectos de vivienda social es desigual, beneficiando principalmente a áreas urbanas y dejando de lado a comunidades rurales o zonas urbanas marginales, donde el déficit habitacional es más pronunciado. Esta inequidad en el acceso a programas de vivienda no solo limita el impacto de las políticas públicas en la reducción del déficit habitacional, sino que también contribuye a la desigualdad regional. Las familias que no tienen acceso a estos programas recurren a la autoconstrucción, aumentando la informalidad y los riesgos asociados a ella.

2.4. Falta de coordinación y planificación urbana

La falta de una planificación urbana integral y la carencia de coordinación entre los diferentes niveles de gobierno han generado un crecimiento desordenado de las ciudades peruanas, lo que a su vez ha fomentado el surgimiento de asentamientos informales en áreas de riesgo. Muchas municipalidades carecen de planes de desarrollo urbano actualizados o no tienen la capacidad técnica y financiera para ejecutarlos adecuadamente, lo cual impide que el territorio se gestione de forma eficiente y segura. Esta falta de planificación limita la posibilidad de implementar proyectos de vivienda social en zonas adecuadas, lo que afecta principalmente a la población de bajos recursos.

La ausencia de una visión estratégica para el desarrollo urbano no solo afecta la provisión de viviendas, sino también el acceso a servicios esenciales como agua potable, saneamiento, transporte y educación. En zonas periféricas, la falta de infraestructura y servicios básicos reduce la calidad de vida de los habitantes, los cuales enfrentan condiciones de exclusión que dificultan su desarrollo y el acceso a oportunidades. Esta situación demanda una intervención articulada entre el gobierno nacional, regional y local, que permita establecer una infraestructura urbana sostenible y reducir las brechas de desigualdad territorial en el país.

³ RPP Noticias. El 80% de las viviendas en el Perú son informales y serían vulnerables ante un terremoto. Recuperado de <https://rpp.pe>

El acceso a una vivienda digna es un derecho fundamental reconocido en diversos instrumentos internacionales y nacionales. En el Perú, aunque la Constitución Política no lo menciona explícitamente, se interpreta que está implícito en el derecho a la dignidad humana y en el deber del Estado de promover el bienestar general. Sin embargo, el país enfrenta un déficit habitacional significativo, especialmente entre las poblaciones más vulnerables. Para abordar esta problemática, es esencial implementar políticas públicas integrales que promuevan el acceso a viviendas adecuadas y seguras para todos los ciudadanos.

La presente ley se fundamenta en la necesidad de establecer un marco legal que facilite y priorice el acceso a la vivienda social para familias vulnerables y de bajos recursos. Esto implica no solo la construcción de nuevas viviendas, sino también la mejora de las existentes, la formalización de asentamientos informales y la implementación de programas de financiamiento accesibles. Además, se requiere una planificación urbana adecuada y una coordinación efectiva entre los diferentes niveles de gobierno para garantizar la sostenibilidad y eficiencia de las soluciones habitacionales propuestas. Los fundamentos de esta propuesta se basan en los siguientes principios y objetivos:

2.5. Reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo

El déficit habitacional en el Perú se divide en dos tipos: el cuantitativo, que indica la falta de suficientes unidades habitacionales, y el cualitativo, que se refiere a la falta de condiciones de habitabilidad en las viviendas existentes. Este déficit afecta a aproximadamente 1 de cada 10 hogares, siendo más grave en áreas rurales y en las zonas periurbanas de las grandes ciudades, donde las viviendas suelen carecer de servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento adecuado. La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 identifica este problema y promueve la creación de soluciones habitacionales que cumplan con criterios de seguridad y calidad, integrando a las familias vulnerables en el proceso de mejoramiento y construcción de sus viviendas.⁴

Para reducir el déficit habitacional, la presente ley propone una combinación de estrategias. Primero, se deben construir nuevas viviendas sociales en áreas adecuadas, priorizando aquellas zonas con mayor necesidad de servicios. Segundo, se establece la posibilidad de mejorar las viviendas existentes a través de programas de financiamiento y asistencia técnica. Esto incluye la rehabilitación de viviendas precarias, la mejora de instalaciones de servicios básicos y la implementación de infraestructuras resilientes en zonas de riesgo. De esta manera, se garantiza que las familias puedan acceder a viviendas dignas, promoviendo su inclusión en comunidades desarrolladas y sostenibles.

⁴ Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Déficit Habitacional. Recuperado de <https://www.inei.gob.pe>

2.6. Formalización de la construcción de viviendas

La informalidad en la construcción de viviendas es una realidad en el Perú, donde un alto porcentaje de viviendas se construyen sin respetar normativas técnicas ni contar con permisos de construcción. Esta situación expone a las familias a condiciones de riesgo y dificulta el acceso a servicios básicos como electricidad, agua y saneamiento. En regiones con alta sismicidad, como la costa peruana, la construcción informal incrementa el riesgo de colapso de viviendas ante desastres naturales, afectando la seguridad y el bienestar de los habitantes.

Para enfrentar esta problemática, la ley propone una serie de incentivos y regulaciones que promuevan la formalización de la construcción de viviendas. Estos incluyen la reducción de costos y tiempos en los trámites de regularización, asesoría técnica gratuita para que las familias puedan cumplir con los requisitos legales, y el acceso a financiamiento para mejoras estructurales. Además, se impulsa la creación de planes de desarrollo urbano municipales que regulen la expansión y el ordenamiento de las áreas habitables. La formalización de las viviendas no solo garantiza la seguridad estructural de los inmuebles, sino que también permite la inclusión de estos en los planes de infraestructura y servicios públicos de cada municipalidad.

2.7. Ampliación y accesibilidad de programas de vivienda social

Los programas de vivienda social en el Perú, como "Mi Vivienda" y "Techo Propio", han demostrado ser herramientas importantes para facilitar el acceso a viviendas dignas. Sin embargo, estos programas presentan limitaciones significativas en cuanto a su alcance y criterios de elegibilidad, lo que excluye a muchas familias en situación de pobreza extrema o con ingresos informales. Además, los requisitos de financiamiento limitan el acceso de poblaciones vulnerables a estos programas, afectando su capacidad de cubrir la demanda habitacional en zonas rurales y urbanas marginales.⁵

Para solucionar estas deficiencias, la ley propone ampliar la cobertura de los programas de vivienda social y adaptarlos a las necesidades de los sectores más vulnerables. Esto incluye la eliminación de requisitos económicos que limiten el acceso de familias con ingresos informales, la creación de subsidios específicos para poblaciones en pobreza extrema, y la integración de criterios de priorización para quienes habitan en zonas de alto riesgo o en viviendas precarias. Además, se fomenta la participación de gobiernos locales en la implementación de estos programas, permitiéndoles desarrollar proyectos de vivienda social que respondan a las características y demandas específicas de su población. Así, se busca asegurar que todos los peruanos,

⁵ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030. Recuperado de <https://www.gob.pe/>

independientemente de sus condiciones económicas, puedan acceder a una vivienda adecuada.

2.8. Fortalecimiento de la planificación urbana y coordinación intergubernamental

El crecimiento desordenado de las ciudades y la falta de planificación urbana son problemáticas que han agravado el déficit habitacional en el Perú, generando asentamientos informales en zonas de riesgo y dificultando la provisión de servicios básicos. En muchos casos, las municipalidades carecen de los recursos y la capacidad técnica para desarrollar planes de desarrollo urbano que regulen el uso del suelo y orienten el crecimiento de las ciudades. La falta de coordinación entre los distintos niveles de gobierno también ha contribuido a esta problemática, al no contar con una visión integral para el desarrollo territorial.

Para resolver esta situación, la presente ley establece que las municipalidades provinciales y distritales, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, deben elaborar y actualizar sus planes de desarrollo urbano, identificando zonas adecuadas para la construcción de viviendas de interés social. Estos planes deben estar alineados con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, garantizando un enfoque de sostenibilidad e inclusión. La ley también facilita la cesión de terrenos estatales a las municipalidades que cumplan con estos requisitos, permitiéndoles desarrollar proyectos habitacionales en coordinación con el gobierno central. Además, se establece que el Ministerio de Vivienda proporcione asistencia técnica y capacitación a los gobiernos locales para fortalecer su capacidad de implementar soluciones habitacionales y urbanísticas.

III. ANTECEDENTES

El derecho a una vivienda digna y adecuada ha sido una preocupación constante en la legislación peruana. La Constitución Política del Perú de 1993 establece en su artículo 2, inciso 24, que toda persona tiene derecho a "gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida". Aunque no menciona explícitamente el derecho a la vivienda, este precepto ha sido interpretado como una obligación del Estado de promover condiciones que permitan el acceso a una vivienda adecuada.

En 2007, se promulgó la Ley N° 29090, "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", que estableció un marco normativo para la planificación y ejecución de proyectos de vivienda, incluyendo disposiciones específicas para viviendas de interés social. Posteriormente, en 2018, mediante el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, se aprobó el "Reglamento Especial de Habilitación Urbana

y Edificación", que buscó agilizar los procedimientos para proyectos de vivienda social.

En 2021, se aprobó la Ley N° 31313, "Ley de Desarrollo Urbano Sostenible", que tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible. Esta ley reconoce explícitamente el derecho a una vivienda digna y adecuada y establece mecanismos para promover la vivienda de interés social.

En 2023, el Poder Ejecutivo aprobó el "Reglamento de Vivienda de Interés Social" mediante el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, con el objetivo de garantizar el derecho a una casa digna y adecuada que tiene toda persona, en el marco de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Diversos proyectos de ley han sido presentados en el Congreso de la República con el objetivo de abordar la problemática del acceso a la vivienda social, como:

Proyecto de Ley 9179/2024-CR: La presente ley tiene por objeto crear un marco legal que promueva el acceso a la vivienda social de la población vulnerable en situación de pobreza, priorizando la construcción de las viviendas de interés social (VIS) en las periferias y en todos los espacios inclusivo, seguros y sostenibles identificados conforme al plan de desarrollo urbano de cada municipalidad provincial del Perú.⁶

Proyecto de Ley 9255/2021-CR: La ley tiene por objeto mejorar la calidad de vida de las personas a partir del cierre de la brecha de déficit habitacional promoviendo el acceso a la vivienda en favor de las familias vulnerables y de menores recursos. La ley tiene por finalidad generar un marco adecuado a fin de promover políticas públicas orientadas a que las familias vulnerables y de menores recursos puedan acceder a una vivienda, a través de los diferentes programas que impulse el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.⁷

A nivel internacional, diversos países han implementado políticas exitosas en materia de vivienda social que pueden servir como referencia para el Perú. En México, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) ha desarrollado programas que combinan subsidios y créditos accesibles para facilitar el acceso a la vivienda para trabajadores de bajos ingresos. En Chile, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo implementa el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, que otorga subsidios a familias vulnerables para la adquisición o construcción de viviendas.

⁶ <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/9179>

⁷ <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/9255>

En Europa, países como España y Francia han desarrollado modelos de vivienda social que incluyen la participación activa de los gobiernos locales y la colaboración público-privada. Estas experiencias destacan la importancia de contar con un marco legal sólido, una planificación urbana adecuada y mecanismos de financiamiento accesibles para garantizar el derecho a una vivienda digna para todos los ciudadanos.

IV. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.
- Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030.
- Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Reglamento de Vivienda de Interés Social.

V. EFECTO DE VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La promulgación de la presente ley generará impactos significativos en el marco legislativo nacional, especialmente en lo que respecta a la normativa relacionada con la vivienda social y el desarrollo urbano sostenible. La nueva ley introducirá disposiciones que complementarán y, en ciertos casos, modificarán aspectos de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, especialmente en lo referente a los procedimientos para la habilitación urbana y edificación de viviendas de interés social. Se espera que estas modificaciones agilicen los procesos y eliminen barreras burocráticas que actualmente dificultan la implementación de proyectos habitacionales para familias de bajos recursos. Además, la presente ley reforzará los principios establecidos en la Ley N° 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, incorporando medidas específicas para garantizar el acceso prioritario a viviendas sociales para familias vulnerables. Esto implicará la necesidad de revisar y actualizar los planes de desarrollo urbano a nivel municipal y regional, asegurando su alineación con los nuevos objetivos y directrices establecidos.

La implementación de esta ley contribuirá también al cumplimiento de los objetivos planteados en el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA - Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, especialmente en lo relacionado con la reducción del déficit habitacional y la promoción de viviendas dignas y adecuadas para la población vulnerable. Se prevé que las nuevas disposiciones legales fortalezcan las estrategias y programas establecidos en dicho decreto supremo. Asimismo, las municipalidades

provinciales y distritales deberán adaptar sus ordenanzas y reglamentos locales para cumplir con las nuevas disposiciones de la ley. Esto incluirá la elaboración y publicación de planes de desarrollo urbano que identifiquen zonas adecuadas para la construcción de viviendas de interés social, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Por otro lado, la ley establecerá mecanismos de coordinación entre diversas entidades gubernamentales, como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para la cesión de terrenos y la implementación de proyectos habitacionales. Esto requerirá la revisión y, en su caso, la modificación de normativas internas de estas instituciones para facilitar la colaboración efectiva. En resumen, la vigencia de esta ley implicará una revisión y actualización integral del marco normativo relacionado con la vivienda social y el desarrollo urbano en el Perú, promoviendo una mayor coherencia y eficacia en las políticas públicas destinadas a mejorar la calidad de vida de las familias vulnerables y de bajos recursos.

VI. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La implementación de este proyecto de ley no generará un gasto adicional para el erario nacional, ya que se basará en la optimización de recursos existentes y en la reorientación de programas de vivienda social actualmente administrados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Además, se propone el uso de terrenos estatales, gestionados por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), lo cual permite reducir los costos de adquisición de terrenos para proyectos de vivienda social. Esta estrategia de utilizar los recursos públicos ya disponibles y mejorar la eficiencia en la gestión de proyectos habitacionales permite minimizar la carga fiscal y maximizar los beneficios para la población objetivo sin requerir nuevas asignaciones presupuestales.

a) Impacto Económico:

A nivel económico, el proyecto de ley promoverá la reactivación del sector de la construcción a través de la generación de empleos directos e indirectos asociados con la edificación de viviendas sociales. La construcción de viviendas y la mejora de infraestructuras urbanas generan empleos en diversos niveles, desde obreros hasta profesionales técnicos y administrativos, dinamizando la economía local y regional. Además, el proyecto impulsará el incremento en la demanda de materiales de construcción y servicios relacionados, lo que beneficiará a empresas locales y promoverá un crecimiento económico sostenible. La formalización de viviendas y el acceso a servicios básicos también incrementarán el valor de las propiedades y estimularán la actividad económica en las comunidades donde se implementen los proyectos habitacionales.

b) Impacto Social:

El principal impacto social de esta ley será la mejora en la calidad de vida de las familias vulnerables y de bajos recursos, quienes tendrán acceso a una vivienda digna y adecuada. Esto permitirá reducir la precariedad habitacional y ofrecerá a estas familias un entorno seguro, promoviendo su desarrollo integral y reduciendo las condiciones de vulnerabilidad en las que actualmente viven. Además, el acceso a una vivienda digna tiene efectos positivos en aspectos como la salud, la educación y la cohesión social, ya que un entorno adecuado facilita la estabilidad y el bienestar de las familias, especialmente de los niños y adultos mayores. La formalización de viviendas y la construcción de nuevos proyectos en zonas adecuadas también contribuirá a una mayor inclusión social y a una reducción de los asentamientos informales en áreas de riesgo.

VII. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

Mediante Resolución Legislativa 006-2024-2025-CR, el Congreso de la República aprobó la Agenda Legislativa para el Período Anual de Sesiones 2024-2025, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 02 de noviembre de 2024.

La presente iniciativa legislativa tiene relación con las siguientes políticas del Estado:

Política 2: Equidad y justicia social. La propuesta legislativa está directamente relacionada con la promoción de la equidad y la justicia social al garantizar que las familias vulnerables y de bajos recursos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada. Este proyecto busca reducir las brechas de desigualdad en el acceso a vivienda y mejorar la calidad de vida de quienes viven en condiciones de precariedad. Al facilitar el acceso a viviendas seguras y adecuadas, se promueve la inclusión social y se contribuye a disminuir la pobreza urbana y rural.

Política 4: Reducción de la pobreza y la pobreza extrema. El acceso a una vivienda digna es un factor clave en la lucha contra la pobreza. La falta de vivienda adecuada y segura agrava las condiciones de pobreza, ya que limita el acceso a servicios básicos y expone a las familias a riesgos sanitarios y ambientales. Al promover el desarrollo de viviendas sociales y la formalización de asentamientos informales, este proyecto contribuye a la reducción de la pobreza al mejorar las condiciones de habitabilidad y reducir la vulnerabilidad de las familias más necesitadas.

Política 6: Desarrollo sostenible y gestión ambiental. Esta iniciativa está alineada con el desarrollo sostenible y la gestión ambiental, ya que busca fomentar la planificación urbana ordenada y el uso adecuado de los recursos naturales. La construcción de viviendas en zonas adecuadas y planificadas reducirá la presión sobre áreas de alto riesgo y contribuirá a la conservación del medio ambiente. Además, la promoción de viviendas sostenibles y el fortalecimiento del ordenamiento territorial favorecen un

crecimiento urbano controlado, minimizando los impactos ambientales negativos asociados con el desarrollo desordenado de las ciudades.

Política 8: Desarrollo de infraestructura básica para la competitividad. El proyecto fomenta la construcción y el acceso a infraestructuras de servicios básicos como agua potable, saneamiento y electricidad, esenciales para mejorar la competitividad y el bienestar de las comunidades. Al garantizar que las viviendas sociales incluyan acceso a estos servicios, se facilita el desarrollo económico de las familias y se impulsa un entorno favorable para su progreso. Esta infraestructura es clave para asegurar una vida digna y adecuada y contribuye a la cohesión social.

Política 14: Fortalecimiento del sistema democrático y la gobernabilidad. La implementación de esta ley requiere una coordinación efectiva entre los diferentes niveles de gobierno (nacional, regional y local), lo cual contribuye al fortalecimiento de la gobernabilidad y al desarrollo de un sistema democrático inclusivo. La participación de las municipalidades y el gobierno central en la ejecución de proyectos de vivienda social promueve la descentralización y fortalece la confianza de la ciudadanía en las instituciones públicas al ver sus necesidades atendidas mediante políticas concretas y coordinadas.

Política 16: Promoción del empleo decente y productivo. El desarrollo de proyectos de vivienda social dinamizará el sector de la construcción y generará oportunidades de empleo tanto directo como indirecto. Este efecto multiplicador en el empleo permitirá que más personas accedan a trabajos dignos, con condiciones laborales adecuadas, y a su vez, se impulse el crecimiento económico local y nacional. La construcción de viviendas y la mejora de infraestructuras también contribuirán a fortalecer el tejido económico en las regiones donde se ejecuten los proyectos.