



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"

La congresista **JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI**, integrante del grupo parlamentario Bloque Magisterial de Concertación Nacional, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y de conformidad con lo establecido en los artículos 22-C, 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente:

PROYECTO DE LEY

LEY QUE IMPULSA LA VIVIENDA DIGNA PARA LA POBLACIÓN EN SITUACIÓN VULNERABLE

Artículo 1.- Objeto de la Ley

El objeto de la presente ley rige en la creación de un marco normativo, que priorice una vivienda digna y faculte el acceso a la vivienda social a la población en situación de vulnerabilidad extrema, garantizando y priorizando la construcción de las viviendas de interés social (VIS) en las áreas periféricas, así como también la rehabilitación de espacios, esto de conformidad al plan de desarrollo urbano (PDU) de cada municipalidad provincial y/o distrital.

Artículo 2.- Finalidad de la Ley

La finalidad de la presente ley es establecer mecanismos legales que coadyuven en la elaboración de un plan estratégico para el acceso a la vivienda social y al plan de desarrollo urbano de la población en situación de vulnerabilidad extrema, promoviendo la construcción de viviendas dignas.

Artículo 3.- Obligatoriedad de la Ley

La Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 (LOM), conforme lo establece sus competencia y funciones, aprueban el Plan de Desarrollo Urbano, esto en coordinación de con el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, con el propósito de garantizar que las viviendas sean sostenibles y respondan a las necesidades sociales y económicas de sus habitantes.

Artículo 4.- Plan de Desarrollo Urbano

Las municipalidades provinciales y distritales, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, elaboran y publicitan su Plan de Desarrollo



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"

Urbano en un plazo de ciento cincuenta (150) días calendarios 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 lo normado por el Decreto Supremos N° 012-2021-VIVIENDA, que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo con horizonte al 2030.

Artículo 5.- De la Fiscalización y sanción

La Contraloría General de la República es el órgano responsable de supervisar el cumplimiento de los plazos establecidos para la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano por parte de las municipalidades provinciales y distritales. En caso de incumplimiento, tendrá la facultad de determinar las sanciones correspondientes y establecer las responsabilidades que se derivan de dicho incumplimiento.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. – Reglamento

El Poder Ejecutivo aprueba el reglamento de la presente ley en un plazo no mayor de (90) días calendarios, calendario, contados a partir de la entrada en Vigor de la presente ley.

Lima, diciembre del 2024

[Firma]
Paul Gutiérrez T.

[Firma]
Katy Ugarte H.

[Firma]
Elizabeth Molina H.

[Firma]
Spendo Quiza

[Firma]
Alejandra Paredes

[Firma]
Spendo Quiza

[Firma]
German Taruri

JKUM/fjco
www.congreso.gob.pe

Edificio Juan Santos Alahualpa. Av. Abancay N° 151, Cercado de Lima
Central Telefónica: 311-7777



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **13** de **diciembre** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 9770/2024-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



"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"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

1.1 ASPECTOS DE LA PROPUESTA

En el marco constitucional, el derecho a la vivienda está debidamente delimitado, proporcionando conceptos claros y precisiones que permiten su positivización como un derecho fundamental. La creación de un marco normativo, que priorice una vivienda digna y faculte el acceso a la vivienda social a la población en situación de vulnerabilidad extrema, refleja el compromiso del Estado con la promoción de condiciones que aseguren el bienestar y desarrollo de sus ciudadanos, abordando no solo la disponibilidad de vivienda, sino también su accesibilidad, calidad y sostenibilidad en un entorno adecuado para la vida humana.

No obstante, el Tribunal Constitucional ha reconocido en su jurisprudencia (STC 0007-2012-PI/TC y la STC 0018-2015-PI/TC) con respecto al derecho a la vivienda digna y adecuada que:

"120. Al respecto, este Tribunal no ha tenido ocasión de pronunciarse con anterioridad en torno a la ratio fundamentales del derecho a la vivienda adecuada. Sin embargo, ello no obsta que en esta oportunidad se desarrollen argumentos a favor de su plena exigibilidad en el ordenamiento jurídico peruano.

121. Este Tribunal considera que el derecho a la vivienda adecuada es un derecho fundamental de toda persona que se encuentra íntimamente ligado al principio derecho de dignidad humana, a la fórmula del Estado Social y Democrático de Derecho (artículos 3 y 43 de la Constitución), al



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"

principio de igualdad material y al derecho al libre desarrollo y bienestar (inciso 1 del artículo 2 de la Constitución).¹

En el Derecho Constitucional español ha establecido que:

"En consecuencia, el derecho a la vivienda reconocido constitucionalmente no tiene por objeto la titularidad de una vivienda concreta, sino que se materializa en un mandato a los poderes públicos para que lleven a cabo las actuaciones precisas que hagan factible el disfrute de una vivienda digna y adecuada. Por su parte, García Calvente estima que «el derecho a una vivienda digna no debe confundirse con el derecho de propiedad del artículo 33 CE, por lo que no se agota en facilitar el acceso a una vivienda en propiedad, sino que la protección alcanza también el uso y disfrute, con independencia del título jurídico que lo fundamente». Ello choca de lleno con el deficiente mercado español de alquiler, lo que conlleva que el referido derecho no quede suficientemente garantizado. Asimismo, el derecho reconocido por el art. 47 debe conectarse sistemáticamente con otros preceptos constitucionales fundamentales (v.gr., principio de igualdad del art. 14, derecho a la integridad física y moral del art. 15, derecho a la intimidad personal y familiar del art. 18, derecho a la libertad de residencia del art. 19, o derecho a la educación del art. 27)"²

Al respecto, la Organización de Naciones Unidas (ONU) desarrolla el concepto de "vivienda adecuada" en los siguientes términos:

"Una vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes y un techo. Deben satisfacerse varias condiciones para que una forma particular de vivienda pueda considerarse que constituye "vivienda adecuada". Estos

¹ STC 0018-2015-PI/TC FJ 120 y 121.

² NIEVES PACHECO JIMÉNEZ y LORENA SALES. El derecho a la vivienda: del reconocimiento constitucional a la realización efectiva. LOS CAMBIOS DEL SIGLO XXI. En Derecho Privado y Constitución. Núm. 25, enero-diciembre 2011. Pág.360



elementos son tan fundamentales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda. Para que la vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo los siguientes criterios:

- La seguridad de la tenencia: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
- Asequibilidad: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
- Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- Accesibilidad: la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"

- Adecuación cultural: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural".³

En este orden de ideas, y siguiendo lo establecido por la ONU,⁴

- "El derecho a una vivienda adecuada NO exige que el Estado construya viviendas para toda la población. Una de las ideas erróneas más frecuentes vinculadas al derecho a una vivienda adecuada es que requiere que el Estado construya viviendas para toda la población, y que las personas que carecen de vivienda puedan pedirla automáticamente al gobierno. Si bien la mayoría de los gobiernos participan en cierta medida en la construcción de viviendas, el derecho a una vivienda adecuada evidentemente no obliga al gobierno a construir el parque de viviendas para toda la nación.
- El derecho a una vivienda adecuada NO es solamente una meta programática que debe alcanzarse a largo plazo. Otro malentendido es que el derecho a una vivienda adecuada no impone obligaciones inmediatas al Estado. Por el contrario, los Estados deben realizar sin demora todos los esfuerzos y adoptar todas las medidas posibles, dentro de los recursos de que disponen, para llevar a la práctica el derecho a una vivienda adecuada. No obstante, las limitaciones de recursos, algunas obligaciones tienen efecto inmediato, como la de garantizar el derecho a una vivienda adecuada en condiciones no discriminatorias y de igualdad.

³ ONU HABITAT, El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo No 21/Rev.1. Pág. 4 obtenido en <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

⁴



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"

- El derecho a una vivienda adecuada NO prohíbe los proyectos de desarrollo que podrían desplazar a las personas. A veces se considera que la protección contra los desalojos forzosos prohíbe los proyectos de desarrollo o modernización que suponen desplazamientos. Existen necesidades inevitables de rehabilitación de ciertas zonas de ciudades en proceso de crecimiento y de organismos públicos que deben adquirir tierra para uso público y construcción de infraestructura.
- El derecho a una vivienda adecuada NO es lo mismo que el derecho a la propiedad. A veces se cree que el derecho a una vivienda adecuada equivale a un derecho a la propiedad o al derecho de propiedad. Hay quienes también aducen que el derecho a una vivienda adecuada amenaza al derecho a la propiedad. El derecho a la propiedad está consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos y otros tratados de derechos humanos, tales como la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (art. 5 d) v)) y la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (art. 16 h)), aunque está ausente en los dos Pactos. El derecho a una vivienda adecuada es más amplio que el derecho a la propiedad, puesto que contempla derechos no vinculados con la propiedad y tiene como fin asegurar que todas las personas, incluidas las que no son propietarias, tengan un lugar seguro para vivir en paz y dignidad. La seguridad de la tenencia que es la piedra angular del derecho a una vivienda adecuada, puede adoptar diversas formas, entre ellas el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, los arrendamientos, la ocupación por los



"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"

propietarios, el alojamiento de emergencia y los asentamientos improvisados.

- El derecho a una vivienda adecuada NO es lo mismo que el derecho a la tierra. A veces se alega que el derecho a una vivienda adecuada es equivalente a un derecho a la tierra. El acceso a la tierra puede constituir un elemento fundamental para el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada, especialmente para los pueblos indígenas en las zonas rurales.
- El derecho a una vivienda adecuada incluye tener acceso a servicios adecuados. El derecho a una vivienda adecuada no significa solamente que la estructura de la casa debe ser adecuada. Debe haber también un acceso sostenible y no discriminatorio a los servicios fundamentales en materia de salud, seguridad, comodidad y alimentación. Por ejemplo, debe existir el acceso al agua potable, a la energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de lavado, a los medios de almacenar alimentos y de eliminar desechos, al desagüe de los terrenos y a los servicios de emergencia".

En ese sentido, podemos concluir que el derecho a la vivienda constituye un derecho social de amplio reconocimiento a nivel internacional, respaldado por diversos tratados y convenios de derechos humanos, tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Este derecho no solo garantiza el acceso a una vivienda digna, sino que también reconoce las condiciones necesarias para vivir con seguridad, paz y dignidad.



"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"

1.2 MARCO LEGAL

- 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- VIVIEND- Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.
- Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA. Políticas Nacionales de Vivienda y Urbanismo al 2030.
- Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Reglamento de Vivienda de interés Social.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

- Del derecho a la vivienda

El derecho a la vivienda en el Perú tiene un antecedente constitucional directo en los arts. 10° y 18° de la Constitución de 1979⁵ en donde se recogía como un derecho de "la familia". La vivienda constituye la base de la estabilidad y la seguridad de los individuos y las familias. Es el centro de nuestra vida social, emocional y a veces económica.

El derecho a la vivienda adecuada y digna tiene desarrollo y sustento en los tratados internacionales en los que el Perú es parte, pues el derecho a "una vivienda adecuada es reconocido como derecho humano en el artículo 25 de la Declaración de los Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, generalmente considerado

⁵ Artículo 10.- "Es derecho de la familia contar con una vivienda decorosa"



JIAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"

como el instrumento central para la protección del derecho a una vivienda adecuada, reconoce "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia".⁶

"El derecho a una vivienda adecuada fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Otros tratados internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad."⁷

Ahora bien, más de 1.800 millones de personas viven en asentamientos informales o en viviendas inadecuadas, con acceso limitado a los servicios esenciales como el agua, el saneamiento o la electricidad, y a menudo bajo la amenaza del desalojo forzoso. La falta de hogar, una de las violaciones más graves del derecho a una vivienda adecuada. La pandemia de COVID-19 ha puesto de relieve la necesidad de que toda persona tenga un hogar seguro donde refugiarse. Debido a la crisis económica resultante, muchas personas no podrán pagar su alquiler o hipoteca. Los Gobiernos nacionales, regionales y locales deben evitar una nueva oleada de desalojos con efectos desastrosos y afrontar de manera urgente los patrones discriminatorios de la exclusión social que se interponen al disfrute del derecho a una vivienda adecuada.⁸

El problema de la vivienda digna en el Perú se caracteriza por:

- Déficit habitacional, en el Perú el déficit habitacional esta entre 1.6 y 1.8 millones de familias. El 36% carece de viviendas adecuadas (déficit

⁶ Constitución Política del Perú

⁷ Ibidem

⁸ Folleto informativo No 21- El derecho humano a una vivienda adecuada - Obtenido en:
<https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"

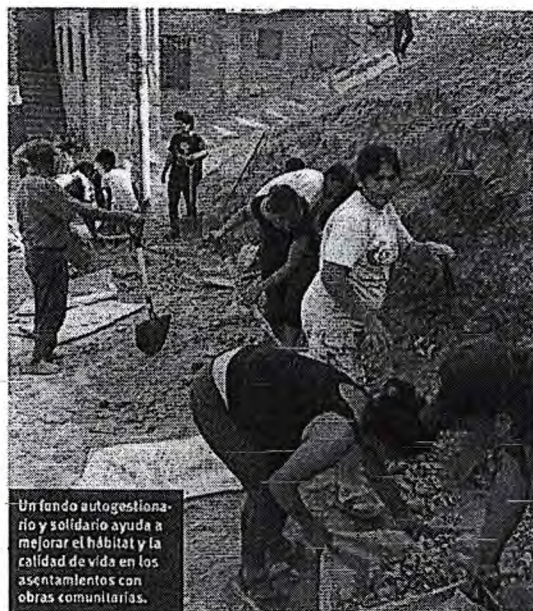
- cuantitativo) y el 64% son familias que habitan edificaciones precarias que necesitan mejoras para ser viviendas adecuadas (déficit cualitativo).
- Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) aproximadamente el 10.2% de los hogares presentan déficit habitacional, un problema más álgido en 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.
 - En ese sentido, 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.⁹

⁹ Perú: hogares que tienen déficit habitacionales - Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) (2021) obtenido en:
https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1855/cap13.pdf



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"



Fuente: CIDAP

EL ACCESO A UNA VIVIENDA DE CALIDAD TIENE IMPORTANTES IMPLICANCIAS EN EL BIENESTAR DE LAS PERSONAS



FUENTE: MCVS, ONU, Banco Mundial, BCRP



"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"

1.4 NECESIDAD DE DAR SOLUCIÓN AL PROBLEMA

Sobre esta problemática, podemos también seguir lo señalado por Jorge Ibérico en la revista "Moneda", que publica el Banco Central de Reserva del Perú (BCR), quien afirma que existe una demanda efectiva insatisfecha de vivienda, teniendo por ejemplo en Lima Metropolitana a un número ascendente a 450 mil unidades, mientras que, en otras 34 ciudades más grandes del país, la demanda insatisfecha rodearía las 300 mil unidades, en sus propias palabras:

"La demanda efectiva insatisfecha de vivienda en Lima Metropolitana asciende a 450 mil unidades. Para las otras 34 ciudades más grandes del país la demanda insatisfecha bordearía 300 mil unidades. 2. La Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) estima que en los próximos 20 años se demandarán 2,5 millones de viviendas, la mitad de las cuales se concentrarán en Lima Metropolitana"¹⁰

A partir de lo expuesto anteriormente, es evidente que enfrentamos una problemática grave de déficit habitacional que afecta a millones de peruanos en diversas regiones del país. Esta situación se ha visto exacerbada por la pandemia de COVID-19 y la crisis económica resultante, que han impactado negativamente en la capacidad de las familias para acceder a viviendas adecuadas.

La crisis actual ha llevado a un incremento en los alquileres y en los precios de adquisición de viviendas, dificultando aún más el acceso a un hogar digno. Esta realidad se traduce en la imposibilidad de muchas familias para

¹⁰ Jorge Ibérico, "Vivienda Social en Lima Metropolitana: El problema de escasez de terreno", en Moneda, N.º 173, (Lima: BCR, 2018), p.43. Disponible en:
<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-173/moneda-173-08.pdf>



"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"

satisfacer sus necesidades básicas, como el acceso a servicios públicos mínimos (agua, desagüe y electricidad), que son fundamentales para garantizar una vida digna.

La implementación de un marco normativo integral no solo contribuirá a reducir el déficit habitacional, sino que también promoverá el desarrollo de derechos y libertades fundamentales para las personas en extrema pobreza. Al garantizar el acceso a una vivienda digna, estaremos sentando las bases para una sociedad más justa y equitativa, donde todos los peruanos puedan vivir con dignidad.

En ese sentido, el Estado Peruano ha tenido antecedentes de políticas públicas destinadas a atender el derecho fundamental a la vivienda. Programas como el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que operó durante varias décadas, y los actuales programas del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, como los incluidos en el Fondo MIVIVIENDA, evidencian un esfuerzo por abordar esta carencia.

El Fondo MIVIVIENDA, por ejemplo, ofrece créditos hipotecarios a tasas de interés preferenciales y subsidios para la adquisición de viviendas, lo que ha permitido a muchas familias acceder a un hogar. Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, las cifras indican que han sido insuficientes para satisfacer la demanda habitacional. Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), se estima que más de 2 millones de familias en Perú viven en condiciones de hacinamiento o en viviendas inadecuadas. Esta problemática se ha visto agravada por la actual pandemia de COVID-19 y la crisis económica resultante, que han impactado negativamente en el ingreso de las familias y han aumentado la vulnerabilidad de sectores ya desfavorecidos.



La crisis sanitaria ha llevado a un aumento en los precios de alquileres y a una disminución en la disponibilidad de viviendas asequibles, lo que ha forzado a muchas familias a vivir en condiciones precarias. Este contexto requiere una respuesta urgente y efectiva por parte del Estado.

1.5 ANTECEDENTES

La creación de un marco normativo formaliza el derecho a una vivienda digna, alineándose con compromisos internacionales y fortaleciendo la protección de los derechos humanos.

Asimismo, el marco normativo en Perú aborda el derecho al acceso prioritario a la vivienda social a través de diversas leyes y programas. Estas regulaciones buscan garantizar que los grupos más vulnerables tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, promoviendo la inclusión social y el desarrollo urbano sostenible.

- Ley N° 29090 - Ley de Promoción de la Inversión en la Construcción de Vivienda.

Esta ley establece mecanismos para promover la inversión en vivienda social, facilitando el acceso a créditos y la construcción de viviendas a precios accesibles.

- Ley N° 27157 - Ley de Protección de los Derechos de los Inquilinos
Proporciona derechos a los inquilinos, asegurando condiciones mínimas de habitabilidad y regulando los contratos de alquiler, lo que también afecta indirectamente el acceso a la vivienda social.
- Ley N° 28687 - Ley de Vivienda
Establece principios y normas para la promoción de la vivienda, priorizando el acceso a grupos vulnerables y fomentando la construcción de viviendas de interés social.
- Reglamento de la Ley N° 29090.



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"

Este reglamento detalla los procedimientos y requisitos para acceder a programas de vivienda social, incluyendo criterios de priorización para grupos de bajos ingresos.

- Programas de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El ministerio implementa diversos programas que priorizan el acceso a la vivienda social, como el Programa Techo Propio, que busca facilitar la adquisición de vivienda a familias de escasos recursos.

A nivel internación, diversos países han implementado políticas exitosas en materia de vivienda social, las mismas que nos pueden servir de referencia.

- España: La Constitución Española (1978) en su artículo 47 establece el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
- México: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917) reconoce el derecho a la vivienda digna y adecuada en su artículo 4.
- Sudáfrica: La Constitución de 1996 garantiza el derecho a una vivienda adecuada, y el gobierno tiene la obligación de facilitar el acceso a la misma.

Asimismo, diversas iniciativas legislativas han sido presentados en el Congreso de la República con el objeto de regular la problemática del acceso a la vivienda social, tales como:

- Proyecto de Ley N° 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.



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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 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.
- Proyecto de Ley 9437/2024-CR: Ley para el acceso prioritario a vivienda social para familias vulnerable y de bajos recursos.

II. EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente iniciativa legislativa no contraviene el vigente ordenamiento jurídico, más por el contrario, refuerza las políticas públicas del cierre de brechas en políticas de vivienda e infraestructura, en beneficio de la población que no cuenta con una vivienda digna con acceso a servicios básicos.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La implementación de este proyecto de ley no generará un gasto adicional para el erario nacional, más al contrario se podrían implementar políticas de vivienda social que prioricen a grupos vulnerables, como familias de bajos ingresos, poblaciones indígenas y personas con discapacidad, esto ayudará a abordar la especulación inmobiliaria y la gentrificación, promoviendo un acceso más equitativo a la vivienda.

No obstante, la implementación de un marco normativo que regule el derecho a la vivienda digna y social en Perú no solo beneficiaría a los ciudadanos al garantizar su derecho a una vivienda adecuada, sino que también



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI
Congresista de la República

"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"

contribuiría al desarrollo social y económico del país. Este enfoque integral podría transformar la realidad habitacional y promover un entorno más justo y equitativo para todos.

IV. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente iniciativa legislativa tiene relación con las Políticas de Estado 10 "Reducción de la pobreza", 21 "Desarrollo en infraestructura y vivienda", y con los puntos 30 "Lucha contra la pobreza", 34. "Ordenamiento y gestión territorial" y 94 "Fomento a la inversión en infraestructura" de la Agenda Legislativa.