CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00114-2026-2031-CD
RU 12956-CD
01 SEPTIEMBRE 2026 05:13 p. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: ASABARIAN

PROYECTO DE LEY

LEY QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN VIVIENDA JOVEN CON PRECIO SOCIAL MEDIANTE EL APROVECHAMIENTO DE PREDIOS ESTATALES

El Grupo Parlamentario Fuerza Popular - Cámara de Diputados, a iniciativa del señor diputado **DIETHELL COLUMBUS MURATA**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y de conformidad con los artículos 106 y 107 del Reglamento de la Cámara de Diputados, presenta el siguiente proyecto de ley:

FÓRMULA LEGAL:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN VIVIENDA JOVEN CON PRECIO SOCIAL MEDIANTE EL APROVECHAMIENTO DE PREDIOS ESTATALES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto
La presente ley regula el Régimen Vivienda Joven con Precio Social, orientado a facilitar el acceso de jóvenes y hogares jóvenes a una vivienda de interés social adecuada, mediante el aprovechamiento eficiente y transparente de predios estatales y su articulación con los programas habitacionales y mecanismos de financiamiento vigentes.

Artículo 2. Finalidad
La presente ley tiene las siguientes finalidades:
1. Reducir las barreras económicas, urbanas y financieras que enfrentan los jóvenes para acceder a su primera vivienda.
2. Incrementar la oferta de vivienda formal y de interés social mediante el uso planificado de predios estatales aptos.
3. Garantizar que el beneficio económico derivado del aporte de suelo estatal reduzca de manera comprobable el precio, la cuota o el alquiler que paga el beneficiario.
4. Promover proyectos habitacionales con servicios básicos, adecuada localización urbana, seguridad física y protección frente a la especulación.
5. Prevenir las ocupaciones ilegales y el tráfico de terrenos mediante la asignación ordenada del suelo estatal a fines habitacionales.

Artículo 3. Ámbito de aplicación
La presente ley es aplicable a los predios de dominio privado y de libre disponibilidad de propiedad de las entidades del gobierno nacional, los gobiernos regionales y los gobiernos locales que, con la conformidad de la entidad titular y luego de la evaluación correspondiente, sean destinados al desarrollo de proyectos de Vivienda Joven.

Quedan excluidos los bienes de dominio público, las áreas naturales protegidas, los ecosistemas frágiles, las zonas arqueológicas, las fajas marginales, las áreas verdes intangibles, las zonas de riesgo no mitigable, los predios destinados a servicios públicos esenciales y aquellos cuyo uso habitacional resulte incompatible con la ley o con los instrumentos de planificación urbana.

Artículo 4. Definiciones esenciales
Para efectos de la presente ley se entiende por:
1. Beneficiario de Vivienda Joven: persona natural de dieciocho a treinta y cinco años, al momento de la postulación, que cumpla los requisitos previstos en la presente ley y su reglamento. Este rango de edad se aplica exclusivamente para fines de elegibilidad habitacional y no modifica la definición general de población joven establecida en la legislación vigente.
2. Hogar joven: persona sola, pareja, núcleo familiar o unidad de convivencia en la que al menos uno reúne la condición de beneficiario de Vivienda Joven.
3. Vivienda Joven con Precio Social: unidad inmobiliaria destinada a vivienda de interés social para compraventa o para arrendamiento con opción de compra, que en ambos casos cuenten con infraestructura y equipamiento urbano cuyo costo de acceso es reducido por el aporte o aprovechamiento de suelo estatal.
4. Precio social: precio máximo de venta, cuota o alquiler determinado por el Estado, considerando, entre otros factores, el traslado efectivo del beneficio económico del suelo estatal al beneficiario.
5. Beneficio de suelo estatal: aporte económico no monetario transferido en cesión, derecho de superficie, fideicomiso, arrendamiento u otra modalidad legal de aprovechamiento de un predio estatal para ejecutar viviendas de interés social.

Artículo 5. Principios
El régimen se rige por los siguientes principios:
1. Finalidad social del suelo estatal.
2. Traslado efectivo del beneficio público al precio pagado por el beneficiario.
3. Transparencia, competencia y rendición de cuentas.
4. Seguridad jurídica y respeto de las competencias de cada nivel de gobierno.
5. Aptitud urbana, acceso a servicios básicos y gestión del riesgo de desastres.
6. Prohibición de especulación y de captura indebida del valor público.

CAPÍTULO II
GESTIÓN DE PREDIOS ESTATALES Y DESARROLLO DE PROYECTOS

Artículo 6. Conducción y articulación institucional
El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Operador Público del Suelo, conduce la implementación del régimen en coordinación con el Fondo MIVIVIENDA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, los gobiernos regionales, las municipalidades, las entidades titulares de los predios y las demás entidades competentes.

El reglamento establece las funciones, mecanismos de coordinación, intercambio de información y procedimientos necesarios para la implementación de la presente ley, sin alterar las competencias constitucionales y legales de las entidades participantes.

Artículo 7. Condiciones del suelo estatal
Los predios de dominio privado del Estado destinados a proyectos dentro del régimen deben contar con titularidad o administración verificable, disponibilidad jurídica, saneamiento físico-legal o viabilidad de saneamiento, zonificación residencial o compatible con residencial, compatibilidad con la planificación urbana, factibilidad de servicios públicos esenciales, accesibilidad y ausencia de riesgo no mitigable.

Los predios que requieran saneamiento físico y/o legal, zonificación, mitigación de riesgos o ampliación de servicios públicos esenciales pueden ser evaluados y priorizados para su incorporación al régimen; sin embargo, no podrán ser comprendidos para la ejecución de proyectos dentro del régimen hasta que se cumplan las condiciones necesarias para su uso habitacional seguro.

Artículo 8. Modalidades de aprovechamiento
Los predios de dominio privado del Estado pueden ser destinados al régimen mediante transferencias, derecho de superficie, fideicomiso, arrendamiento, proyecto en activos, asociación público-privada, concurso público de proyectos u otra modalidad permitida por ley.

Toda modalidad debe establecer la finalidad habitacional, el plazo de ejecución, el número o porcentaje de unidades destinadas a los beneficiarios, el precio social, las garantías, las penalidades, las restricciones de uso y las causales de resolución contractual o reversión del predio.

El Reglamento de la presente Ley regula mecanismos ágiles y simplificados para la identificación, liberación de la titularidad y otras restricciones de los predios estatales, la defensa y recuperación, la reserva y transferencia u otro acto de disposición de predios estatales, la modificación de la determinación del valor del predio estatal, el establecimiento de la forma de pago, el plazo, el levantamiento de carga y su inscripción registral, entre otros aspectos necesarios para viabilizar los proyectos de Vivienda sujetos al régimen.

Artículo 9. Selección de operadores
La selección de los promotores inmobiliarios para diseñar y ejecutar proyectos de vivienda para el régimen se realiza mediante procedimientos públicos y competitivos simplificados. Las bases consideran principalmente la calidad de la vivienda, la eficiencia energética, sostenibilidad, espacios públicos, integración urbana, el menor precio final para el beneficiario, la magnitud del beneficio de suelo trasladado, la solución de servicios básicos, el plazo de ejecución y la sostenibilidad del proyecto.

La adjudicación directa de predios solo procede cuando una norma con rango de ley la autorice expresamente.

Artículo 10. Compatibilidad urbana y servicios básicos
Los proyectos deben respetar los instrumentos de planificación urbana, zonificación, así como la regulación vigente sobre habilitaciones urbanas, edificación y gestión del riesgo de desastres. La aprobación de la zonificación, los planes urbanos, así como la emisión de licencias para habilitación urbana y edificación se realizan mediante procedimientos simplificados.

El reglamento establece mecanismos de asistencia técnica, coordinación intergubernamental y atención prioritaria de los proyectos, sin sustituir las competencias municipales.

Ninguna vivienda puede ser entregada u ocupada sin acceso efectivo a agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías. Cada proyecto debe identificar previamente las obras requeridas, su fuente de financiamiento, el responsable de su ejecución y las condiciones de operación y mantenimiento.

Artículo 11. Precio social y traslado del beneficio del suelo
El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprueba, mediante Decreto Supremo, la metodología para determinar el precio social, y esta debe diferenciar el valor referencial del suelo, la contraprestación efectivamente pagada al Estado, los costos eficientes de habilitación, construcción, servicios y financiamiento, los subsidios aplicables, el margen del operador y el ahorro trasladado a cada beneficiario. El precio social debe ser objetivamente inferior al precio que tendría una solución habitacional equivalente sin el beneficio del suelo estatal.

El operador no puede incorporar al precio final el valor comercial del suelo estatal que no haya pagado ni recuperar dicho valor mediante costos simulados, vinculados o injustificados. El incumplimiento genera la devolución del cobro indebido, penalidades, ejecución de garantías, inhabilitación, resolución contractual o reversión del predio, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

La infracción imputable al operador no perjudica la adjudicación del beneficiario de buena fe, siempre que su conservación sea jurídicamente posible.

CAPÍTULO III
BENEFICIARIOS, MODALIDADES Y FINANCIAMIENTO

Artículo 12. Requisitos y priorización de beneficiarios
Para acceder al régimen, el beneficiario debe cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Tener entre dieciocho y treinta y cinco años al momento de la postulación.
2. No ser propietario de una vivienda o tener derechos reales de superficie de una vivienda, terreno urbano apto para vivienda o aires independizados para vivienda.
3. No haber recibido previamente otro apoyo habitacional por parte del Estado ni haber sido beneficiario de una VIS.
4. Destinar la solución habitacional a residencia habitual.
5. Cumplir los requisitos de ingreso, ahorro, capacidad de pago o elegibilidad para subsidio que correspondan a la modalidad de acceso.

La evaluación comprende a los integrantes del hogar, en los términos establecidos por el reglamento. La priorización se basa en criterios objetivos de nivel de ingresos, déficit habitacional, carga familiar, discapacidad, vulnerabilidad, hacinamiento, jefatura de hogar y demanda territorial.

Artículo 13. Modalidades de acceso y financiamiento
El régimen comprende la adquisición de vivienda nueva, arrendamiento con opción de compra y otras modalidades habitacionales permitidas por ley.

El régimen se articula con el Programa Techo Propio, el Crédito MIVIVIENDA, el Bono de Arrendamiento para Vivienda y los demás instrumentos vigentes, sin duplicidad de beneficios ni sobrecompensación.

El Poder Ejecutivo, dentro de sus competencias, puede diseñar o adecuar subsidios, garantías, mecanismos de reducción de tasas y productos financieros dirigidos a los beneficiarios, sujetos a sostenibilidad fiscal, disponibilidad presupuestal, evaluación de riesgo y opinión de las entidades competentes. La presente ley no genera por sí misma un derecho automático a nuevos bonos o subsidios.

Artículo 14. Destino y restricciones
La vivienda obtenida bajo el régimen se destina a residencia habitual y no puede ser transferida, cedida ni arrendada con fines especulativos ni destinada a otro uso durante el plazo mínimo de cinco años, salvo las causas justificadas que establezca el reglamento.

Las restricciones y cargas se inscriben en el Registro de Predios cuando corresponda. El incumplimiento determina la devolución proporcional del beneficio de suelo y de los subsidios recibidos, sin perjuicio de las demás responsabilidades aplicables.

CAPÍTULO IV
TRANSPARENCIA, CONTROL Y EVALUACIÓN

Artículo 15. Transparencia y control
El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento publica, mediante las plataformas existentes, la información relativa a los predios incorporados, las modalidades de aprovechamiento, los promotores inmobiliarios seleccionados, los contratos, el número de viviendas, el precio social, el beneficio de suelo trasladado, los subsidios aplicados y el avance físico y financiero de los proyectos, con respeto de la legislación sobre transparencia, reserva de información y protección de datos personales.

La Contraloría General de la República ejerce el control que corresponda conforme a sus competencias. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite anualmente al Congreso de la República un informe sobre la implementación y resultados del régimen.

Artículo 16. Implementación progresiva y evaluación
El régimen se implementa progresivamente y puede iniciarse mediante proyectos piloto. El reglamento establece los indicadores de evaluación, que comprenden, como mínimo, el número de viviendas concluidas, el ahorro trasladado por unidad, el costo público por beneficiario, el acceso efectivo a servicios básicos, el plazo de ejecución y la sostenibilidad financiera de los proyectos.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera. Reglamentación e inventario inicial de predios
El Poder Ejecutivo reglamenta la presente ley en un plazo no mayor de noventa días calendario, contado desde su entrada en vigor.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en coordinación con la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y las entidades titulares, publica, en un plazo no mayor de ciento veinte días calendario, contado desde la entrada en vigor de la presente ley, dentro del Banco de Tierras, los predios estatales potencialmente aptos para el desarrollo de proyectos del Régimen Vivienda Joven con Precio Social.

El Banco de Tierras contiene, como mínimo, la ubicación, área, entidad titular, situación registral, clasificación jurídica, compatibilidad urbana preliminar, disponibilidad de servicios y estado del proceso de evaluación de cada predio.

Segunda. Uso de instrumentos existentes
La implementación de la presente ley se realiza mediante los programas, sistemas, registros, plataformas y estructuras administrativas existentes. Las entidades pueden crear módulos interoperables o adecuar sus instrumentos internos conforme a sus competencias y a lo que disponga el reglamento.

Tercera. Financiamiento
La implementación de la presente ley se financia con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público. Los nuevos subsidios, garantías o mecanismos financieros que decida implementar el Poder Ejecutivo se sujetan a disponibilidad presupuestal, sostenibilidad fiscal y normativa aplicable.

Cuarta. No convalidación de ocupaciones ilegales
La presente ley no convalida invasiones, ocupaciones ilegales, tráfico de terrenos ni posesiones informales sobre predios estatales. La recuperación, custodia, saneamiento y asignación de los predios se realiza conforme a la legislación vigente.

Quinta. Operador Público Nacional de Suelo Urbano
Autorizase al Fondo MIVIVIENDA S.A. a efectuar la escisión del bloque patrimonial, funcional y operativo correspondiente al ejercicio de las funciones de Operador Público del Suelo, que le fueron atribuidas en virtud de la Sétima Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Precísese que el Operador Público Nacional del Suelo Urbano, constituida como empresa pública de derecho privado, al amparo de lo dispuesto en el artículo 60 de la Constitución Política del Perú y creado por el artículo 76 de la Ley 31313, goza de autonomía funcional, administrativa, técnica, económica y financiera, de duración indeterminada. Se rige por la presente Ley, por las disposiciones pertinentes de la Ley N° 31313, su Reglamento y su estatuto social. Cuenta con accionariado público, se encuentra bajo el ámbito de competencia del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y está adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Su administración y gobierno están a cargo de un Directorio integrado por siete (07) miembros.

El objeto social del Operador Público Nacional del Suelo Urbano es identificar, incorporar, adquirir, acumular, administrar, gestionar, rentabilizar, sanear, habilitar, poner en valor y transferir predios de propiedad del gobierno nacional, de los gobiernos regionales y de los gobiernos locales, así como aquellos que adquiera, para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, priorizando la generación de vivienda de interés social, proyectos de renovación y regeneración urbana, reubicación o reasentamiento poblacional, así como la construcción de infraestructura y equipamiento urbano.

La entrada en vigencia de la presente Ley determina la extinción del Programa Generación de Suelo Urbano como Programa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la transferencia de sus activos, derechos, obligaciones, proyectos, recursos y demás elementos necesarios al Operador Público Nacional del Suelo Urbano. El personal nombrado y/o contratado bajo el régimen del Contrato Administrativo de Servicios (CAS) del referido Programa se incorpora al Operador Público Nacional del Suelo Urbano bajo el mismo régimen laboral.

El Poder Ejecutivo establece las disposiciones reglamentarias necesarias para el adecuado funcionamiento del Operador Público Nacional del Suelo Urbano, tales como fuentes de

financiamiento adicionales a los regulados numeral 76.2 del artículo 76 de la Ley N° 31313, opinión para la creación de Operadores Públicos de Suelo Municipal, plazo para la designación de su Directorio, elaboración y aprobación de su estatuto, entre otros.

Sexta. Vigencia

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Lima, agosto de 2026

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CHACON DE VETTORI Cecilia Isabel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/08/2026 15:16:24-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: COLUMBUS MURATA DIETHELL FIR 40826681 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/08/2026 18:45:07-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: DODERO JOVICH Pierangeli Daniela FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/09/2026 08:46:52-0500

Diethell Columbus Murata
Diputado de la República
(Autor de la iniciativa)

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CASTILLO RIVAS Eduardo Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/08/2026 18:55:42-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALEGRIA GARCIA Luis Arturo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/08/2026 19:04:13-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: PINASCO MONTENEGRO Nary Benvinda FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/08/2026 19:32:57-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BARBARAN REYES Rosangella Andrea FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/08/2026 20:21:12-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BETETA RUBIN Karina Juliza FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/08/2026 19:45:21-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TRUJILLO ZEGARRA Gilmer FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/08/2026 20:25:02-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: LEIVA BAYLON Leticia Maruja FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/09/2026 07:43:39-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: PACHECO QUISPE Marco Antonio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/08/2026 20:36:24-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BOBADILLA GALINDO Angel Bruno FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/09/2026 08:26:32-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MEZA RIVERA Flor De Jesus FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/09/2026 09:36:28-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SILUPU INGA Maria Luisa FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/09/2026 10:31:54-0500

I. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA[1]

1. Objeto y finalidad pública

La vivienda es el espacio desde el cual una persona organiza su seguridad, su vida familiar, su educación, su trabajo y su relación con la ciudad. Para una parte importante de la población joven peruana, ese espacio no se alcanza mediante una transición ordenada desde el hogar de origen hacia una vivienda propia o alquilada en condiciones formales. La combinación de ingresos bajos o inestables, empleo informal, ahorro reducido, precios elevados, falta de suelo servido y limitada oferta de productos adecuados posterga la emancipación residencial o empuja a soluciones precarias.

La propuesta establece el Régimen Vivienda Joven con Precio Social como un marco de proyectos que aprovecha predios estatales aptos y los articula con programas habitacionales y mecanismos de financiamiento vigentes. La idea central es sencilla, pero exige diseño institucional: cuando el Estado incorpora a un proyecto un derecho sobre suelo de su patrimonio sin trasladar al beneficiario todo el valor comercial de adquisición, puede reducir el costo que el proyecto necesita recuperar. Esa reducción solo se convierte en política social cuando se mide por unidad, se refleja en el precio o alquiler y se protege contra la captura privada.

La ley persigue una finalidad preventiva y no meramente reparadora. El patrón tradicional de expansión informal suele comenzar con la ocupación o adquisición precaria de suelo sin servicios, continuar con autoconstrucción prolongada y culminar, años después, en formalización e inversión pública correctiva. El régimen pretende invertir esa secuencia: primero identificar suelo jurídicamente disponible, planificar, asegurar servicios, seleccionar operadores y beneficiarios, y luego entregar una solución habitable. Esta alteración del orden temporal evita que la necesidad de vivienda se convierta en riesgo físico, sobrecosto familiar o presión permanente sobre el presupuesto público.

2. Medidas principales

La primera medida es una delimitación estricta del suelo elegible. Solo pueden incorporarse predios de dominio privado estatal y libre disponibilidad, pertenecientes al Gobierno nacional, gobiernos regionales o gobiernos locales, con conformidad de la entidad titular y luego de evaluación. Se excluyen bienes de dominio público y áreas incompatibles por protección ambiental, patrimonio cultural, riesgo, servicios esenciales o planificación. Esta regla reconoce que "predio estatal" no equivale a "predio disponible" y que cada activo tiene una función, un valor y un costo de oportunidad.

[1] *El presente proyecto de ley fue perfeccionado con el apoyo instrumental de herramientas de inteligencia artificial generativa (GPTs personalizados para labores de asistencia técnico-legislativa), empleadas en tareas de sistematización, análisis preliminar, revisión de coherencia y mejora de la redacción. Su utilización se realizó bajo la supervisión humana del equipo de gabinete del Despacho, con verificación de las fuentes, normas y datos citados. La evaluación jurídica, la definición del contenido de la propuesta y la responsabilidad por su versión final corresponden íntegramente al equipo del Despacho.*

La segunda medida es la conducción articulada por el MVCS, mediante programas, registros, plataformas e instrumentos existentes, junto con el Fondo MIVIVIENDA, la SBN, entidades titulares, gobiernos regionales y municipalidades. No se crea una burocracia paralela. La ley distribuye la colaboración sin alterar competencias, en particular las municipales sobre el tema de planificación urbana y licencias de edificación.

La tercera medida es la posibilidad de usar diversas modalidades legales: transferencia entre entidades, derecho de superficie, fideicomiso, arrendamiento, proyecto en activos, asociación público-privada, concurso público de proyectos u otra permitida por ley. La modalidad debe elegirse según el valor, el plazo, el riesgo y la finalidad del proyecto. En todos los casos se exigen cargas sociales, cronograma, porcentaje o número de unidades, garantías, restricciones y reversión.

La cuarta medida es la selección pública y competitiva de operadores. La adjudicación debe valorar, entre otros factores, el menor precio final, la calidad, la magnitud del beneficio trasladado, la solución de servicios, el tiempo y la sostenibilidad. La competencia no se limita a quién paga más por el terreno; se orienta a quién ofrece mejor resultado habitacional por el aporte público.

La quinta medida es una metodología de precio social. El precio debe ser objetiva y significativamente inferior al que tendría una solución equivalente sin el beneficio del suelo. La fórmula diferencia el valor referencial del terreno, lo pagado al Estado, costos eficientes, subsidios, margen y ahorro. La prohibición de cobrar al beneficiario un valor de suelo no pagado por el operador se acompaña de restitución y sanciones.

La sexta medida es la focalización. La persona beneficiaria debe tener entre dieciocho y treinta y cinco años al postular, carecer de otra vivienda o terreno apto, no haber recibido subsidio previo salvo excepción, usar la solución como residencia habitual y cumplir requisitos del producto. La priorización se basa en necesidad y no solo en edad.

La séptima medida es la diversificación. El régimen admite adquisición de vivienda nueva y arrendamiento con opción de compra. De esta forma, no se obliga a que toda persona joven asuma de inmediato una hipoteca, ni se confunde vivienda adecuada con una única tipología.

La octava medida es la protección del beneficio público. Se establece un plazo mínimo de cinco años de residencia habitual y restricción de transferencia, cesión o alquiler especulativo, con excepciones justificadas y recuperación proporcional. Se ordena transparencia sobre predios, contratos, precios, subsidios y avance, así como evaluación mediante indicadores de resultado.

3. Beneficiarios y entidades responsables

La población objetivo está formada por personas adultas jóvenes y hogares jóvenes que buscan su primera solución habitacional. La focalización no presupone que toda persona de ese rango requiera subsidio. El régimen combina edad, primera vivienda, necesidad, ingreso,

capacidad de pago, composición familiar y vulnerabilidad. La modalidad y el nivel de apoyo deben corresponder a la situación real del hogar.

El MVCS es responsable de conducir la política y aprobar la metodología de precio social; la SBN y las entidades propietarias aportan información y decisiones patrimoniales; el Fondo MIVIVIENDA integra productos de subsidio y crédito; las municipalidades determinan compatibilidad urbana y otorgan títulos habilitantes; las prestadoras aseguran factibilidad y operación de redes; los operadores desarrollan el proyecto; la Contraloría controla; y el Congreso recibe un informe anual. La corresponsabilidad es necesaria porque ninguna de estas entidades, por sí sola, controla toda la cadena del suelo a la vivienda.

4. Resultado esperado

El resultado esperado no es simplemente "entregar terrenos". Es producir soluciones habitacionales formales cuyo costo de acceso sea menor por efecto demostrable del aporte estatal, con servicios, seguridad, localización compatible y mecanismos que preserven el valor social. El indicador de éxito no debe ser el número de predios registrados ni el valor patrimonial movilizado, sino las viviendas concluidas, la reducción por unidad, la proporción de hogares que sostienen el pago, el acceso efectivo a servicios, el tiempo de ejecución y la calidad post ocupación.

II. ANTECEDENTES

1. Contexto social y demográfico

La demanda de vivienda de la población joven debe entenderse dentro de una transición vital. Entre la culminación de estudios, el primer empleo, la formación de una pareja, el nacimiento o cuidado de dependientes y la consolidación de ingresos existe un periodo prolongado en el que la necesidad residencial crece más rápido que la capacidad financiera. En el Perú, esa transición ocurre en un mercado laboral marcado por informalidad y alta variabilidad de ingresos. Por ello, la dificultad de acceder a vivienda no es una preferencia coyuntural, sino una restricción que afecta decisiones familiares, movilidad, productividad y acumulación patrimonial.

La Política Nacional de Juventud reconoce como población joven a las personas de quince a veintinueve años. Ese rango sirve para la política general, pero no agota la realidad habitacional. Una persona menor de dieciocho años carece, por regla, de plena capacidad para contratar una hipoteca o adquirir obligaciones de largo plazo; y muchas personas forman hogar o estabilizan ingresos después de los veintinueve años. El proyecto adopta un rango especial de dieciocho a treinta y cinco años para fines de elegibilidad, dejando expresamente a salvo la definición general. Esta técnica evita modificar de manera indirecta la legislación de juventud y vincula el beneficio a la etapa de acceso a primera vivienda (Congreso de la República, 2002; Secretaría Nacional de la Juventud, 2019).

La evidencia laboral disponible ilustra la dificultad. En el periodo móvil octubre de 2024-septiembre de 2025, el ingreso promedio mensual proveniente del trabajo fue de S/ 1 192,1 para las personas ocupadas de catorce a veinticuatro años y de S/ 1 995,2 para las de veinticinco a cuarenta y cuatro años. La tasa de empleo informal alcanzó 85,2% en el primer grupo y 65,9% en el segundo (INEI, 2025b). Las franjas no coinciden exactamente con la población de dieciocho a treinta y cinco años y, por tanto, no deben usarse como estimación directa de todos los potenciales beneficiarios. Sí muestran una gradiente: quienes se encuentran en los primeros años de participación laboral afrontan menor ingreso y mayor informalidad, condiciones que dificultan ahorro, historial crediticio y pago de una cuota hipotecaria.

La informalidad también altera la forma de acreditar capacidad de pago. Una persona puede recibir ingresos regulares por servicios, comercio, trabajo independiente o actividad familiar sin contar con una planilla estable. El sistema financiero debe administrar riesgos y no corresponde a la ley ordenar que apruebe créditos inviables. Sin embargo, una política bien diseñada puede complementar la evaluación mediante ahorro programado, historial de alquiler, flujos bancarios, educación financiera, garantías permitidas y productos de arrendamiento con opción de compra. La fórmula legal deja ese desarrollo al Poder Ejecutivo y a las entidades competentes, sujeto a sostenibilidad y evaluación de riesgo.

La vivienda cumple además una función de protección. El hacinamiento, la precariedad de materiales, la falta de agua y saneamiento, la exposición a violencia o la permanencia forzada

en hogares conflictivos afectan de manera diferenciada a mujeres jóvenes, personas con discapacidad, cuidadores y familias con niños. La priorización prevista permite reconocer estas condiciones sin convertirlas en estereotipos. El diseño reglamentario debe proteger la autonomía de las personas, admitir distintos tipos de hogar y prever excepciones a restricciones de transferencia cuando exista violencia, salud, fallecimiento, disolución familiar o movilidad laboral acreditada.

2. Contexto habitacional y urbano

La evidencia nacional más reciente disponible al corte de esta exposición muestra que el déficit habitacional no ha desaparecido ni sigue una trayectoria de reducción sostenida. La ENAPRES registró 10,4% de hogares en déficit en 2018; 10,2% en 2019; 10,8% en 2020; 11,2% en 2021; 10,8% en 2022; 9,9% en 2023; y 10,1% en 2024. El componente cuantitativo pasó de 1,8% en 2018 a 2,4% en 2022 y se situó en 2,1% en 2024; el cualitativo fue 8,6% en 2018 y 8,0% en 2024, con variaciones intermedias (INEI, 2025a). La estabilidad alrededor de una décima parte de los hogares revela un problema estructural, aunque las variaciones deben interpretarse con los márgenes y definiciones de la encuesta.

El predominio del componente cualitativo obliga a evitar una conclusión simplista. La política nacional necesita mejoramiento, sustitución de materiales, ampliación, saneamiento y servicios, además de vivienda nueva. El régimen Vivienda Joven se concentra legítimamente en primera vivienda, producción formal y prevención de nuevos asentamientos precarios. Su aporte es específico: evitar que una nueva cohorte ingrese al déficit cuantitativo o resuelva su necesidad mediante una unidad sin servicios. No reemplaza los programas de vivienda rural, mejoramiento barrial o saneamiento, ni debería desplazar sus recursos.

Las cifras absolutas de otras fuentes responden a universos y años distintos. La revisión de gasto del Bono Familiar Habitacional estimó para 2022 aproximadamente 1,4 millones de hogares urbanos con déficit: alrededor de 496 mil en el componente cuantitativo y 883 mil en el cualitativo. Calculó que la cobertura del bono respecto del déficit urbano potencial fue 2,7%, es decir, una subcobertura de 97,3%; al restringir el denominador a la población socioeconómicamente elegible, la cobertura fue 3,0% (Ministerio de Economía y Finanzas [MEF], 2024). Estas estimaciones no deben sumarse ni trazarse mecánicamente con la ENAPRES, pero convergen en una conclusión: los instrumentos actuales alcanzan a una fracción reducida de la necesidad potencial.

El Censo Nacional de 2017 permitió observar carencias específicas a una escala exhaustiva. Un diagnóstico del Banco Mundial reportó, con base censal, alrededor de 1,9 millones de viviendas en déficit total y señaló déficits vinculados a materiales, hacinamiento, electricidad, agua y servicios higiénicos. Las carencias de servicios se superponen y no pueden sumarse para construir un total alternativo (Banco Mundial, 2021).

La urbanización informal añade costos que no aparecen en el precio inicial de un lote. Cuando una familia compra o ocupa suelo sin habilitación, puede pasar años pagando transporte, agua por medios alternativos, autoconstrucción fragmentada, regularización y exposición a

riesgo. El Estado, a su vez, enfrenta costos posteriores de extensión de redes, vías, equipamiento, mitigación y formalización. La cadena de valor de la vivienda en el Perú muestra que la informalidad puede originarse desde el acceso al suelo y continuar en el financiamiento, el diseño y la construcción (Rossbach et al., 2024). La política preventiva debe ofrecer una alternativa antes de que la ocupación se consolide, no limitarse a reaccionar cuando el asentamiento ya existe.

El tráfico de terrenos es una manifestación del aprovechamiento criminal de la necesidad habitacional. No corresponde equiparar a toda familia en informalidad con una organización delictiva. Muchas personas son víctimas de ventas sin título, información falsa o promesas de servicios. El enfoque legislativo adecuado es reducir la demanda cautiva de esos mercados, recuperar y custodiar patrimonio estatal conforme a ley, sancionar a responsables por las vías correspondientes y no convalidar ocupaciones. La cuarta disposición final cumple esta función sin introducir categorías penales ni presumir culpabilidad de los postulantes.

3. Contexto económico: costo de edificación y precio de vivienda

Uno de los antecedentes que motiva la propuesta es la distancia entre lo que un hogar joven puede pagar y el precio de la oferta formal. Para comprenderla es necesario distinguir tres conceptos. El valor unitario oficial de edificación es una referencia técnica para valorización por categorías constructivas. El costo directo de construcción comprende materiales, mano de obra, equipos y partidas de obra. El costo total de desarrollo incorpora, además, suelo, habilitación, áreas comunes, estudios, licencias, conexiones, supervisión, financiamiento, seguros, tributos, comercialización, contingencias y margen. El precio de venta refleja el costo total, la localización, la demanda y el riesgo.

La Resolución Ministerial N° 277-2025-VIVIENDA aprobó los valores unitarios oficiales para 2026. En una ilustración para Lima Metropolitana y Callao, la suma de categorías C para muros y columnas, C para techos y D para puertas y ventanas alcanza S/ 889,34 por metro cuadrado. Aplicada aritméticamente a cincuenta metros cuadrados, arroja S/ 44 467 de edificación para esos componentes. No es el costo de una vivienda terminada y no debe presentarse como precio factible de venta, porque omite numerosos rubros (MVCS, 2025a).

Como referencia distinta, el Banco Mundial estimó en 2022 un rango de USD 23 009 a USD 32 582 para construir en el Perú una vivienda de un piso de aproximadamente cincuenta metros cuadrados, equivalente a USD 460,18-651,64 por metro cuadrado. Convertida solo con fines ilustrativos al tipo de cambio bancario promedio de junio de 2026, de S/ 3,405 por dólar, la banda equivale a S/ 78 345,65-S/ 110 941,71 por unidad. La conversión no actualiza inflación ni sustituye un presupuesto de 2026 (Banco Central de Reserva del Perú [BCRP], 2026a; Banco Mundial, 2022). La diferencia con los valores unitarios oficiales demuestra por qué no debe escogerse una cifra aislada para prometer un precio legal.

El precio ofertado de departamentos en Lima es aún mayor. En el primer trimestre de 2026, el promedio en seis distritos clasificados como "sector medio" por la serie del BCRP fue S/ 6 395 por metro cuadrado, y en doce distritos observados fue S/ 6 916. Una unidad teórica de

cincuenta metros cuadrados representaría S/ 319 750 y S/ 345 800, respectivamente (BCRP, 2026b, 2026c). No son promedios nacionales, precios de transacción ni referencias directas para vivienda social. Sirven para mostrar que la localización urbana y los componentes distintos de la edificación tienen un peso decisivo.

El suelo es uno de esos componentes, pero no existe una estadística oficial homogénea que permita afirmar que representa un porcentaje único del precio en todas las ciudades. Su incidencia depende del valor por metro cuadrado, la zonificación, la edificabilidad efectivamente utilizada, el área vendible, las cargas urbanísticas y la tipología. ONU-Hábitat ha señalado que, en determinados mercados internacionales, el suelo puede llegar a representar hasta 70% del costo, pero ese máximo no es una medición del Perú y no puede trasladarse a la justificación como dato nacional (ONU-Hábitat, 2024).

Para hacer transparente la relación puede emplearse una fórmula de prefactibilidad. El costo de suelo por metro cuadrado vendible es igual al valor del terreno por metro cuadrado dividido entre el producto de la edificabilidad y la eficiencia vendible. Si un lote vale hipotéticamente S/ 1 000 por metro cuadrado, la edificabilidad es tres y el área vendible equivale a 80% del área construida, el suelo asignable asciende a S/ 416,67 por metro cuadrado vendible. Para una unidad de cincuenta metros cuadrados, equivale a S/ 20 833,33. Si el Estado aporta el derecho sobre el suelo y el proyecto traslada el 100% de ese ahorro, el precio podría reducirse en ese monto. Es una simulación, no una tasación ni una promesa nacional.

4. Evolución normativa de la política de suelo y vivienda

La Ley N° 29151 creó el Sistema Nacional de Bienes Estatales y estableció principios y competencias para la administración, disposición, adquisición, registro y supervisión de bienes. Su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, desarrolla actos sobre bienes de dominio público y privado estatal, procedimientos, tasación, transferencia, superficie y otras figuras (Congreso de la República, 2007; MVCS, 2021a). Este marco impide tratar el patrimonio estatal como una reserva libremente disponible: cada acto requiere título habilitante, competencia, finalidad y procedimiento.

La Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, incorporó instrumentos para gestionar suelo, crear reservas, operar un Banco de Tierras y orientar suelo estatal a vivienda de interés social mediante concurso y cargas urbanísticas. Reconoció al Fondo MIVIVIENDA y a otras entidades habilitadas como operadores públicos de suelo dentro de su diseño institucional (Congreso de la República, 2021). El proyecto Vivienda Joven no debe desplazar estas figuras; las utiliza como plataforma para una finalidad focalizada y fortalece la exigencia de traslado del valor.

La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, aprobada por Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, plantea superar una respuesta centrada en expansión y regularización posterior, y avanzar hacia habitabilidad interna y externa, consolidación urbana, acceso equitativo a servicios, planificación y gestión de suelo (MVCS, 2021b). El régimen se alinea

con este giro porque condiciona la entrega a servicios, seguridad y compatibilidad urbana, y no valida invasiones.

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, organiza instrumentos de planificación y procedimientos dentro de la distribución de competencias (MVCS, 2022). El proyecto remite expresamente a dichos instrumentos y reconoce que la aprobación de zonificación, planes, habilitación y licencias corresponde a las municipalidades.

El Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA regula los Programas Municipales de Vivienda, que pueden intervenir en predios municipales saneados o en terrenos estatales transferidos y articularse con subsidios (MVCS, 2020a). La existencia de PROMUVI demuestra que el uso de suelo público para vivienda no es una idea completamente nueva. La brecha que busca cubrir el proyecto es la articulación nacional con población joven, precio social verificable y varias modalidades.

En junio de 2025 se publicó la Ley N° 32379, Ley de Vivienda de Interés Social, que consolida el marco legal de la política de vivienda social y su relación con el derecho de acceso a vivienda digna, adecuada y segura (Congreso de la República, 2025a). En julio de 2026 el MVCS pre publicó un proyecto de reglamento de esta ley para recibir comentarios, por lo que, al corte de la presente exposición, no correspondía tratarlo como reglamento definitivo (MVCS, 2026b). La reglamentación del régimen Vivienda Joven deberá armonizarse con la versión finalmente aprobada y evitar duplicidad de categorías o umbrales.

El Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA aprobó el Reglamento de Vivienda de Interés Social e incluyó mecanismos de promoción como adjudicación de suelo estatal, financiamiento, subsidios, derecho de superficie y generación de suelo urbano. La norma omitió regular zonificación, planeamiento y alturas en atención a la jurisprudencia constitucional que reserva esas decisiones a los gobiernos locales (MVCS, 2025b). Este antecedente confirma la corrección de la fórmula simplificada al no habilitar sustitución municipal.

5. Antecedentes de subsidios y financiamiento

El Bono Familiar Habitacional, canalizado por Techo Propio, constituye una ayuda directa para hogares elegibles. Las reglas difundidas para 2026 contemplan montos diferenciados según modalidad y valor; para vivienda multifamiliar de interés social con valor máximo de S/ 136 100, el bono informado asciende a S/ 47 850 (Fondo MIVIVIENDA, 2026a). El bono reduce el monto a financiar, pero no elimina la necesidad de ahorro ni garantiza crédito. La revisión del MEF mostró limitaciones de cobertura y acceso, lo que justifica complementar el subsidio monetario con oferta de suelo y proyectos.

El Nuevo Crédito MIVIVIENDA financia viviendas dentro de rangos publicados, hasta un porcentaje del valor, con cuota inicial mínima y plazos sujetos a evaluación de la entidad financiera. Para 2026 se difundió un rango de S/ 68 800 a S/ 488 800, financiamiento de hasta

90%, cuota inicial desde 7,5% y plazos de cinco a veinticinco años (Fondo MIVIVIENDA, 2026b). El Bono del Buen Pagador se entrega por tramos de precio y fue actualizado para 2026 (Fondo MIVIVIENDA, 2026c). Ambos instrumentos atienden hogares con capacidad de endeudamiento, por lo que no cubren por sí solos a quienes tienen ingresos volátiles.

El Bono de Arrendamiento para Vivienda, conocido como Renta Joven, se dirige a grupos de dieciocho a cuarenta años y combina apoyo al alquiler con ahorro. La información oficial indica un bono mensual de S/ 649 durante cinco años para alquileres dentro de una banda, destinando 70% al pago de renta y 30% al ahorro (MVCS, 2024a). Este antecedente demuestra que la política juvenil puede incluir una trayectoria de alquiler y ahorro, no solo propiedad inmediata.

En junio de 2026 el MVCS prepublicó una propuesta para incrementar el Bono Familiar Habitacional a determinados estudiantes jóvenes con carga familiar, y en julio prepublicó un nuevo reglamento operativo para adquisición de vivienda nueva (MVCS, 2026a, 2026c). Al corte de la información, eran propuestas sometidas a comentarios y no beneficios definitivamente vigentes. La presente ley no depende de que esas medidas sean aprobadas y evita crear un bono automático; permite que el Poder Ejecutivo adecúe productos cuando cuente con competencia, opinión y presupuesto.

6. Antecedentes jurisprudenciales y constitucionales

La Constitución reconoce la dignidad de la persona, la igualdad, la protección de la familia, la propiedad, la función del Estado en la economía social de mercado y la autonomía de los gobiernos subnacionales. Aunque no formula el derecho a la vivienda en un artículo autónomo con la misma literalidad del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, estos principios y el marco legal sectorial habilitan políticas de acceso a vivienda adecuada. El artículo 11.1 del Pacto reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluida la vivienda; el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha explicado que la adecuación comprende seguridad de tenencia, servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, localización y adecuación cultural (Naciones Unidas, 1966; Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991).

El artículo 73 de la Constitución dispone que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. El proyecto respeta este límite al circunscribirse a bienes de dominio privado estatal y excluir expresamente categorías protegidas. La afectación de un predio a vivienda no puede basarse en la sola existencia de titularidad estatal; requiere determinar su naturaleza jurídica y disponibilidad (Congreso de la República, 2026a).

El artículo 195 atribuye a los gobiernos locales la planificación del desarrollo urbano y rural, incluida la zonificación, el urbanismo y el acondicionamiento territorial. El Tribunal Constitucional, al resolver conflictos competenciales sobre normas nacionales de vivienda social, sostuvo que el Gobierno nacional puede dictar estándares técnicos y políticas, pero no sustituir decisiones municipales sobre zonificación, alturas y planificación (Tribunal Constitucional, 2023, 2025). La fórmula legal mantiene ese equilibrio.

El artículo 79 establece que los representantes ante el Congreso no tienen iniciativa para crear ni aumentar gastos públicos, salvo en lo relativo al presupuesto del Congreso. La jurisprudencia y la práctica parlamentaria exigen analizar el efecto real de las obligaciones, y no basta una cláusula formal de "no gasto" (Congreso de la República, 2026a, 2026d). El proyecto reduce el riesgo al no ordenar transferencias monetarias, no crear nuevos subsidios exigibles y sujetar la implementación a presupuestos existentes. Sin embargo, el análisis costo-beneficio reconoce costos patrimoniales y administrativos y recomienda opinión del Poder Ejecutivo.

7. Antecedentes parlamentarios y bicameralidad

La reforma constitucional de bicameralidad modificó el procedimiento legislativo y restableció la Cámara de Diputados y el Senado. El artículo 105 vigente estructura una secuencia en la que la Cámara de Diputados aprueba la proposición y el Senado ejerce revisión, con capacidad de aprobar, modificar o rechazar conforme a los plazos y reglas aplicables (Congreso de la República, 2024a, 2026a). La iniciativa nace en la Cámara de Diputados porque es presentada por un diputado en ejercicio del artículo 107.

El Reglamento de la Cámara de Diputados exige que la proposición identifique el problema, presente evidencia, objetivos, antecedentes, sectores involucrados, efectos normativos y análisis costo-beneficio. La exposición debe ser congruente con la fórmula y no puede suplir vacíos esenciales mediante retórica (Congreso de la República, 2026b).

La revisión del Senado previsiblemente se concentrará en la constitucionalidad patrimonial y presupuestaria, la coherencia con las leyes 31313 y 32379, la autonomía municipal, la justificación del rango de edad, la ejecutabilidad del precio social y la proporcionalidad de las restricciones. Anticipar estos puntos fortalece la deliberación: una buena exposición no oculta riesgos, sino demuestra que el diseño contiene salvaguardas y que la reglamentación debe operar dentro de límites verificables.

III. PROBLEMA PÚBLICO

1. Formulación del problema central

El problema público puede formularse así: una proporción significativa de personas y hogares jóvenes que necesitan formar una residencia independiente no puede acceder de manera sostenible a una primera vivienda formal y adecuada, mientras existe patrimonio estatal potencialmente aprovechable que no se articula de forma sistemática con la producción habitacional ni garantiza que su valor reduzca el costo final.

Esta formulación evita dos reduccionismos. El primero sería asumir que todo el déficit habitacional se resuelve construyendo nuevas unidades. El segundo sería creer que la mera entrega de terrenos estatales produce asequibilidad. La intervención legislativa se justifica precisamente por la intersección: existe una demanda joven con restricciones, una oferta formal insuficiente, activos públicos heterogéneos y un problema de gobernanza del valor del suelo.

2. Magnitud y población afectada

El 10,1% de hogares en déficit habitacional registrado en 2024 expresa una magnitud nacional que se distribuye de manera desigual. En zonas urbanas, el déficit cuantitativo fue 2,6% y el cualitativo 6,8%; en zonas rurales, 0,4% y 12,6%, respectivamente (INEI, 2025a). El régimen tiene mayor pertinencia para mercados urbanos y ciudades intermedias donde se forman nuevos hogares, existe presión de precios y puede producirse vivienda con densidad y servicios. Esto no excluye proyectos en otros territorios, pero exige adecuación tipológica y no permite extrapolar costos de Lima.

La población joven afectada no se identifica únicamente con quienes ya figuran en déficit. También incluye a quienes permanecen en el hogar de origen por falta de capacidad, alquilan en informalidad, comparten viviendas hacinadas o están a punto de resolver su necesidad mediante suelo periférico sin servicios. La demanda latente es difícil de medir con un solo indicador. Por ello, cada proyecto debe contar con estudio de demanda local, registro de postulantes y análisis de capacidad de pago.

La revisión de gasto del Bono Familiar Habitacional aporta una señal sobre la brecha entre necesidad y respuesta. Una cobertura de 2,7% del déficit urbano potencial en 2022 indica que la política existente no alcanzaba a la mayoría del universo estimado (MEF, 2024). No significa que toda la diferencia deba cubrirse con un bono ni que todos los hogares sean financieramente elegibles. Sí evidencia la necesidad de ampliar oferta, mejorar focalización y combinar subsidio con suelo.

3. Causas estructurales

3.1 Ingresos y empleo

La primera causa es la distancia entre ingreso disponible y costo de acceso. La compra de vivienda exige cuota inicial, gastos de transacción y pago mensual durante años. La informalidad laboral dificulta demostrar ingresos, eleva la percepción de riesgo y puede resultar en tasas o rechazos. La persona joven, que además suele tener menor antigüedad laboral y patrimonio, enfrenta un obstáculo acumulativo. Un precio reducido por suelo no elimina el problema, pero disminuye la cuota inicial y el principal financiado.

3.2 Ahorro inicial

La segunda causa es el ahorro insuficiente. Incluso cuando la cuota mensual podría ser comparable a un alquiler, reunir 7,5%, 10% o más del precio puede tomar años. Durante ese periodo el hogar paga renta, transporte y otras obligaciones. Los productos con ahorro programado, arrendamiento con opción de compra y subsidio compatible permiten construir una transición, siempre que no se induzca sobreendeudamiento.

3.3 Oferta formal y costo total

La tercera causa es que el precio formal incorpora mucho más que ladrillos y concreto. El terreno, la habilitación, las áreas comunes, las licencias, las conexiones, el costo financiero y el riesgo forman parte del desarrollo. Reducir estándares o ignorar costos produce proyectos fallidos. La política debe actuar sobre componentes verificables, especialmente suelo y coordinación, sin imponer un precio arbitrario que haga inviable la oferta.

3.4 Suelo servido y localización

La cuarta causa es la escasez de suelo bien localizado, urbanísticamente compatible y con servicios. Puede haber predios estatales extensos, pero lejos de redes, ocupados, afectados, contaminados, en riesgo o destinados a otras funciones. El problema no es cantidad bruta de hectáreas, sino suelo útil. La evaluación debe considerar costo de habilitación, transporte, equipamiento, agua disponible y capacidad de las redes.

3.5 Fragmentación institucional

La quinta causa es la fragmentación de decisiones. Una entidad puede ser propietaria, otra administrar el sistema de bienes, otra conducir vivienda, otra financiar, la municipalidad planificar y las prestadoras habilitar redes. Sin una secuencia de coordinación, un proyecto puede detenerse por años. El régimen crea un marco común y manda intercambio de información, pero no sustituye la competencia de cada actor.

3.6 Fallas de transmisión del subsidio

La sexta causa es el riesgo de captura. Si el Estado aporta un terreno y el operador cobra un precio igual al de un proyecto sin aporte, el beneficiario no recibe el valor público. La diferencia puede transformarse en margen extraordinario, sobrecosto, ineficiencia o renta de intermediación. El traslado o *pass-through* debe ser contractual, medible y fiscalizable. Este es el vacío más específico que la fórmula busca atender.

3.7 Informalidad y tráfico de terrenos

La séptima causa es la presencia de una oferta informal que parece accesible por su bajo pago inicial, aunque traslada costos y riesgos al futuro. Las organizaciones dedicadas al tráfico explotan esa urgencia. La respuesta no puede consistir solo en represión o formalización posterior. Se requiere una alternativa formal con tiempos, precios y modalidades compatibles con la realidad de los hogares.

4. Consecuencias

La primera consecuencia es la postergación de la autonomía residencial. Esto afecta decisiones de pareja, natalidad, cuidado, educación y movilidad laboral. Una persona puede rechazar empleo distante porque no puede mudarse, o destinar una proporción excesiva de su ingreso a alquiler.

La segunda es el hacinamiento y deterioro del bienestar. La convivencia prolongada de múltiples núcleos en una unidad insuficiente incrementa tensiones, afecta privacidad y exposición a enfermedades. Cuando se combina con violencia, la falta de alternativa residencial reduce la capacidad de salida.

La tercera es la expansión urbana desordenada. La ocupación de periferias aumenta distancias, requiere nuevas redes y puede invadir áreas de riesgo o valor ambiental. El costo inicial bajo se transforma en gasto permanente para el hogar y el Estado.

La cuarta es la autoconstrucción sin asistencia. La vivienda se edifica por etapas, frecuentemente sin diseño estructural, licencias o supervisión. En un país sísmico, la precariedad constructiva es un riesgo público. La modalidad de construcción progresiva del proyecto solo es admisible si es asistida, se realiza sobre lote formal y cumple estándares.

La quinta es la reproducción de desigualdad patrimonial. Los hogares que acceden temprano a una vivienda acumulan un activo y estabilidad; quienes pagan rentas informales o reconstruyen repetidamente en zonas de riesgo destinan recursos sin generar seguridad. La intervención puede reducir esa brecha, pero debe focalizarse para no transferir patrimonio a quienes no lo necesitan.

La sexta es el costo fiscal correctivo. Extender agua, saneamiento, electricidad, vías y equipamiento a asentamientos ya consolidados suele ser más complejo que incorporarlos en el proyecto. Además, la falta de claridad de propiedad dificulta recaudación y mantenimiento.

5. Escenario sin intervención legislativa

Sin la intervención, continuaría la operación fragmentada de instrumentos existentes. El Fondo MIVIVIENDA mantendría productos de crédito y subsidio; la SBN y entidades propietarias podrían transferir predios bajo reglas generales; las municipalidades podrían impulsar PROMUVI; y la Ley N° 31313 permitiría gestionar suelo. Sin embargo, no existiría una obligación específica de vincular esos componentes a una población de primera vivienda joven ni una metodología legal común que revele el beneficio de suelo por unidad.

El escenario base tampoco asegura que los predios potencialmente aptos se identifiquen y comparen con criterios homogéneos. Las entidades podrían priorizar ventas, mantener activos o desarrollar proyectos sin una cartera visible para esta finalidad. La ausencia de un inventario focalizado no significa inexistencia de registros, sino falta de interoperabilidad orientada al resultado.

En el mercado, los hogares con mayor ingreso y formalidad seguirían accediendo a créditos ordinarios; otros prolongarían alquileres, permanencia familiar o informalidad. Los bonos continuarían siendo valiosos, pero su cobertura y efectividad se verían limitadas por precios y oferta. La presión por suelo periférico persistiría.

El costo de no intervenir debe expresarse con prudencia. No es posible atribuir a la ley la eliminación de invasiones ni calcular cuántas ocurrencias evitará sin pilotos. Es razonable prever que una oferta formal adicional, bien localizada y accesible reduce incentivos en el margen. La evaluación ex post deberá medir si los beneficiarios provienen de situaciones de hacinamiento, alquiler precario o riesgo de informalidad, y si el proyecto modifica efectivamente su trayectoria.

6. Árbol de problema y objetivos

Nivel	Descripción
Problema central	Acceso insuficiente y financieramente insostenible de jóvenes y hogares jóvenes a primera vivienda formal y adecuada
Causas directas	Precios altos; ahorro limitado; informalidad de ingresos; suelo servido escaso; fragmentación institucional; subsidios de cobertura limitada; falta de mecanismos de traslado

Nivel	**Descripción**
Causas subyacentes	Expansión urbana informal; planificación débil; costo financiero; heterogeneidad territorial; información incompleta; riesgo de captura
Efectos directos	Postergación residencial; hacinamiento; alquiler precario; ocupación informal; autoconstrucción; sobreendeudamiento
Efectos sociales	Riesgo físico, desigualdad patrimonial, mayor gasto de transporte, menor bienestar, presión sobre servicios
Objetivo central	Facilitar acceso sostenible a primera vivienda formal mediante suelo estatal apto, precio social y articulación financiera
Medios	Inventario; evaluación; modalidades legales; competencia; metodología de precio; focalización; servicios; transparencia; pilotos
Fines	Mayor oferta formal, menor costo de acceso, prevención de informalidad, uso eficiente del patrimonio y ciudades más ordenadas

IV. MARCO JURÍDICO Y COMPETENCIAL

1. Constitución Política y procedimiento bicameral

La competencia legislativa se sustenta en el artículo 102 de la Constitución, relativo a las atribuciones del Congreso, y en el artículo 107, que reconoce iniciativa legislativa al presidente de la República y a los diputados, además de los demás titulares previstos. La proposición es presentada por un diputado y cumple la regla de origen en la Cámara de Diputados (Congreso de la República, 2026a).

El artículo 105 regula el itinerario bicameral. La Cámara de Diputados cumple la función inicial de aprobación y el Senado revisa la proposición. Esta revisión no es una mera ratificación: puede introducir modificaciones y evaluar la calidad, constitucionalidad y sostenibilidad de la norma. En consecuencia, la exposición debe servir a ambas cámaras. La Cámara necesita acreditar necesidad y viabilidad; el Senado previsiblemente examinará coherencia sistémica, impacto fiscal, distribución de competencias y estabilidad de largo plazo.

El Reglamento de la Cámara de Diputados establece requisitos formales y materiales para la proposición. El artículo 106 demanda una exposición fundamentada, antecedentes, análisis del problema, sujetos, objetivos, costo-beneficio y efectos normativos; el artículo 107 regula el ejercicio del derecho de iniciativa en el marco parlamentario (Congreso de la República, 2026b). La presente exposición integra esos componentes y adopta el Manual de Técnica Legislativa como criterio de claridad, coherencia y necesidad normativa (Congreso de la República, 2013).

2. Dignidad, igualdad y vivienda adecuada

La dignidad humana es el fin supremo de la sociedad y del Estado. Una vivienda adecuada no se agota en la propiedad de una estructura; es el entorno básico para desarrollar vida privada, familiar y comunitaria. La política habitacional debe respetar libertad de elección, diversidad familiar, accesibilidad y no discriminación.

La igualdad exige que el trato diferenciado por edad tenga una finalidad legítima, base objetiva y proporcionalidad. El rango de dieciocho a treinta y cinco años se justifica por la etapa de formación de hogar, menor acumulación patrimonial y barreras de acceso. No concede el beneficio solo por edad: exige primera vivienda, residencia habitual y condiciones socioeconómicas o financieras. La priorización atiende vulnerabilidad, dependientes, discapacidad y hacinamiento. Así, el criterio etario se combina con necesidad y se limita a una política específica.

La medida es idónea porque dirige un instrumento a un grupo que enfrenta una transición particular; necesaria en el sentido de que los programas generales no garantizan una oferta con suelo estatal y precio verificable; y ponderada porque no elimina programas para otras edades ni reserva todo el patrimonio estatal a jóvenes. La implementación progresiva y evaluación permiten revisar el umbral si los datos muestran efectos excluyentes.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluida vivienda. La Observación General N° 4 identifica como elementos la seguridad jurídica de tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, localización y adecuación cultural (Naciones Unidas, 1966; Comité DESC, 1991). La fórmula incorpora estos elementos al exigir título o derecho, servicios, precio social, seguridad, acceso y compatibilidad urbana.

3. Bienes estatales y patrimonio público

El artículo 73 de la Constitución diferencia los bienes de dominio público, que son inalienables e imprescriptibles, de los bienes susceptibles de actos patrimoniales bajo ley. El proyecto excluye los primeros y restringe su ámbito a predios de dominio privado estatal y libre disponibilidad, con conformidad del titular. Esta precisión es esencial para evitar que el régimen se interprete como autorización genérica de disposición.

La Ley N° 29151 y su reglamento organizan el Sistema Nacional de Bienes Estatales, asignan rectoría y competencias, y regulan actos de administración y disposición (Congreso de la República, 2007; MVCS, 2021a). La SBN no sustituye a toda entidad propietaria, ni la ley puede desconocer afectaciones, cargas, litigios o usos. Cada predio requiere expediente.

La finalidad social no elimina la obligación de valorizar. El aporte puede consistir en transferencia condicionada, superficie, arrendamiento, fideicomiso u otra figura. Económicamente representa un subsidio en especie o aporte patrimonial. Su valor debe registrarse, asignarse por unidad y compararse con el resultado. Si el derecho de superficie mantiene la propiedad estatal, el costo de oportunidad y las condiciones de reversión siguen siendo relevantes.

La conformidad de la entidad titular protege autonomía patrimonial. La inclusión en el inventario inicial solo expresa potencial y no genera obligación de transferir. La decisión final debe considerar si el mejor uso público es vivienda, equipamiento, reserva, venta, conservación u otro. Esta evaluación ex ante evita que el objetivo sectorial desplace necesidades igualmente legítimas.

4. Desarrollo urbano, vivienda de interés social y suelo

La Ley N° 31313 establece principios de función social y ambiental de la propiedad, desarrollo urbano sostenible, gestión de suelo y reparto equitativo de cargas y beneficios. Sus instrumentos incluyen reajuste de suelos, unidades de gestión urbanística, reservas, banco de tierras y operadores públicos (Congreso de la República, 2021). El régimen Vivienda Joven se inserta en ese marco y concreta una población y un mecanismo de precio.

La Ley N° 32379 refuerza el marco de vivienda de interés social. El proyecto puede complementarla al definir la procedencia del beneficio de suelo y la focalización joven. No debe crear una categoría paralela de VIS incompatible con los valores, estándares o procedimientos que establezca la reglamentación de aquella ley. El "precio social" es una

metodología de traslado dentro del régimen, no necesariamente una nueva tipología urbanística.

El Reglamento de Vivienda de Interés Social aprobado en 2025 reconoce mecanismos de subsidio y suelo. Su aplicación debe armonizarse con la sentencia competencial del Tribunal Constitucional. La reglamentación de la nueva ley deberá utilizar definiciones vigentes al momento de aprobarse y prever una cláusula de coordinación normativa, sin alterar la fórmula legal.

El Programa Municipal de Vivienda ofrece un canal para proyectos sobre suelo local. El régimen puede aprovecharlo cuando una municipalidad titular manifieste conformidad. La coordinación permite evitar que el inventario nacional duplique registros municipales y que el MVCS intente administrar predios ajenos.

5. Autonomía municipal y distribución territorial de competencias

Los artículos 194 y 195 de la Constitución reconocen autonomía política, económica y administrativa de los gobiernos locales en asuntos de su competencia y les atribuyen planificación urbana, zonificación, urbanismo y servicios públicos locales. La autonomía no significa aislamiento; las políticas nacionales pueden establecer estándares y cooperación. Tampoco permite a una municipalidad desconocer normas nacionales de seguridad o vivienda. El punto de equilibrio es la coordinación dentro de competencias.

La jurisprudencia constitucional de 2023 y 2025 resolvió que el Gobierno nacional no puede imponer de manera general alturas o parámetros que sustituyan la planificación local, aun en vivienda social, aunque sí puede regular estándares técnicos nacionales (Tribunal Constitucional, 2023, 2025). El artículo 10 del proyecto reproduce la solución jurídicamente segura: los proyectos respetan instrumentos locales y las aprobaciones corresponden a municipalidades; el reglamento solo establece asistencia, coordinación y atención prioritaria.

La participación regional depende del predio, la planificación territorial y las competencias transferidas. Los gobiernos regionales pueden ser titulares o contribuir con articulación e infraestructura. La fórmula no les asigna facultades ajenas ni crea una jerarquía del MVCS sobre ellos.

La distribución competencial también tiene dimensión práctica. Una mesa técnica puede identificar temprano incompatibilidades, pero no debe convertirse en órgano decisor supramunicipal. Los plazos de atención deben respetar leyes generales y la capacidad de cada entidad. La prioridad no equivale a silencio positivo en materias que comprometen seguridad o planificación.

6. Servicios básicos y gestión del riesgo

La prohibición de entregar u ocupar una vivienda sin acceso efectivo a agua potable, saneamiento, electricidad y vías convierte la adecuación en condición de resultado. No basta

una carta genérica de factibilidad si la infraestructura no está financiada o conectada. Cada proyecto debe identificar obra, fuente, responsable y condiciones de operación y mantenimiento.

La disponibilidad hídrica y la capacidad de tratamiento son límites materiales. Un proyecto puede ser urbanísticamente atractivo y, sin embargo, inviable por escasez de agua o saturación de redes. Las entidades prestadoras deben intervenir en la fase de prefactibilidad y sus compromisos deben incorporarse al contrato y al cronograma.

La gestión del riesgo exige excluir zonas de riesgo no mitigable y evaluar amenaza sísmica, inundación, movimientos en masa, tsunami, incendio y otros riesgos según territorio. En riesgo mitigable, la medida y su costo deben ejecutarse antes de la ocupación. La política no puede reducir el precio a costa de seguridad.

7. Iniciativa de gasto y sostenibilidad fiscal

El artículo 79 busca preservar la competencia del Poder Ejecutivo en administración financiera y presupuesto. Una ley de origen parlamentario no puede ordenar erogaciones, crear plazas, imponer transferencias o establecer beneficios monetarios incondicionados que aumenten gasto. La evaluación debe atender el contenido y no solo la redacción (Congreso de la República, 2026a, 2026d).

La propuesta contiene salvaguardas: utiliza estructuras existentes; no crea una entidad; declara que la ley no genera por sí misma derecho a nuevos bonos; sujeta subsidios, garantías y reducción de tasas a decisión del Ejecutivo, disponibilidad y sostenibilidad; y prevé implementación progresiva. Estas reglas reducen la posibilidad de que el proyecto sea interpretado como mandato presupuestario.

Persisten obligaciones operativas: reglamentar en noventa días, publicar un inventario en ciento veinte, establecer metodología, publicar información y remitir informe anual. Pueden ser atendidas con recursos existentes, pero tienen costo marginal. La exposición lo reconoce y justifica que son funciones de articulación compatibles con competencias ya asignadas al MVCS y la SBN. Para mayor seguridad, el trámite debe incorporar opinión de dichas entidades y del MEF.

El aporte de suelo requiere análisis separado. Una transferencia patrimonial no siempre aparece como gasto presupuestario, pero afecta el balance y renuncia a un uso o ingreso alternativo. Debe valorizarse, aprobarse por órgano competente y revelarse como costo público por beneficiario. El proyecto incorpora este indicador en la evaluación, lo que evita la ficción de suelo gratuito.

Los servicios e infraestructura pueden requerir inversión nueva. La ley no obliga a ejecutarla sin crédito presupuestario. Cada proyecto debe identificar fuente antes de adjudicación y puede combinar recursos públicos legalmente autorizados, obligaciones del operador, tarifas, convenios u otros mecanismos. Sin cierre financiero no debe avanzarse a entrega.

8. Contratación, competencia y participación privada

La selección de operadores privados debe realizarse conforme a la legislación aplicable a la modalidad. La ley enumera alternativas sin crear un procedimiento contractual autónomo. En proyectos en activos o asociaciones público-privadas se aplican sus marcos; en disposición de bienes estatales, la Ley N° 29151 y su reglamento; en contratación pública o concurso de proyectos, las normas correspondientes.

La evaluación multicriterio está justificada porque el mayor pago por el terreno puede entrar en tensión con el menor precio social. Si la finalidad principal es vivienda asequible, el concurso debe ponderar precio final, calidad, unidades, servicios, plazo y sostenibilidad. El Estado puede recibir menor contraprestación monetaria a cambio de un resultado social cuantificado, siempre que la decisión sea transparente y legal.

La competencia debe mantenerse durante la ejecución mediante control de adendas. Una oferta artificialmente baja que luego aumenta precio o reduce calidad frustra el régimen. Las bases y contratos deben prever reajustes objetivos, distribución de riesgos, garantías, hitos, penalidades y causal de reversión.

La participación privada no implica delegación de potestades. El operador diseña, financia, construye o administra según contrato; no decide zonificación, selecciona discrecionalmente beneficiarios ni determina sin control el valor público. El MVCS y las entidades conservan regulación, supervisión y sanción.

9. Protección de datos, transparencia y control

La transparencia es una condición del precio social. Deben publicarse valor del predio, modalidad, contrato, unidades, precio, subsidios, ahorro y avance. Sin esa información, el Congreso y la ciudadanía no pueden verificar si el aporte produjo resultado.

La publicación de beneficiarios debe respetar protección de datos. Es posible divulgar criterios, puntajes, número de documento parcialmente anonimizado, ubicación general y resultado, sin exponer información sensible de ingresos, discapacidad o violencia. Los mecanismos de impugnación requieren que cada postulante acceda a su expediente.

La información sobre predios potenciales puede reservarse temporalmente cuando exista riesgo concreto de invasión. La reserva debe ser motivada, limitada y revisable. Una vez asegurada la custodia o aprobado el proyecto, la regla debe ser publicidad.

La Contraloría ejerce control conforme a su ley y no necesita una competencia nueva. El informe anual al Congreso permite control político y evaluación bicameral. Debe presentarse de forma desagregada y comparable, no limitarse a actividades realizadas.

V. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA LEY

1. Insuficiencia del marco vigente

El Perú cuenta con un conjunto amplio de normas de bienes estatales, desarrollo urbano, vivienda de interés social, planificación, subsidios y crédito. La existencia de ese conjunto podría conducir a preguntar por qué se necesita una ley adicional. La respuesta no puede ser que no exista competencia ni instrumento alguno; sería incorrecto. La necesidad surge de una brecha de articulación y trazabilidad que afecta específicamente el uso de suelo estatal para primera vivienda joven.

La Ley N° 31313 habilita gestión de suelo y el Banco de Tierras, pero no diseña un régimen de elegibilidad juvenil ni exige que el valor aportado se revele y traslade por unidad bajo una metodología específica. La legislación de bienes estatales establece procedimientos patrimoniales, pero su finalidad general no es ordenar el resultado habitacional. Los productos del Fondo MIVIVIENDA apoyan demanda y financiamiento, pero no aseguran oferta en suelo público ni un precio contrafactual. PROMUVI permite actuación municipal, pero depende de iniciativa y capacidad local. El Reglamento de Vivienda de Interés Social contempla instrumentos, pero no integra todos estos componentes en un marco focalizado de proyectos.

La ley propuesta cubre esa brecha mediante cinco reglas que requieren rango legal. En primer lugar, delimita la población y el ámbito patrimonial. En segundo, establece el principio de traslado efectivo y la prohibición de captura del valor no pagado. En tercero, ordena que cualquier modalidad contenga cargas, garantías y reversión. En cuarto, exige transparencia y evaluación del costo público por beneficiario. En quinto, protege la coordinación competencial y evita que el régimen sea usado para convalidar ocupaciones.

La necesidad de ley también se relaciona con seguridad jurídica. Un programa creado solo por resolución o directiva podría variar con facilidad, carecer de fuerza suficiente para imponer cargas en actos patrimoniales de diversas entidades o no asegurar continuidad. La norma legal fija un estándar común, mientras el reglamento desarrolla metodología y procedimientos técnicos. Esta distribución respeta la reserva de ley y evita petrificar detalles financieros cambiantes.

2. Alternativas consideradas

2.1 Mantener el marco sin intervención

La primera alternativa es no legislar y confiar en los instrumentos existentes. Tiene la ventaja de evitar nuevas obligaciones y superposición. Su desventaja es que deja sin resolver la articulación juvenil y el traslado uniforme del beneficio. La experiencia muestra que la sola disponibilidad de bonos o predios no garantiza que ambos coincidan en un proyecto viable.

2.2 Crear un bono juvenil directo

La segunda alternativa sería crear por ley un bono específico. Podría ser visible y sencillo para la comunicación pública, pero presenta tres problemas. Genera gasto y requiere iniciativa o conformidad del Poder Ejecutivo; puede aumentar demanda sin incrementar oferta, elevando precios; y no resuelve la escasez de suelo servido. Además, un bono definido solo por edad puede ser regresivo. La fórmula descarta esta vía como obligación legal y permite al Ejecutivo adecuar productos con evaluación fiscal.

2.3 Transferir lotes individualmente

La tercera alternativa para una norma especial o adicional podría ser adjudicar lotes estatales a jóvenes. El pago inicial podría ser bajo, pero si los lotes carecen de servicios y asistencia, se reproduce autoconstrucción y expansión. La dispersión reduce eficiencia del suelo y aumenta costo de redes. Podría permitirse lotes con servicios y construcción progresiva asistida, pero dentro de proyectos integrales y no como reparto de suelo bruto.

2.4 Vender el predio al mejor postor y usar el ingreso

La cuarta alternativa es subastar al mayor precio y destinar los recursos a vivienda. Puede maximizar ingreso patrimonial y ser apropiada en algunos casos. Sin embargo, el valor no se traduce necesariamente en menor precio para el joven y depende de una posterior asignación presupuestaria. El régimen no excluye evaluación de venta como alternativa ex ante, pero privilegia modalidades donde el resultado social se contrata y mide.

2.5 Operación pública exclusiva

La quinta alternativa es que el Estado desarrolle directamente todos los proyectos. Puede asegurar control, pero exige capacidades, presupuesto y gestión de obra a gran escala. La fórmula permite ejecución pública cuando sea competente, y también participación privada competitiva. La neutralidad modal permite elegir según cada proyecto.

2.6 Privatizar la gestión del suelo

El privado puede ser operador contractual, desarrollador o financiador, pero la decisión patrimonial, regulación, selección de beneficiarios y supervisión permanecen públicas.

2.7 Imponer autorización nacional frente a demora municipal

La solución elegida es asistencia técnica, interoperabilidad, atención prioritaria y coordinación, respetando la decisión municipal. La celeridad legítima se logra con expedientes completos y responsabilidades claras, no desplazando autonomía.

3. Idoneidad de la solución elegida

La solución es idónea porque actúa sobre un componente que explica parte del precio: el suelo. Si el aporte se realiza en un predio apto y con densidad compatible, reduce el costo que debe recuperarse. La metodología y la competencia convierten esa reducción potencial en obligación verificable.

Es idónea también porque combina oferta y demanda. El suelo y el concurso incrementan oferta; los bonos, créditos, ahorro o alquiler atienden capacidad de acceso. Intervenir solo un lado produce resultados incompletos. La articulación con productos vigentes aprovecha institucionalidad y reduce costos de crear un sistema paralelo.

La flexibilidad de modalidades mejora la adecuación territorial. Una ciudad consolidada puede usar derecho de superficie y vivienda multifamiliar; una ciudad intermedia puede desarrollar lotes con servicios y progresividad; un mercado con ingresos volátiles puede priorizar alquiler con opción de compra. La ley fija estándares comunes, pero no prescribe una única arquitectura.

4. Proporcionalidad

La intervención limita temporalmente la disposición de la vivienda y condiciona el uso del suelo. Estas restricciones persiguen evitar especulación y preservar el subsidio. Son adecuadas porque la reventa inmediata puede capitalizar el aporte público; necesarias porque una simple recomendación no impide el arbitraje; y proporcionales porque el plazo mínimo es cinco años, admite excepciones y la devolución es proporcional.

La edad máxima es una diferenciación temporal y sectorial. No excluye a mayores de otros programas ni les priva un derecho. La medida está vinculada a primera vivienda y necesidad. Su proporcionalidad debe revisarse con datos de pilotos y no convertirse en preferencia permanente sin evaluación.

La publicidad de información se equilibra con protección de datos y reserva. La obligación de publicar precios y contratos es intensa, pero necesaria por tratarse de patrimonio. La identidad y vulnerabilidades de hogares no requieren exposición total.

5. Viabilidad institucional

El MVCS ya conduce política de vivienda y urbanismo; la SBN administra el sistema de bienes; el Fondo MIVIVIENDA opera productos; las municipalidades planifican y licencian. La ley no asigna tareas completamente nuevas, sino una forma de coordinación y un estándar de resultado. La viabilidad mejora al usar plataformas existentes y comenzar con pilotos.

El inventario inicial en ciento veinte días es exigente. Debe entenderse como primera relación de predios potencialmente aptos basada en datos disponibles, no como certificación definitiva.

La clasificación final exige estudios posteriores. El reglamento, previsto en noventa días, debe definir formato, niveles de reserva, interoperabilidad y actualización.

La metodología de precio social requiere capacidad económica, inmobiliaria y de auditoría. El MVCS puede aprobarla con participación del Fondo MIVIVIENDA, MEF, SBN y organismos especializados. Debe ser suficientemente clara para comparar ofertas y flexible para distintas tipologías. No debería fijar un único margen o costo nacional; debe establecer rubros, fuentes, parámetros de eficiencia y revisión.

6. Viabilidad presupuestaria y financiera

La ley no asigna una cantidad de viviendas ni obliga a ejecutar predios determinados. La escala dependerá de presupuesto, cartera y demanda. Esto reduce riesgo de promesa incumplible. Los pilotos permiten cuantificar costo administrativo y patrimonial antes de expandir.

La combinación con subsidios vigentes puede hacer más eficiente cada sol. Si el suelo reduce el precio, el mismo bono cubre una mayor proporción y el crédito disminuye. Pero el Estado debe comparar el valor del predio con alternativas y evitar sobrecompensación. Un aporte alto a un hogar con capacidad elevada puede ser menos eficiente que conservar o vender el activo.

El cierre financiero de servicios es condición previa. El concurso debe asignar quién financia habilitación y redes, y el precio social puede reconocer costos eficientes efectivamente asumidos. No es sostenible prometer suelo gratuito y luego descubrir que llevar agua o vías cuesta más que el terreno.

7. Sostenibilidad y evaluación

La sostenibilidad tiene tres dimensiones. La fiscal exige que los compromisos futuros estén cubiertos. La urbana demanda mantenimiento de áreas comunes, redes y equipamiento. La social requiere que el hogar pueda sostener cuota o renta y no abandone la vivienda.

Los indicadores mínimos del artículo 16 son pertinentes, pero la evaluación debe añadir morosidad, reventa autorizada, ocupación efectiva, calidad, mantenimiento, tiempos de traslado y satisfacción. El ahorro por unidad debe compararse con un proyecto equivalente sin aporte, explicando supuestos.

La evaluación independiente o auditada es especialmente importante al escalar. El éxito de un piloto no se mide por inauguración, sino por desempeño después de uno, tres y cinco años. Los resultados deben informar ajustes reglamentarios y decisiones del Congreso.

VI. OBJETIVOS

1. Objetivo general

Facilitar el acceso sostenible de jóvenes y hogares jóvenes a una primera solución habitacional formal, segura, adecuada y económicamente accesible mediante el aprovechamiento eficiente y transparente de predios estatales aptos, el traslado verificable de su beneficio económico y la articulación con programas y mecanismos financieros vigentes.

2. Objetivos específicos

1. Identificar predios estatales de dominio privado y libre disponibilidad que puedan destinarse, con conformidad de su titular, a proyectos habitacionales compatibles con la planificación y los servicios.
2. Incrementar la oferta de vivienda de interés social y otras soluciones formales para personas y hogares jóvenes, sin promover ocupación de suelo no habilitado.
3. Establecer una metodología que permita calcular, revelar y trasladar al beneficiario el ahorro derivado del suelo estatal.
4. Seleccionar operadores mediante competencia y vincular su remuneración al precio, calidad, plazo y resultado social.
5. Articular el aporte de suelo con subsidios, crédito, ahorro y alquiler, evitando duplicidad y sobrecompensación.
6. Priorizar a hogares con necesidad efectiva, considerando ingresos, déficit, composición, discapacidad, vulnerabilidad, hacinamiento y demanda territorial.
7. Preservar la autonomía municipal, la integridad del patrimonio estatal, la gestión del riesgo y la sostenibilidad fiscal.
8. Proteger el beneficio contra especulación, reventa inmediata, cambio de uso y captura por intermediarios.
9. Crear información pública comparable e indicadores para evaluación ex ante y ex post.

3. Correspondencia entre objetivos y medidas

Objetivo	Medida normativa	Indicador principal
Identificar suelo apto	Inventario, condiciones de elegibilidad y conformidad del titular	Predios evaluados y porcentaje que alcanza aptitud final
Reducir costo	Metodología de precio social y prohibición de captura	Ahorro promedio y mediano por unidad
Aumentar oferta	Modalidades de aprovechamiento y concursos	Viviendas concluidas y entregadas
Mejorar acceso	Articulación con bonos, crédito y alquiler	Hogares que sostienen pago y ocupación

Objetivo	Medida normativa	Indicador principal
Asegurar adecuación	Servicios, planificación y riesgo	Unidades con acceso efectivo y sin riesgo no mitigable
Prevenir especulación	Restricción, inscripción y recuperación	Incidencias de incumplimiento y recuperaciones
Garantizar integridad	Transparencia, garantías y control	Información publicada, adendas, penalidades y auditorías
Aprender y escalar	Pilotos e indicadores	Evaluaciones realizadas y ajustes adoptados

VII. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA PROPUESTA

1. Disposiciones generales

El artículo 1 define el régimen como instrumento de acceso a primera vivienda y evita crear una entidad denominada programa nacional. La elección de "régimen" permite integrar proyectos bajo reglas comunes sin alterar la estructura del MVCS.

El artículo 2 enumera finalidades que conectan barreras juveniles, oferta, precio, servicios y prevención de ocupaciones. La finalidad de combatir especulación no autoriza controles generales de mercado; se refiere al beneficio público dentro del proyecto.

El artículo 3 delimita el ámbito objetivo. La conformidad de la entidad titular es un requisito sustantivo. La referencia a proyectos públicos, privados o mixtos permite variedad, mientras las exclusiones protegen bienes y áreas. La incompatibilidad con instrumentos urbanos es causal suficiente para no usar el predio hasta modificación válida.

El artículo 4 contiene definiciones operativas. "Precio social" no significa un precio político fijado sin costos; es el resultado de restar el beneficio y reconocer costos eficientes. "Beneficio de suelo estatal" abarca derechos distintos de propiedad y permite valorar superficie o arrendamiento.

El artículo 5 establece principios interpretativos. La finalidad social no elimina eficiencia; transparencia y competencia no impiden ejecución pública; seguridad jurídica y competencias limitan la reglamentación; servicios y riesgo impiden ocupación anticipada.

2. Conducción institucional

El artículo 6 asigna conducción al MVCS dentro de sus competencias y exige coordinación. La frase "mediante instrumentos existentes" es clave para la iniciativa de gasto. No se crea un registro autónomo permanente, aunque pueden adecuarse módulos.

La articulación debe formalizarse mediante protocolos de interoperabilidad, convenios y responsables. El MVCS no adquiere propiedad de todos los predios ni dirige decisiones locales. Su papel es establecer estándares, convocar, consolidar información y evaluar.

El Fondo MIVIVIENDA debe contribuir con modelamiento financiero, compatibilidad de productos y análisis del efecto del suelo. La SBN aporta clasificación patrimonial, saneamiento y supervisión según ley. La entidad titular conserva decisión. Las municipalidades intervienen desde prefactibilidad, no solo al final.

3. Condiciones del suelo

El artículo 7 exige titularidad o administración verificable, disponibilidad, saneamiento o viabilidad, planificación, servicios, accesibilidad y ausencia de riesgo no mitigable. La

categoría "viabilidad de saneamiento" permite incluir predios condicionados en el inventario, pero no adjudicarlos u ocuparlos antes de solucionar el problema.

La evaluación debe incluir, como mínimo, partida registral, títulos, superposición catastral, ocupación, procesos judiciales, afectaciones, patrimonio cultural, ambiente, riesgo, usos, densidad, redes, movilidad y valoración. La ausencia de una partida no siempre impide saneamiento, pero eleva tiempo y costo.

Los predios ocupados requieren especial cautela. La ley no convalida posesiones, pero la recuperación debe respetar debido proceso y considerar impactos sociales. No es prudente seleccionar como piloto un terreno con conflicto complejo. La prioridad debe recaer en predios saneados y custodiados.

4. Modalidades de aprovechamiento

La transferencia entre entidades puede concentrar gestión en una entidad competente, pero debe mantener cargas y reversión. El derecho de superficie permite construir y usar por plazo manteniendo propiedad del suelo estatal; puede ser útil para alquiler o para reducir precio. El fideicomiso separa activos y flujos, aumentando seguridad, aunque tiene costos de administración. El arrendamiento de largo plazo puede sostener alquiler social. Los proyectos en activos y asociaciones público-privadas pueden aplicarse a intervenciones complejas. El concurso público de proyectos permite comparar soluciones.

La modalidad se elige después de un análisis de valor por dinero y riesgo. No debe seleccionarse una figura por tendencia. Para una pequeña intervención municipal, una APP puede ser desproporcionada; para una operación urbana con infraestructura, un contrato simple puede ser insuficiente.

Toda modalidad debe especificar el número o porcentaje de unidades jóvenes. Un proyecto mixto puede incluir unidades comerciales o de otros segmentos para financiar infraestructura, pero las transferencias cruzadas deben ser transparentes. El precio de unidades no beneficiadas no puede utilizarse para ocultar captura.

5. Selección de operadores

El artículo 9 exige procedimientos públicos y competitivos. Las bases deben establecer requisitos técnicos y financieros, experiencia, integridad, garantías y prevención de conflictos. El menor precio no puede evaluarse aislado de calidad y sostenibilidad.

Un método posible, a desarrollar reglamentariamente, es comparar el valor presente del apoyo público con el número de metros cuadrados útiles, el precio máximo y el ahorro por hogar. La puntuación puede premiar mayor reducción, más unidades, mejor eficiencia, proximidad a transporte, menor consumo y menor plazo. El modelo debe evitar fórmulas manipulables y permitir auditoría.

La adjudicación directa de un predio a un privado solo procede con autorización legal expresa, lo que protege patrimonio y competencia.

6. Compatibilidad urbana y servicios

El artículo 10 reafirma que la vivienda forma parte de ciudad. El proyecto no puede usar el régimen para modificar unilateralmente zonificación o saltar licencias. La municipalidad evalúa la compatibilidad conforme a planes y leyes.

La asistencia técnica puede ayudar a municipios con menor capacidad a actualizar instrumentos, evaluar impactos y procesar expedientes. La atención prioritaria debe organizar ventanillas o cronogramas, pero no reducir controles de seguridad.

La condición de servicios "efectivos" implica que la entrega se vincule a conexión y operatividad. En lotes con servicios, las redes y vías deben estar ejecutadas antes de ocupación; la construcción progresiva se limita a la edificación del hogar bajo asistencia, no a la espera indefinida por agua.

7. Precio social

El artículo 11 ordena una metodología reglamentaria. Debe definir un escenario sin aporte, identificar costos reconocibles, distribuir el valor del suelo, separar subsidios y establecer margen razonable mediante competencia. La comparación exige equivalencia de ubicación, tipología y calidad; comparar con un distrito distinto produciría una reducción ficticia.

La tasación del suelo puede considerar el valor legal aplicable y su situación. Si el Estado concede superficie y no propiedad, el valor del derecho debe calcularse por plazo y condiciones. Si el operador paga contraprestación, solo la diferencia respecto del escenario puede tratarse como beneficio.

Los costos vinculados entre empresas del mismo grupo requieren revisión. Contratos de construcción, comercialización o financiamiento con partes relacionadas pueden inflar costos. El modelo financiero abierto debe revelar estas relaciones y permitir auditoría.

La sanción de devolución protege al hogar. La inhabilitación y resolución deben coordinarse con continuidad del proyecto. La cláusula que preserva la adjudicación del beneficiario de buena fe, cuando jurídicamente sea posible, evita que una infracción empresarial destruya el derecho de quien pagó y ocupó legítimamente.

8. Beneficiarios y priorización

El artículo 12 establece requisitos mínimos. La ausencia de propiedad debe verificarse en registros y mediante declaración responsable, considerando bienes en copropiedad o sucesión que no sean aptos. El reglamento necesita tratar casos de derechos mínimos, vivienda inhabitable o propiedad rural que no resuelve necesidad urbana.

La prohibición de subsidio previo evita doble apoyo, pero admite excepciones. Pueden existir hogares que perdieron vivienda por desastre, violencia o expropiación, o recibieron un mejoramiento que no equivale a adquisición. Las excepciones deben ser objetivas.

La residencia habitual se verifica después de entrega. Antes, puede exigirse vínculo territorial para evitar concentración oportunista, pero una regla rígida de años de residencia podría limitar movilidad laboral y excluir migrantes internos. La demanda territorial y disponibilidad deben orientar cupos.

La priorización debe publicarse antes de convocar. El sorteo puede usarse entre puntajes iguales, no como único mecanismo. La evaluación del hogar completo impide que una pareja oculte propiedad o ingreso, y también permite reconocer dependientes.

9. Modalidades y financiamiento

La adquisición de vivienda nueva es adecuada para hogares con subsidio y crédito. Los lotes con servicios deben reservarse a territorios donde la baja densidad sea coherente y contar con asistencia. La construcción progresiva necesita planos, supervisión y etapas seguras. El arrendamiento con opción de compra permite formar historial y ahorro.

La articulación financiera no significa acumulación ilimitada. Debe existir una cuenta de apoyos por hogar que incluya bono, valor de suelo, garantía, tasa subsidiada y otros. Si el total supera la brecha necesaria, se ajusta.

El Poder Ejecutivo puede diseñar productos, pero la ley no lo obliga. Cualquier garantía tiene pasivo contingente y requiere evaluación. La reducción de tasa debe calcular costo fiscal y riesgo moral. Esta cláusula respeta la separación de poderes.

10. Restricciones y recuperación

El plazo mínimo de cinco años busca asegurar ocupación y evitar que el subsidio se convierta en ganancia inmediata. La restricción debe inscribirse para oponibilidad. No impide transmisión por muerte ni situaciones justificadas.

La devolución proporcional es preferible a una pérdida total automática. Puede calcularse según tiempo restante y monto de beneficio. En venta autorizada por necesidad, el Estado puede recuperar parte para reciclarla. Las reglas deben proteger a acreedores y al adquirente de buena fe.

El alquiler "con fines especulativos" requiere definición. No todo alquiler temporal es abuso; puede existir movilidad laboral. El reglamento debe autorizar casos y mantener la finalidad.

11. Transparencia, control y evaluación

El artículo 15 crea una cadena de información desde el predio hasta el avance. La publicación debe usar formatos abiertos y permitir comparar proyectos. El informe anual al Congreso debe incluir fracasos, no solo logros.

El control puede ser simultáneo o posterior según la Contraloría. La entidad contratante conserva supervisión. La ciudadanía y beneficiarios necesitan canales de denuncia y reclamo.

El artículo 16 permite pilotos. La progresividad no debe convertirse en demora indefinida; debe existir un plan de implementación. Los pilotos deberían seleccionar territorios distintos para probar tipologías, pero evitar demasiada complejidad inicial.

12. Disposiciones finales

La reglamentación en noventa días es necesaria para la metodología.

El uso de instrumentos existentes evita duplicidad. Los módulos interoperables deben cumplir seguridad digital y protección de datos.

La cláusula de financiamiento limita compromisos. No impide que el Poder Ejecutivo asigne recursos en leyes de presupuesto o inversiones aprobadas. La no convalidación protege el régimen frente a presiones de ocupación.

VIII. SUJETOS Y GRUPOS DE INTERÉS

1. Beneficiarios directos

Los beneficiarios comprenden personas solas, parejas, familias y unidades de convivencia con al menos un titular elegible. No se exige matrimonio ni una composición única. La titularidad debe ser clara y considerar protección de aportes de cotitulares.

Los segmentos son heterogéneos: trabajadores formales con crédito; independientes con flujos demostrables; hogares de bajos ingresos elegibles a BFH; hogares medios-bajos que requieren menor precio; personas que solo pueden alquilar; y familias que pueden construir progresivamente. Una política única de hipoteca excluiría a varios.

2. Entidades públicas

El MVCS asume conducción y carga metodológica. La SBN y entidades propietarias afrontan evaluación, saneamiento y oportunidad patrimonial. El Fondo MIVIVIENDA gestiona compatibilidad de productos. Las municipalidades reciben expedientes y fiscalizan. Las prestadoras planifican redes. SUNARP registra cargas. CENEPRED, INDECI, cultura, ambiente y agua intervienen según caso. La Contraloría controla y el Congreso evalúa.

Las entidades no son solo beneficiarias institucionales; asumen costos de coordinación. El reglamento debe evitar solicitudes repetidas y definir entidad líder por proyecto.

3. Operadores y sector privado

Desarrolladores, constructores, fiduciarios, administradores de alquiler, entidades financieras y supervisores pueden participar. Reciben oportunidades de inversión, pero asumen obligaciones de precio, calidad, plazo, transparencia y garantías. El riesgo comercial no debe trasladarse íntegramente al Estado.

Las pequeñas y medianas empresas pueden participar en componentes, aunque proyectos grandes exijan capacidad. La competencia debe prevenir concentración y colusión.

4. Gobiernos subnacionales y comunidades

Las municipalidades se benefician de desarrollo formal y potencial recaudación, pero también asumen demanda de servicios, transporte y mantenimiento. Un proyecto mal localizado puede ser una carga. Su participación desde el inicio es indispensable.

Las comunidades vecinas pueden enfrentar aumento de tránsito, cambio de densidad o presión sobre servicios. La participación y evaluación de impacto urbano reducen conflicto. La vivienda joven no debe ser enclave aislado.

5. Actores que asumen costos

La entidad titular renuncia temporal o definitivamente a usos alternativos del predio. El operador aporta capital, garantías y cumplimiento. El hogar paga ahorro, cuota o alquiler y mantenimiento. La municipalidad procesa y fiscaliza. Las prestadoras invierten si existe fuente. El Estado absorbe subsidios e infraestructura autorizados. La identificación de estos costos evita presentar la política como transferencia sin contraparte.

IX. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

1. Enfoque y escenario base

El escenario base es la continuidad de programas de subsidio y crédito, actos patrimoniales bajo normas generales y proyectos municipales o privados sin un régimen específico de primera vivienda joven. En ese escenario, una persona puede obtener un bono si cumple los requisitos, pero enfrenta la oferta disponible; una entidad puede destinar suelo a vivienda, pero no existe una metodología común de ahorro por unidad; y la coordinación depende de iniciativas separadas.

El escenario con ley incorpora una cartera potencial, condiciones de aptitud, competencia, precio social, focalización, restricciones y evaluación. El beneficio incremental proviene de proyectos que no se habrían estructurado del mismo modo o cuyo precio sería mayor sin el aporte. No debe atribuirse a la ley toda vivienda que use un programa ya vigente; la evaluación debe distinguir adicionalidad.

2. Beneficios sociales

El beneficio directo principal es la reducción del costo de acceso. Puede expresarse como menor precio, cuota inicial, principal hipotecario o renta. La disminución libera ingreso para alimentación, educación, salud, cuidado y ahorro. La magnitud depende del valor del suelo y del traslado.

La seguridad de tenencia reduce riesgo de desalojo y permite planificar a largo plazo. La residencia con servicios mejora higiene, tiempo y protección. La localización adecuada reduce transporte y facilita empleo. Estos beneficios son reales, aunque no todos puedan monetizarse de inmediato.

La reducción del hacinamiento mejora privacidad y condiciones para estudio o teletrabajo. La vivienda segura disminuye exposición a desastre. Para personas con discapacidad, el diseño accesible amplía autonomía. Para víctimas de violencia, una modalidad con rutas de excepción puede facilitar salida.

La política puede fortalecer cohesión si los proyectos integran espacio público, comercio y equipamiento y evitan segregación. El beneficio se pierde si se concentra población vulnerable lejos de oportunidades.

3. Beneficios económicos

La construcción genera demanda de materiales, servicios profesionales, mano de obra, logística y financiamiento. Estos efectos multiplicadores deben describirse sin convertirlos en una estimación de empleos no sustentada. Cada expediente puede calcular puestos directos e indirectos.

La formalidad amplía registro de propiedad o derechos, contratos de servicios y administración. Los municipios pueden incrementar recaudación de impuesto predial y arbitrios en la medida en que exista actualización catastral y capacidad de cobro. No se debe asumir que toda unidad producirá inmediatamente alta recaudación, pues la vivienda social puede tener valores y exoneraciones aplicables.

El hogar que accede a propiedad puede acumular patrimonio. En arrendamiento con opción de compra, construye ahorro. La estabilidad puede aumentar productividad al reducir mudanzas y tiempo de traslado. Estos efectos son plausibles, pero la evaluación debe medirlos.

4. Beneficios urbanos y fiscales evitados

La producción planificada puede evitar parte del costo de urbanización correctiva. Incorporar redes antes de ocupación permite dimensionarlas y coordinar vías. La prevención de asentamientos en riesgo evita, en el margen, gasto de emergencia, reasentamiento o mitigación.

No es correcto afirmar que cada vivienda formal evita exactamente un lote informal ni monetizar todo gasto histórico como ahorro de la ley. Los proyectos deben identificar la población de origen y comparar costo de intervención preventiva con alternativas.

El aprovechamiento puede activar predios ociosos, recuperar áreas y generar equipamiento. Un derecho de superficie puede preservar propiedad pública y generar retorno futuro. Un proyecto mixto puede financiar infraestructura. La elección debe maximizar valor social, no solo unidades.

5. Costos públicos

5.1 Costos administrativos

Incluyen reglamentación, inventario, interoperabilidad, evaluación de predios, mesas técnicas, convocatoria, supervisión, publicación y evaluación. Aunque se usen estructuras existentes, el tiempo del personal y los sistemas tienen costo. El presupuesto institucional puede absorber una fase piloto; la expansión puede requerir recursos en la ley anual de presupuesto.

5.2 Costos patrimoniales

El valor del derecho entregado es un aporte público. Debe calcularse por tasación y registrarse. Si el predio podía venderse o utilizarse para otro fin, existe costo de oportunidad. El indicador "costo público por beneficiario" debe sumar suelo y subsidios, no solo efectivo.

5.3 Costos de saneamiento y habilitación

Pueden incluir levantamiento, títulos, defensa judicial, demolición, remediación, estudios, vías, redes, parques y mitigación. La fuente puede ser pública, privada o mixta. Sin asignación contractual, estos costos aparecen después y ponen en riesgo el precio.

5.4 Subsidios, garantías y contingencias

Los bonos vigentes tienen costo presupuestario ya regulado. Un nuevo producto solo procede por decisión del Ejecutivo. Las garantías generan pasivos contingentes: aunque no haya desembolso inicial, puede existir pérdida por incumplimiento. Deben valorarse actuarialmente.

5.5 Control y mantenimiento

La supervisión de obra, postocupación y cumplimiento de restricciones exige recursos. Las áreas comunes y redes requieren mantenimiento, que generalmente paga el hogar o la administración. Un precio bajo sin cuota de mantenimiento sostenible conduce a deterioro.

6. Costos privados y de los hogares

El operador asume estudios, construcción, financiamiento, garantías y riesgo. La competencia debe permitir margen suficiente; si el precio máximo es inviable, no habrá postores o se solicitarán adendas.

El hogar aporta ahorro, paga cuota o renta, gastos notariales y registrales cuando correspondan, servicios, tributos y mantenimiento. La asequibilidad debe medirse con el costo total mensual. Una vivienda alejada puede ser barata y, sin embargo, aumentar gasto de transporte.

Las restricciones reducen liquidez del activo durante cinco años. Ese costo se justifica por el subsidio, pero las excepciones deben evitar atrapamiento.

7. Simulación del efecto del suelo

El informe técnico construye un escenario con una vivienda multifamiliar cuyo valor máximo referencial es S/ 136 100 y un Bono Familiar Habitacional de S/ 47 850. Un ahorro propio de 3% equivale a S/ 4 083. Sin aporte de suelo, el saldo aritmético por financiar sería S/ 84 167. Si el suelo reduce el precio en S/ 20 833, el nuevo precio sería S/ 115 267; el ahorro de 3% bajaría a S/ 3 458 y el saldo por financiar a S/ 63 959. La reducción del crédito sería aproximadamente 24% (Fondo MIVIVIENDA, 2026a).

Concepto	Sin aporte de suelo	Con aporte de suelo
Precio de vivienda	S/ 136 100	S/ 115 267
Bono Familiar Habitacional	S/ 47 850	S/ 47 850

Concepto	Sin aporte de suelo	Con aporte de suelo
Ahorro propio, 3%	S/ 4 083	S/ 3 458
Saldo simple por financiar	S/ 84 167	S/ 63 959
Reducción del financiamiento	-	S/ 20 208 (aprox. 24%)

> ***Nota.*** *Simulación de sensibilidad. No incluye intereses, seguros, gastos de cierre ni cambios de requisitos. El aporte de S/ 20 833 deriva de supuestos hipotéticos sobre valor de terreno, edificabilidad y eficiencia; no representa un monto nacional ni compromiso presupuestal.*

La simulación demuestra complementariedad. El suelo no reemplaza al bono: reduce la base sobre la cual opera. Tampoco reemplaza la evaluación financiera. Si el hogar no puede sostener el saldo, requiere otra modalidad.

8. Sensibilidad del resultado

Si el traslado es solo 50%, la reducción sería la mitad. Si la habilitación cuesta más, parte del aporte se absorbe legítimamente en infraestructura, siempre que se revele. Si la edificabilidad baja, el suelo por unidad sube; si aumenta la eficiencia, baja. Si la ubicación es remota, el precio puede reducirse, pero el costo de habitar aumenta.

La metodología debe presentar al menos escenarios conservador, central y favorable. Debe evitar que la tasación de un terreno sin habilitación se compare con suelo servido sin ajustes. También debe reconocer que el valor comercial puede cambiar durante la ejecución.

9. Balance distributivo

El balance es favorable cuando el beneficiario tiene necesidad, el aporte es proporcional, el proyecto es adicional y el ahorro se traslada. Puede ser regresivo si un hogar de ingreso alto recibe suelo valioso sin requerirlo. La focalización y los límites de productos reducen este riesgo.

Los hogares no beneficiarios podrían percibir inequidad. La política se justifica como inversión focalizada y piloto, no como derecho exclusivo permanente. La información debe explicar criterios y sorteos.

La mezcla de usos puede permitir subsidio cruzado. Las unidades de mercado pueden pagar mayor valor para financiar áreas sociales. El balance debe publicarse para evitar que el beneficio de las unidades sociales subsidie a las comerciales.

10. Balance fiscal y patrimonial

La ley, por sí sola, no ordena un monto de gasto y no crea un derecho automático. El costo de implementación inicial puede atenderse con presupuesto institucional, siempre que las entidades confirmen capacidad. Las intervenciones con obra o subsidio deberán incorporarse a programación y presupuesto.

El balance patrimonial debe comparar el valor del suelo con el beneficio social. Por ejemplo, un predio de alta valorización puede generar más bienestar si se vende y se financian varias intervenciones en otro lugar, o puede ser crucial para integración social. No existe una respuesta uniforme. La evaluación ex ante debe justificar la modalidad.

11. Conclusión del costo-beneficio

El balance esperado es positivo bajo seis condiciones: suelo apto; valor transparente; competencia; traslado verificable; focalización; y cierre de servicios y financiamiento. Si falta una, el aporte puede convertirse en pérdida patrimonial o proyecto inconcluso.

La principal ventaja de la ley es que convierte esas condiciones en reglas y obliga a medir. Su principal costo es movilizar patrimonio y capacidad pública. La implementación progresiva permite que el Estado aprenda antes de comprometer una escala mayor.

X. EFECTOS SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

1. Naturaleza complementaria

La propuesta no contiene cláusulas expresas de modificación o derogación. Sus efectos son complementarios: crea un régimen especial que debe aplicarse junto con la legislación de bienes estatales, desarrollo urbano, vivienda social, planificación, contratación, presupuesto, transparencia, protección de datos, control y registros.

La ausencia de derogación expresa no elimina posibles antinomias. El reglamento no puede resolver contradicciones alterando leyes. Por ello, la interpretación debe privilegiar la especialidad solo en elegibilidad y traslado del beneficio, manteniendo procedimientos generales.

2. Ley N° 29151 y reglamento

Los actos sobre predios se sujetan al Sistema Nacional de Bienes Estatales. La ley propuesta no autoriza disposición gratuita automática ni cambia competencias. La conformidad del titular y la expresión "modalidad permitida por ley" remiten a este marco.

La tasación, aprobación, inscripción, cargas y reversión deben aplicarse conforme a la naturaleza del acto. El inventario del régimen puede interoperar con el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales y no duplicarlo.

3. Ley N° 31313

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible proporciona instrumentos de suelo. El régimen orienta prioritariamente algunos proyectos a jóvenes. El Fondo MIVIVIENDA conserva la función de operador público que le corresponda; el privado participa como operador contratado.

El Banco de Tierras y las reservas deben ser la base del inventario cuando sea aplicable. Crear una cartera aislada sería duplicidad. La expresión "plataformas existentes" permite integración.

4. Ley N° 32379 y Reglamento de VIS

La vivienda producida que califique como VIS debe cumplir valores, estándares y requisitos vigentes. El precio social no sustituye el valor máximo legal. Si una modalidad no es VIS, deberá respetar su régimen propio.

La reglamentación de la Ley N° 32379 estaba en proceso de consulta al corte. Una vez aprobada, debe ser referencia obligatoria. La ley Vivienda Joven puede actuar como especialidad por población y suelo, no como excepción a calidad o competencia municipal.

5. Programas de vivienda y productos financieros

Techo Propio, NCMV, BBP y BAV conservan sus reglas. La ley permite compatibilidad, pero no modifica montos ni requisitos directamente. El reglamento puede establecer secuencia y cuenta de apoyos, respetando normas operativas.

6. Planificación y licencias

La propuesta reafirma instrumentos de planificación y licencias municipales. No introduce habilitación de oficio nacional ni silencio positivo especial. Las normas nacionales de edificación y seguridad continúan aplicándose.

7. Transparencia, datos y control

La publicación se sujeta a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y la Ley de Protección de Datos Personales. La Contraloría actúa bajo la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control. La norma no crea un régimen sancionador completo; las penalidades contractuales y responsabilidades se aplican según marcos existentes.

XI. IMPACTOS DE LA PROPUESTA

1. Impacto social

El impacto social esperado es positivo por acceso a vivienda, reducción de hacinamiento y seguridad. La estabilidad residencial fortalece proyectos familiares. El efecto será mayor si se priorizan hogares con necesidad y si la localización reduce costos.

Existe riesgo de estigmatización o segregación. Los proyectos deben promover mezcla, calidad y espacio público. "Precio social" no debe equivaler a vivienda de menor seguridad.

2. Impacto económico

La ley puede movilizar inversión y construcción. La reducción de precio puede ampliar demanda solvente. El efecto depende de disponibilidad de crédito y costo financiero.

Una oferta mal calibrada puede quedar vacante o generar morosidad. Los estudios de demanda y pilotos son esenciales. La política no debe impulsar sobreendeudamiento.

3. Impacto presupuestario y patrimonial

No existe un monto legal de gasto, pero hay costos. El impacto patrimonial se materializa cuando se aprueba un acto. Debe registrarse. Los nuevos subsidios requieren presupuesto.

El informe anual debe diferenciar costo administrativo, valor de suelo, inversión y subsidio. Sin esa separación se subestima el apoyo.

4. Impacto institucional

La coordinación puede mejorar interoperabilidad y fortalecer capacidades. También puede aumentar carga. Una gobernanza simple, con líder y cronograma, evita reuniones sin decisión.

No crear nueva entidad es una ventaja. El reto es asignar responsabilidades claras mediante reglamento y convenios.

5. Impacto administrativo y regulatorio

Los operadores asumirán requisitos de costo abierto, garantías y reporte. Son cargas justificadas por el aporte. Deben estandarizarse para no elevar barreras innecesarias.

Los beneficiarios realizarán postulaciones y acreditación. La plataforma debe permitir canales presenciales y accesibilidad digital para no excluir.

6. Impacto territorial

El régimen puede apoyar densificación en zonas servidas y desarrollo ordenado en ciudades intermedias. No debe concentrarse solo en Lima. La priorización territorial debe combinar déficit, demanda, suelo y capacidad.

La Amazonía, la costa y los Andes requieren tipologías distintas. Los costos y materiales varían. El reglamento no debe imponer un modelo de cincuenta metros cuadrados como único estándar.

7. Impacto ambiental

La exclusión de áreas protegidas, ecosistemas frágiles y riesgo no mitigable reduce impactos. La densificación puede contener expansión, pero aumenta demanda de redes. La evaluación ambiental aplicable y la disponibilidad hídrica son obligatorias.

Se pueden promover eficiencia energética, ventilación, manejo de residuos y áreas verdes mediante criterios de concurso. Deben evaluarse por costo del ciclo de vida.

8. Impacto sobre derechos fundamentales

La propuesta favorece vivienda adecuada, igualdad material, familia y seguridad. Afecta temporalmente propiedad mediante restricción voluntariamente aceptada a cambio de beneficio. La proporcionalidad y excepciones protegen su constitucionalidad.

La protección de datos exige anonimización. El debido proceso se aplica en exclusión, sanción y recuperación. La buena fe del beneficiario merece protección ante incumplimiento del operador.

9. Impacto de género, discapacidad y cuidados

Las mujeres jóvenes pueden enfrentar brechas salariales, informalidad y carga de cuidado. La jefatura de hogar y vulnerabilidad pueden otorgar prioridad. En violencia, la copropiedad y restricción necesitan mecanismos de protección.

La accesibilidad universal debe integrarse. No basta reservar unidades; rutas, áreas comunes y servicios deben ser accesibles. Los dependientes y cuidadores requieren proximidad a salud, educación y transporte.

10. Impacto en integridad y seguridad

La competencia y publicación reducen discrecionalidad. La reserva temporal de información protege predios, pero no debe ocultar decisiones consumadas. La custodia física y defensa legal forman parte del costo.

XII. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La propuesta se vincula principalmente con la Política de Estado 21, desarrollo en infraestructura y vivienda, que promueve acceso a vivienda digna, ordenamiento urbano y participación pública y privada. El régimen concreta esta política al movilizar suelo estatal apto, exigir servicios y orientar inversión a primera vivienda (Acuerdo Nacional, s. f.-a).

Se relaciona con la Política 10, reducción de la pobreza, porque la vivienda adecuada disminuye vulnerabilidad y gasto correctivo; con la Política 11, igualdad de oportunidades, por la focalización en barreras juveniles y grupos vulnerables; y con la Política 16, fortalecimiento de la familia y protección de la niñez y juventud, al facilitar un entorno seguro para formación de hogares (Acuerdo Nacional, s. f.-b).

La Política 18 sobre competitividad y formalización se refleja en la construcción y tenencia formal. La Política 19 sobre desarrollo sostenible se expresa en exclusiones ambientales, gestión de riesgo y densificación. La Política 31 sobre sostenibilidad fiscal se atiende al no crear bonos automáticos y exigir valoración.

La Política 32 de gestión del riesgo se concreta en la exclusión de riesgo no mitigable. La Política 33 de recursos hídricos exige que la factibilidad sea real. La Política 34 de ordenamiento territorial se refleja en el respeto a planes y autonomía local (Acuerdo Nacional, s. f.-b).

La contribución no es declarativa. Cada vínculo se traduce en medida: servicios antes de ocupación, costo público por beneficiario, coordinación municipal, competencia, protección ambiental y evaluación.

XIII. VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA

Al 3 de agosto de 2026 no se han identificado en las fuentes oficiales consultadas una Agenda Legislativa 2026-2027 aprobada y publicada para el nuevo periodo bicameral. En consecuencia, no resulta técnicamente correcto atribuir al proyecto una correspondencia con un eje "vigente" inexistente o no publicado.

La última agenda oficial localizada fue la Agenda Legislativa para el periodo anual 2024-2025, aprobada por Resolución Legislativa del Congreso N° 006-2024-2025-CR. Incluyó temas relacionados con titulación, formalización, promoción de la propiedad y vivienda, así como infraestructura urbana y rural (Congreso de la República, 2024b). Esa agenda no está vigente en 2026, pero constituye un antecedente de continuidad temática.

XIV. REFERENCIAS

Acuerdo Nacional. (s. f.-a). *Política de Estado 21: Desarrollo en infraestructura y vivienda*. https://acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/politicas-de-estado/politica-21/

Acuerdo Nacional. (s. f.-b). *Políticas de Estado del Acuerdo Nacional*. https://acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/

Banco Central de Reserva del Perú. (2026a). *Tipo de cambio bancario promedio del periodo: junio de 2026 (S/ por US$)* [Serie estadística PN01234PM]. https://estadisticas.bcrp.gob.pe/estadisticas/series/mensuales/resultados/PN01234PM/html

Banco Central de Reserva del Perú. (2026b). *Precio por metro cuadrado de departamentos: Lima, doce distritos (soles)* [Serie estadística PD37946PQ]. https://estadisticas.bcrp.gob.pe/estadisticas/series/trimestrales/resultados/PD37946PQ/html

Banco Central de Reserva del Perú. (2026c). *Precio por metro cuadrado de departamentos: sector medio (soles)* [Serie estadística PD38030PQ]. https://estadisticas.bcrp.gob.pe/estadisticas/series/trimestrales/resultados/PD38030PQ/html

Banco Mundial. (2021). *La vivienda en el Perú: Un instrumento para la recuperación económica inclusiva y resiliente*. https://openknowledge.worldbank.org/bitstreams/af4e03c5-3bc0-4a16-bda5-7a100f4c188c/download

Banco Mundial. (2022). *El costo y la asequibilidad de las soluciones de vivienda en América Latina y el Caribe: ¿Es posible hacer más con menos?* https://documents1.worldbank.org/curated/en/099808304282219845/pdf/IDU059c3b27b0eff8040c40b5320b7c4c151513b.pdf

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación General N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11.1 del Pacto)*. Naciones Unidas. https://www.refworld.org/es/leg/general/cescr/1991/es/53169

Congreso de la República. (2002). *Ley N° 27802, Ley del Consejo Nacional de la Juventud*. https://juventud.gob.pe/normativa-joven-pdf/4/1.pdf

Congreso de la República. (2007). *Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*. https://www.sbn.gob.pe/Marco_legal/Ley%2029151%20Ley%20del%20SNBE.pdf

Congreso de la República. (2013). *Manual de técnica legislativa*. https://www3.congreso.gob.pe/Docs/constitucion/Manual-Tecnicas-Legislativas/index.html

Congreso de la República. (2021). *Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible*. Diario Oficial El Peruano. https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1976352-2

Congreso de la República. (2024a). *Ley N° 31988, Ley de reforma constitucional que restablece la bicameralidad en el Congreso de la República del Perú*. Diario Oficial El Peruano. https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2272076-2

Congreso de la República. (2024b). *Resolución Legislativa del Congreso N° 006-2024-2025-CR, que aprueba la Agenda Legislativa para el periodo anual de sesiones 2024-2025*. Diario Oficial El Peruano. https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2340043-1

Congreso de la República. (2025a). *Ley N° 32379, Ley de Vivienda de Interés Social*. Diario Oficial El Peruano.

Congreso de la República. (2026a). *Constitución Política del Perú*. Edición oficial actualizada. https://www3.congreso.gob.pe/Docs/constitucion/constitucion/Constitucion-web_2026.pdf

Congreso de la República. (2026b). *Reglamento de la Cámara de Diputados*. https://www.congreso.gob.pe/wp-content/uploads/2026/07/Reglamento-de-la-Camara-de-Diputados.pdf

Congreso de la República. (2026c). *Reglamento del Congreso de la República*. https://www.congreso.gob.pe/wp-content/uploads/2026/07/Reglamento-del-Congreso-de-la-Republica-1.pdf

Congreso de la República, Departamento de Investigación y Documentación Parlamentaria. (2026d). *Informe N° 37-2026: Iniciativa de gasto público en los proyectos de ley*. https://www3.congreso.gob.pe/Docs/DGP/DIDP/files/nir-37-2026_iniciativa-gasto-2marzo.pdf

Fondo MIVIVIENDA. (2026a). *Techo Propio: Adquisición de vivienda nueva*. https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-vivienda/pagina.aspx?idpage=30

Fondo MIVIVIENDA. (2026b). *Nuevo Crédito MIVIVIENDA*. https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-vivienda/buscador-home.aspx?op=ncmv

Fondo MIVIVIENDA. (2026c, 23 de junio). *Fondo MIVIVIENDA incrementa el Bono del Buen Pagador para el 2026*. https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/fondo-mivivienda/notas-de-prensa-detalle.aspx?id=4642

Iberico, J. (2018). Vivienda social en Lima Metropolitana: El problema de la escasez de terrenos. *Revista Moneda, 173*, 42-45. https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-173/moneda-173-08.pdf

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2025a). *Perú: Indicadores de resultados de los programas presupuestales, 2024* (cap. 12, Vivienda y saneamiento). https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib2027/cap12.pdf

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2025b). *Condiciones de vida en el Perú: Tercer trimestre de 2025*. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/7548592-condiciones-de-vida-en-el-peru-iii-trimestre-2025.pdf

Instituto Peruano de Economía. (2026, 5 de febrero). *Contribución de la vivienda formal al cierre de brechas sociales*. https://ipe.org.pe/wp-content/uploads/2026/02/2026-02-05-Informe_Contribucion-de-la-vivienda-formal-al-cierre-de-brechas-sociales.pdf

Ministerio de Economía y Finanzas. (2024). *Revisión de gasto del Bono Familiar Habitacional*. Dirección General de Presupuesto Público. https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_publ/ppr/eval_indep/Informe_Revision_Gasto_BFH.pdf

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2020a). *Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA, Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda*. Diario Oficial El Peruano. https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1896336-2

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2021a). *Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151*. https://www.sbn.gob.pe/Marco_legal/DS-N-008-2021-VIVIENDA.pdf

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2021b). *Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030*. Diario Oficial El Peruano. https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1978560-1

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2022). *Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible*. Diario Oficial El Peruano. https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2112560-1

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2024a). *Bono de Arrendamiento para Vivienda (BAV): Renta Joven*. Plataforma Digital Única del Estado Peruano. https://www.gob.pe/33623-bono-de-arrendamiento-para-vivienda-bav

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2025a). *Resolución Ministerial N° 277-2025-VIVIENDA: Valores Unitarios Oficiales de Edificación para el ejercicio fiscal 2026*. https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/7347403-277-2025-vivienda

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2025b). *Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, Reglamento de Vivienda de Interés Social*. Diario Oficial El Peruano. https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2389392-2

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2026a, 4 de junio). *Ministerio de Vivienda propone elevar hasta S/ 65 mil el Bono Familiar Habitacional para jóvenes estudiantes con carga familiar*. https://www.gob.pe/institucion/vivienda/noticias/1401725-ministerio-de-vivienda-propone-elevar-hasta-s-65-mil-el-bono-familiar-habitacional-para-jovenes-estudiantes-con-carga-familiar

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2026b). *Resolución Ministerial N° 269-2026-VIVIENDA: Publicación del proyecto de Reglamento de la Ley N° 32379*. https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/8403190-269-2026-vivienda

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2026c). *Resolución Ministerial N° 270-2026-VIVIENDA: Publicación del proyecto de Reglamento Operativo para Adquisición de Vivienda Nueva*. https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/8408273-270-2026-vivienda

Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights

ONU-Hábitat. (2024). *It all starts at home* [Documento de sesión, World Urban Forum 12]. https://wuf.unhabitat.org/event/wuf12/it-all-starts-home

Rossbach, A., Espinoza, Á., Lew, S., Torcida Amero, L. I. J., Ruiz Hernández, F. de J., & Silva de Anzorena, M. P. (2024). *Cadena de valor de la vivienda en Perú: Diagnóstico sectorial y estrategias para mejorar el acceso a la vivienda adecuada*. Banco Interamericano de Desarrollo. https://doi.org/10.18235/0013289

Secretaría Nacional de la Juventud. (2019). *Política Nacional de Juventud*. https://juventud.gob.pe/wp-content/uploads/2019/12/Politica-Nacional-de-la-Juventud.pdf

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. (2026, 16 de abril). *Moquegua: SBN transfiere predios para proyectos de vivienda social que beneficiarán a más de 19 mil personas*. https://www.gob.pe/institucion/sbn/noticias/1379886-moquegua-sbn-transfiere-predios-para-proyectos-de-vivienda-social-que-beneficiaran-a-mas-de-19-mil-personas

Tribunal Constitucional. (2023). *Sentencia 302/2023, Expediente N° 00004-2021-PCC/TC*. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2023/00004-2021-CC.pdf

Tribunal Constitucional. (2025). *Resolución 3 del Expediente N° 00004-2021-PCC/TC*. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2025/00004-2021-CC%20Resolucion3.html