



EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA EN EL PERÚ

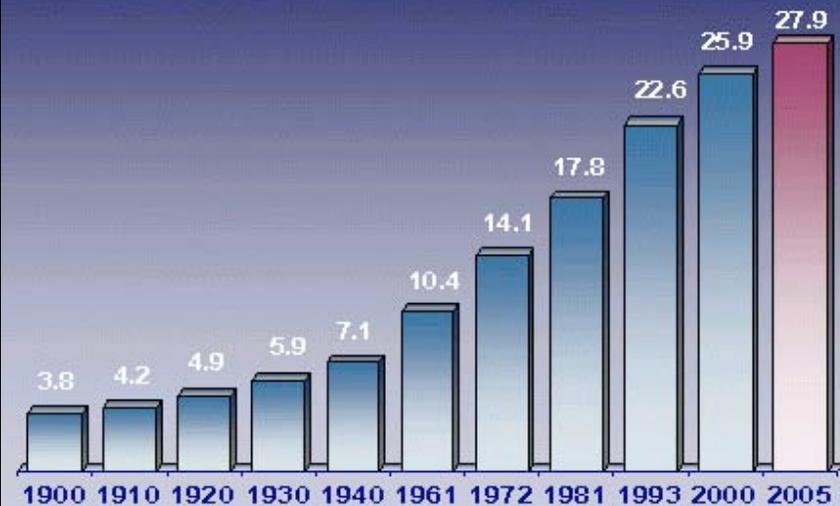
**Arq. Silvia de los Ríos
CIDAP
2005**

POBLACION DEL PERU, 2002 - 2005 (Miles)



FUENTE: INEI

PERU: EVOLUCION DE LA POBLACION EN EL TIEMPO (En millones de personas)



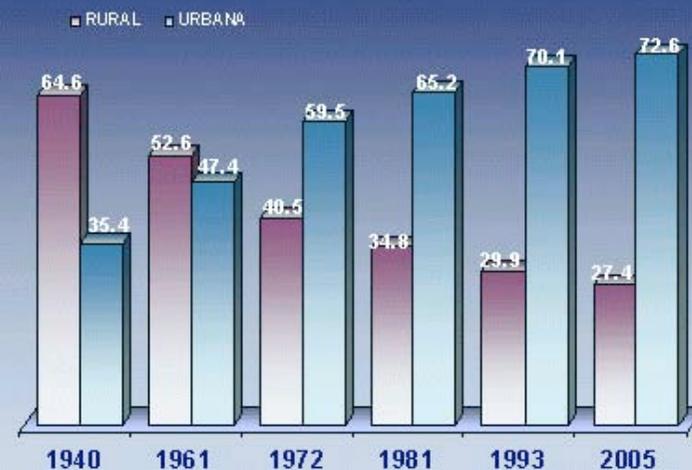
FUENTE: INEI - Censo de Población 1940 - Estimaciones de Población 1950 - 2050

PERU: GRADO DE URBANIZACION: 2005

Área	(%)
Urbano	72,6
Rural	27,4

FUENTE: INEI - Estimaciones y Proyecciones de Población 1950-2050

POBLACION URBANA Y RURAL, 1940 - 2005 (Distribución Relativa)



FUENTE: INEI - Censos de Población - Estimaciones de Población 1950-2050

Contexto en cifras¹

Nivel nacional:

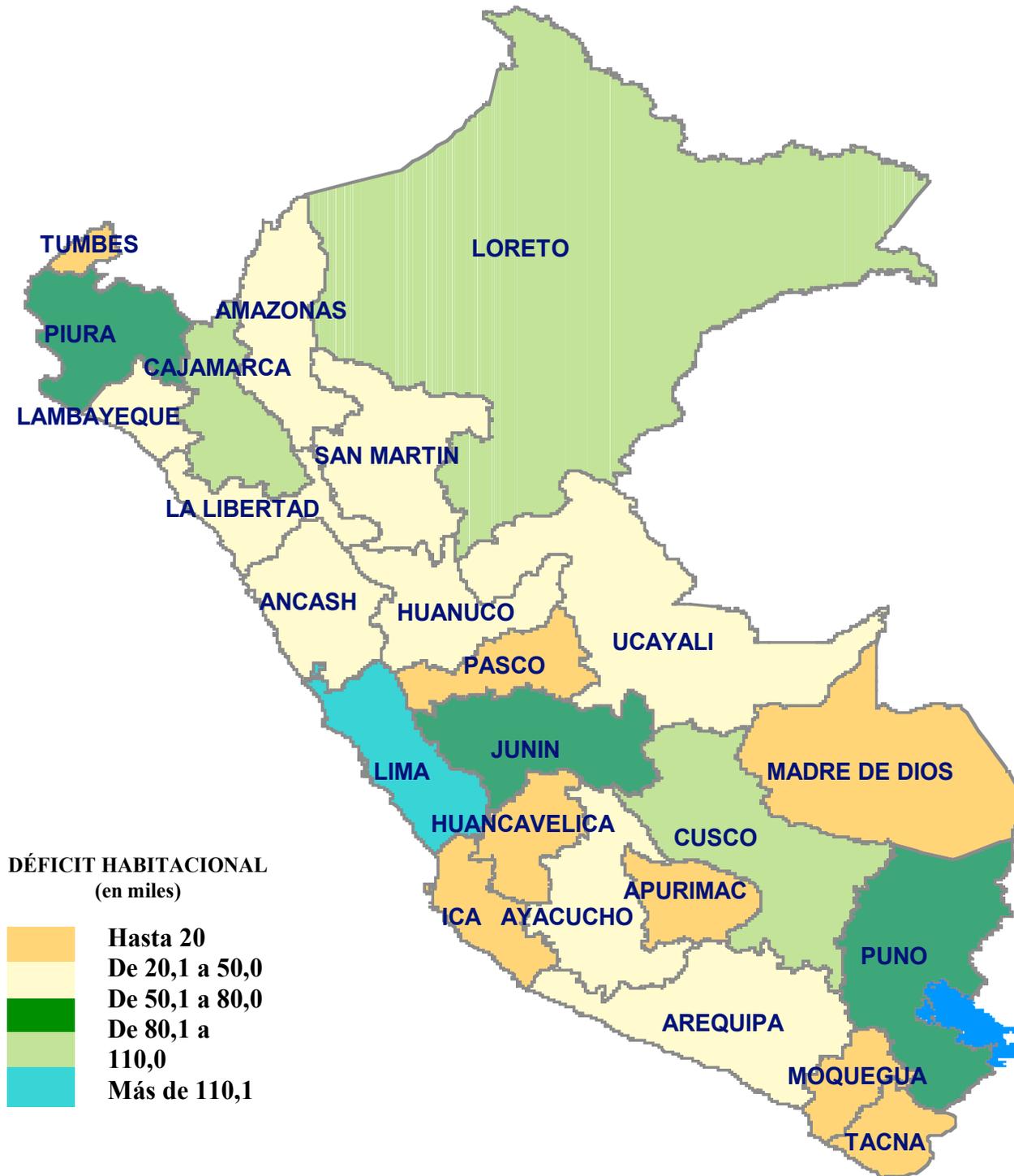
- Población total del país: 22,639,443 hab.
- Tasa de crecimiento poblacional anual 2%
- **13% de vivienda son de alquiler**
- **4,075,099.74 (18%) de los hogares están hacinados**
- **3,169,522.02 (14%) de los hogares viven inadecuadamente**
 - Déficit nacional de viviendas: 1,800,000 al 2002
 - Stock de viviendas² : 4,427,517
 - El 96% del stock de viviendas están ocupadas.
 - Se necesita una producción de 100,000 viviendas por año.
- La producción privada y pública sólo a llegado a 15,000 viviendas por año.

Provincia de Lima:

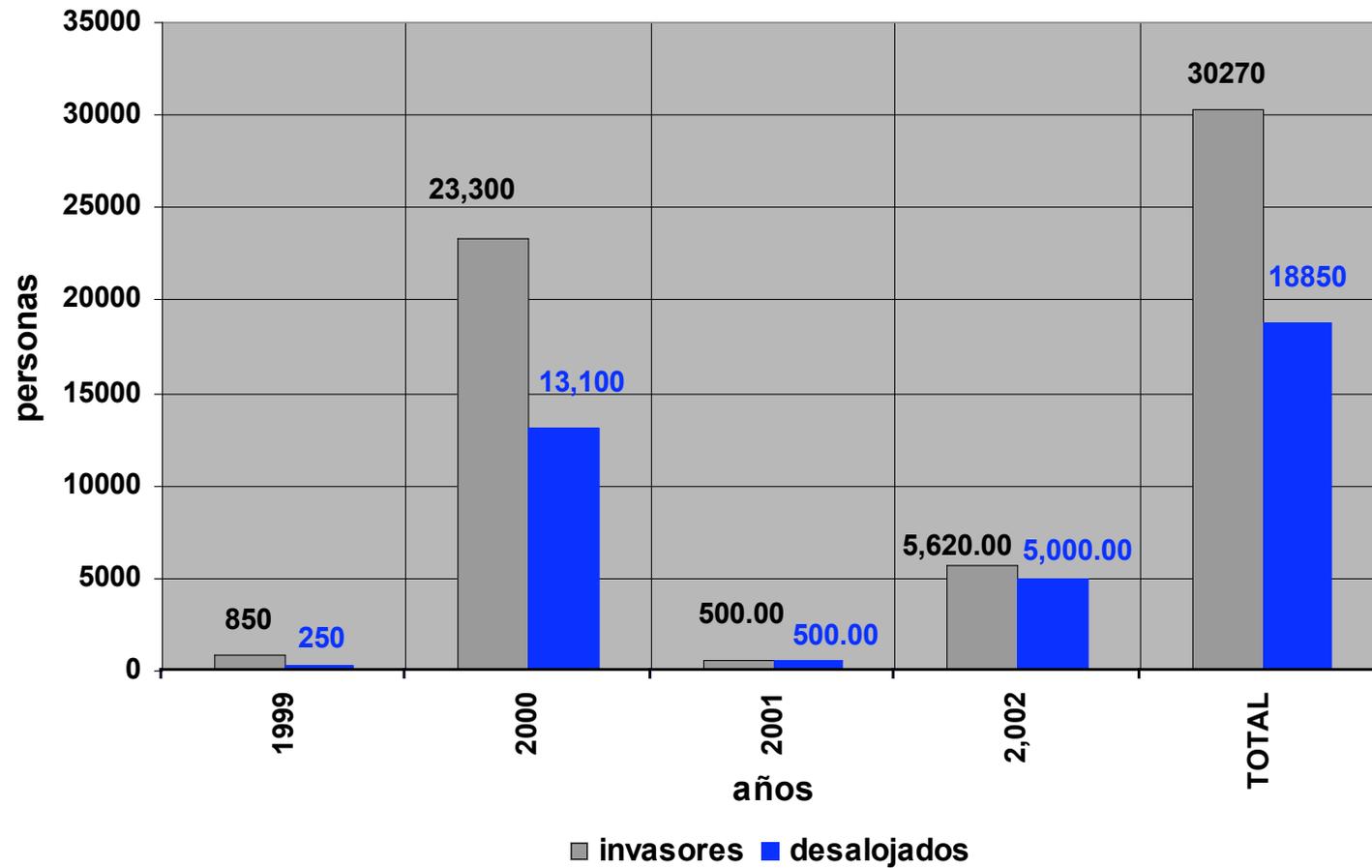
- Población total: 6, 214,097 hab.
- Stock de viviendas³ : 1,252,664
- **16.5% de viviendas son de alquiler**
- **161, 530 (13 %) hogares habitan viviendas inadecuadas**
 - **94,971 (8 %) viviendas tugurizadas**

Distrito Cercado de Lima:

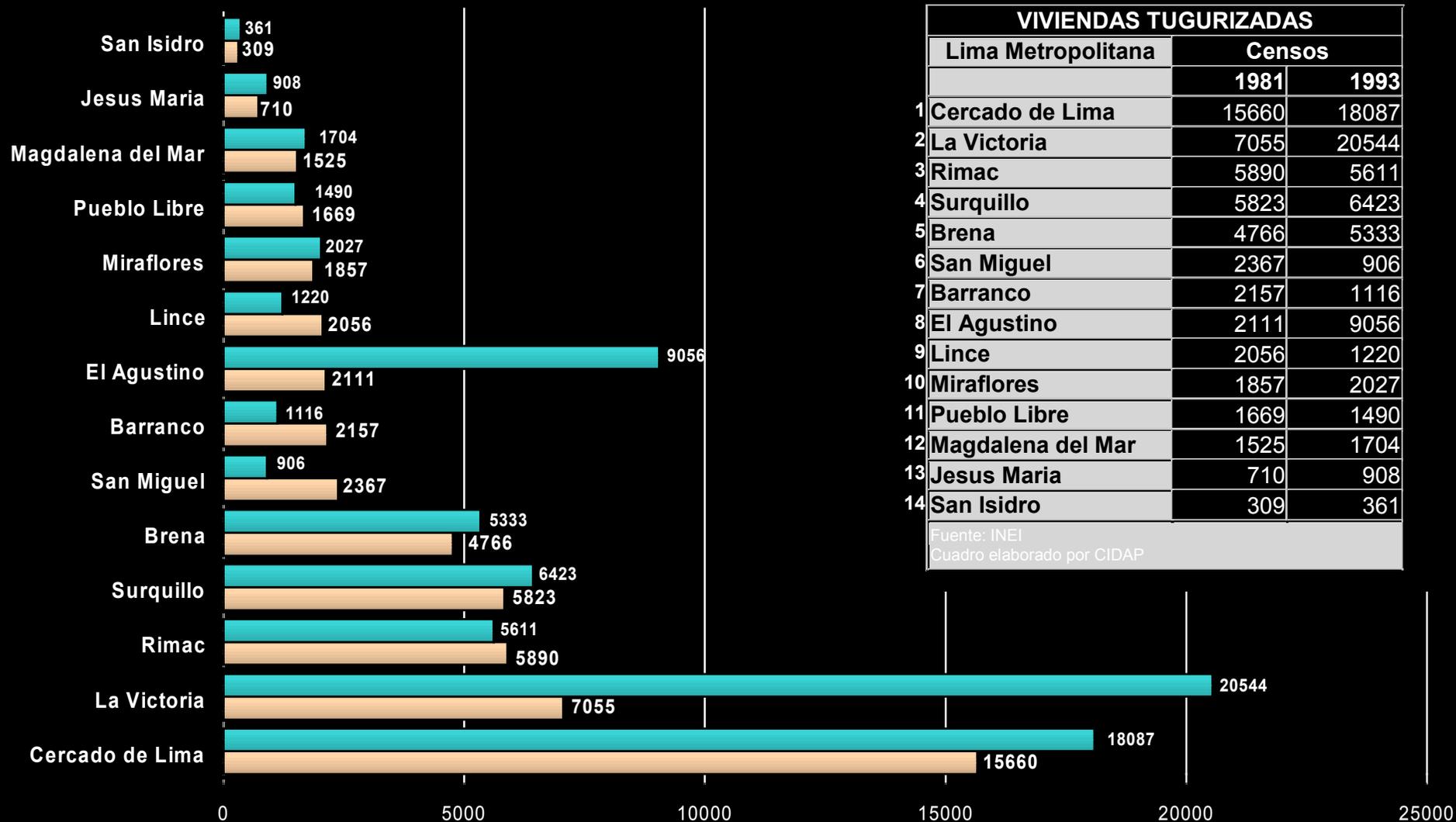
- Población total: 342, 455 hab
- **Viviendas tugurizadas: 18,087**
- **38.1% de viviendas son de alquiler**
 - Monserate:
 - **15% de tugurios del Cercado de Lima**
 - Barrios Altos:
 - **50% de tugurios del Cercado de Lima**



INVASIONES y DESALOJOS en ÁREAS URBANAS



VIVIENDAS TUGURIZADAS CENSO 1981/1993



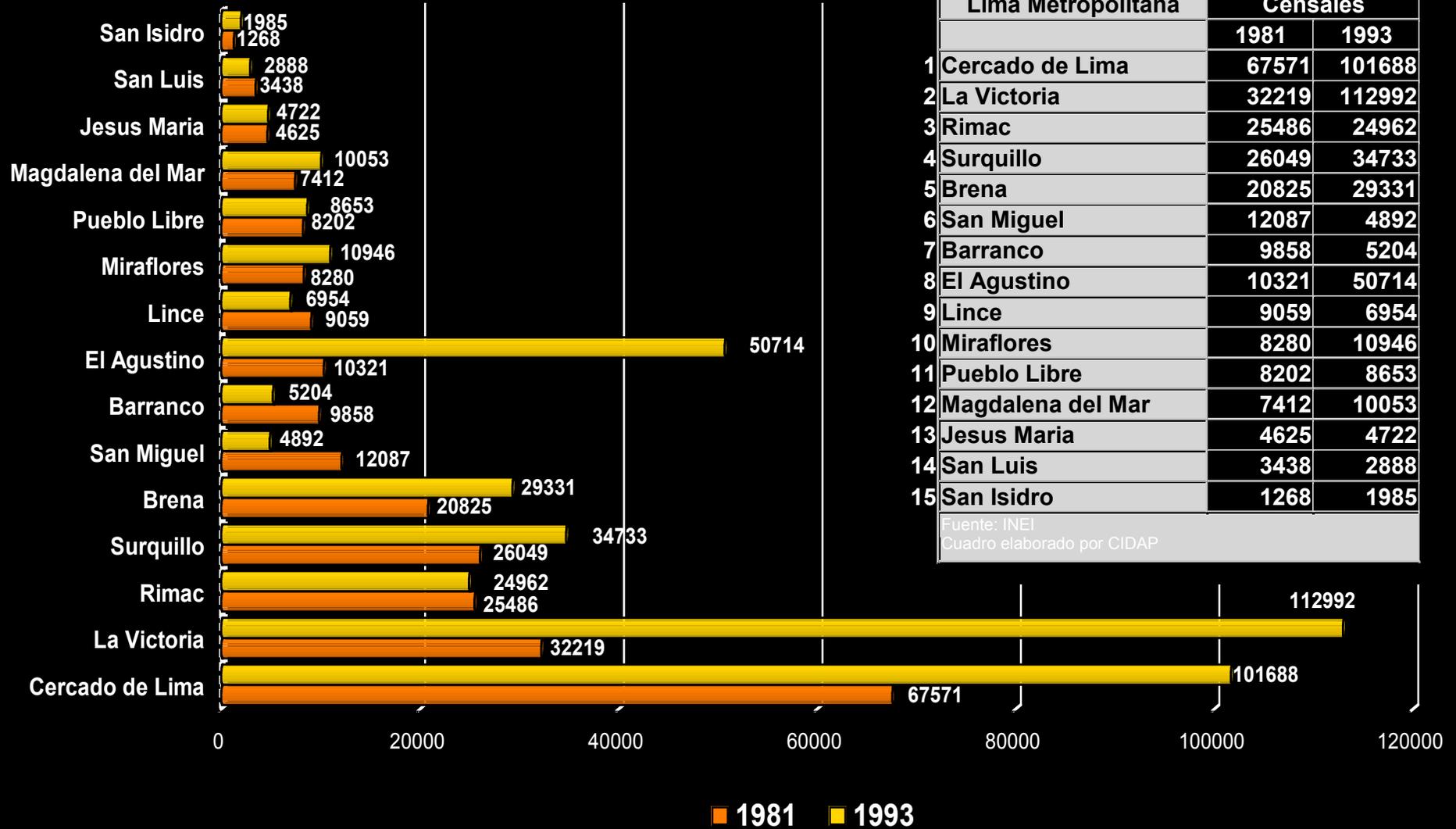
VIVIENDAS TUGURIZADAS		
Lima Metropolitana	Censos	
	1981	1993
1 Cercado de Lima	15660	18087
2 La Victoria	7055	20544
3 Rimac	5890	5611
4 Surquillo	5823	6423
5 Brena	4766	5333
6 San Miguel	2367	906
7 Barranco	2157	1116
8 El Agustino	2111	9056
9 Lince	2056	1220
10 Miraflores	1857	2027
11 Pueblo Libre	1669	1490
12 Magdalena del Mar	1525	1704
13 Jesus Maria	710	908
14 San Isidro	309	361

Fuente: INEI
Cuadro elaborado por CIDAP

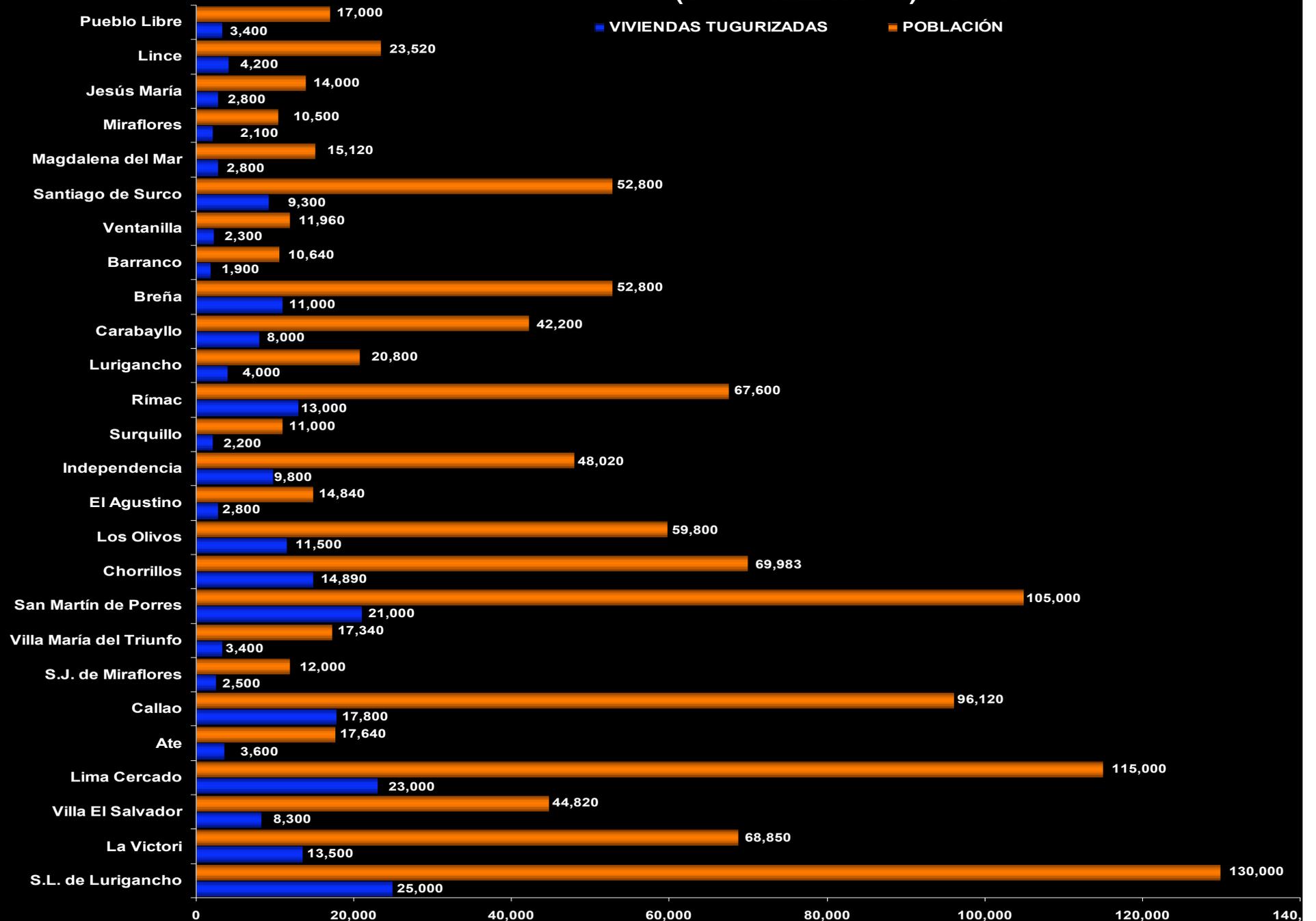
Fuente: INEI
Cuadro elaborado por CIDAP

■ 1981 ■ 1993

POBLACION EN TUGURIOS CENSO 1981/1993



VIVIENDAS y POBLACIÓN EN RIESGO DE COLAPSO (TUGURIZACIÓN) - 1999



Centro de Lima



Reivindicando el Derecho a la vivienda digna y adecuada para todos
Movilización de las organizaciones de inquilinos





SR. PRESIDENTE PEDIMOS
INMEDIATA ATENCION
EN LAS VIVIENDAS
CONSTRUIDAS POR UNA
VIVIENDA AL NIVEL DE LA
REALIDAD ECONOMICA DEL PUEBLO

NO AL DESALOJO
SI A LA REEDIFICACION
DE LAS CASAS
SINOS PUEBLOS Y
BUSQUER TRABAJOS
DE SER EL BUENOS SERVIDOR
VIVA EL PERU

SR. PRESIDENTE DE LA BENEFICENCIA
BENEFICENCIA SOLICITAMOS UNA ENTREVISTA
NOS de J. JUNIO
REMOS QUE SE
MA DE DESTI...
NO! A LAS CASAS RUINOSAS
NO! AL PAGO DE MORAS
SI! A LAS CASAS NUEVAS
NO! AL PAGO DE...
- CODESA -

EXIC...
A E...
DE...

Marco normativo impulsado:

- **DECRETO LEGISLATIVO N° 696 - Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana - 1991**
- **DECRETO SUPREMO N° 11-95-MTC, Reglamento de la Ley de Promoción a la Inversión Privada Acciones de Renovación Urbana**
- **DECRETO SUPREMO N° 038-96-PCM, Programa de destugurización de inmuebles en estado ruinoso en el Cercado de Lima y zonas aledañas.**
- **ORDENANZA N° 201, Plan Maestro Centro de Lima, 1998**
- **DECRETO DE ALCALDÍA N° 067, Declaran diversos predios ubicados en Jr. Cangallo y Jr. Junín como microzonas de tratamiento donde se desarrollará proyectos pilotos de renovación urbana, 1998**
- **ORDENANZA N° 218, Regularan procedimiento especial de calificación de predios tugurizados para la provincia de Lima, 1999**
- **ORDENANZA N° 237, Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbana, 1999**
- **ORDENANZA N° 372, Calificar como Zona de Reglamento Especial áreas de terreno seleccionadas para desarrollo de programas destinados a promover acceso a la propiedad privada de la vivienda, 2002**
- **DECRETO SUPREMO N° 019-2002-MTC, Proyecto Piloto de Vivienda**
- **RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 267-2002-MTC/15.01, Proyecto Piloto de Vivienda Martinete, Lima**

Constitución Política del Perú - 1979

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

Artículo 18.-El Estado atiende preferentemente las necesidades básicas de la persona y de su familia en materia de alimentación, vivienda y recreación. La ley regula la utilización del suelo urbano, de acuerdo al bien común y con la participación de la comunidad local. El Estado promueve la ejecución de programas públicos y privados de urbanización y de vivienda. El Estado apoya y estimula a las cooperativas, mutuales y en general a las instituciones de crédito hipotecario para vivienda y los programas de autoconstrucción y alquiler - venta. Concede aliciente y exoneraciones tributarias a fin de abaratar la construcción. Crea las condiciones para el otorgamiento de créditos a largo plazo y bajo el interés.

Constitución Política del Perú – 1993

La reforma constitucional elimina el derecho a la vivienda, como derecho constitucional.

Anteproyecto de Ley de reforma de la Constitución - 2003

Artículo 25.- Derecho a la vivienda

Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con acceso a servicios básicos. El Estado promueve programas públicos y privados de urbanización y vivienda. Regula la utilización del suelo urbano, de acuerdo al bien común y con la participación de la comunidad local, de acuerdo a ley.

Legislación sobre Inquilinato

Norma	Año	Consideraciones:
1. Decreto Ley 21938	1977	Deroga Leyes 10222, 8487
2. Decreto Supremo 052-77-VC	1977	Reglamento de la Ley de Arrendamiento
3. Ley 24786	1987	Regulación de arrendamiento en propiedades del IPSS
4. Decreto Supremo 370-85-EF	1985	Precio de Alquileres
5. Decreto Supremo 395-85-EF	1985	Monto de contrato de Alquileres
6. Decreto Supremo 537-85-EF	1986	Prórroga del D.S. 395-85-EF
7. Decreto Supremo 208-86-EF	1986	Prórroga del D.S. 395-85-EF
8. Decreto Supremo 289-86-EF	1986	Prórroga del D.S. 208-86-EF
9. Decreto Supremo 400-86-EF	1986	Regulación de montos de alquiler para vivienda
10. Decreto Supremo 422-86-EF	1986	Prórroga contratos de arrendamiento
11. Decreto Supremo 246-87-EF	1987	Prórroga del D.S. 422-86-EF
12. Decreto Supremo 162-87-EF	1987	Prórroga contratos de arrendamiento
13. Decreto Supremo 268-87-EF	1988	Prórroga D. S. 162-87-EF
14. Decreto Supremo 040-88-EF	1988	Prórroga los contratos de arrendamiento.
15. Decreto Supremo 143-88-EF	1988	Prórroga los contratos de arrendamiento.
16. Decreto Supremo 036-89-EF	1989	Prórroga los contratos de arrendamiento.
17. Decreto Supremo 149-89-EF	1989	Prórroga los contratos de arrendamiento.
18. Decreto Supremo 240-89-EF	1989	Prórroga los contratos de arrendamiento.
19. Decreto Supremo 305-89-EF	1989	Prórroga los contratos de arrendamiento.

Normas promovidas por la movilización social de los inquilinos organizados y la solidaridad nacional e internacional:

Legislación sobre Inquilinato		
Norma	Año	Consideraciones:
1. Decreto Legislativo 709	1991	Promoción de la inversión privada
2. Ley 26400	1994	Prorroga D.Leg. 709, Dic. 1994 a Dic. 1996
3. Ley 26701	1996	Prorroga D.Leg. 709, Dic. 1996 a Dic. 1997
4. Ley 26888	1997	Prorroga D.Leg. 709, Dic. 1997 a Dic. 1999
5. Ley 27213	1999	Prorroga D.Leg. 709, Dic. 1999 a Dic. 2001
6. Ley 27590	2001	Prorroga D.Leg. 709, Dic. 2001 a Dic. 2002
7. Ley 27901	2002	Prorroga D.Leg. 709, Dic. 2002 a Dic. 2003
8. Ley 28138	2003	Prorroga D.Leg. 709, Dic. 2003 a Dic. 2006

PROPONEN
URBANA.

DICTAMEN DE LOS PROYECTOS DE LEY N° 160/2001-CR, N°
9200/2003-CR, N° 9684/2003-CR Y N° 9930/2003-CR QUE
LA LEY DESANEAMIENTO FISICO LEGAL DE PREDIOS
TUGURIZADOS CON FINES DE VIVIENDA EN RENOVACIÓN

DICTAMEN APROBADO EN MAYORIA

LEY GENERAL DE RENOVACIÓN URBANA Y SANEAMIENTO FISICO LEGAL EN PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE VIVIENDA

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- OBJETO DE LA LEY

Declárese de necesidad pública y de preferente interés social y nacional la Renovación Urbana y el Saneamiento Físico Legal de las áreas identificadas como Microzonas o Zonas de Tratamiento y de los predios calificados como Tugurios; sean de propiedad privada o pública, así como las regulaciones especiales para los proyectos en centros históricos y zonas monumentales dentro del territorio nacional, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de todas aquellas personas que a la fecha sean poseedores de dichos predios.

Artículo 18°.- DEL DERECHO DE RESIDENCIA

Todo proyecto de Renovación Urbana con fines de vivienda y destugurización garantizara, la permanencia de las familias ocupantes del predio renovado, y, de ser el caso, proponer la reubicación definitiva de las familias excedentes, dentro del barrio y distrito dónde se ubica el predio intervenido por el proyecto en mención. Las condiciones y requisitos serán objeto del reglamento de la Ley. Dicho derecho de residencia será garantizado en el proyecto de renovación urbana y destugurización.

Mayo, 2005

Respuesta gubernamental:

PROGRAMA DE DESTUGURIZACIÓN DE INMUEBLES EN ESTADO RUINOSO EN EL CERCADO DE LIMA y ZONAS ALEDAÑAS



Nº	Ubicación de Inmuebles que comprenden el programa
1.	Jr. Huánuco N° 203, 207, 211.
2.	Jr. Moquegua N° 324.
3.	Jr. Ancash N° 800, 810.
4.	Jr. Camaná N° 860, 862.
5.	Jr. Puno N° 400 al 42306 (Esq. Azangaro N° 701, 717).
6.	Jr. Puno N° 430.
7.	Jr. Carabaya N° 346, 350, 354, 358, 364 y 368.
8.	Jr. Antonio Miro Quesada N° 1386 y 1388 – A.
9.	Jr. Cuzco N° 1493 al 1l 1499 y 1501 al 1521.
10.	Jr. Carabaya N° 974 al 982.
11.	Jr. Apurimac N° 347, 349, 355 y 359.
12.	Jr. Callao N° 259, 265.
Total	

**ACTUAL OFERTA de subsidio
para viviendas o modulos de viviendas para los POBRES:**

Concepto:

Ayuda o auxilio extraordinario de carácter económico.



**ALTO COMISIONADO DE LAS NACIONES UNIDAS
PARA LOS DERECHOS HUMANOS**

Los Estados partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres.

Características del SUBSIDIO en el Perú:

- A través de un **Bono Familiar Habitacional**, complementario al ahorro del beneficiario. Basado en el Modelo Chileno, subsidio a la demanda.
- **Probar ahorro**, a través de libreta especial de ahorro - hipotecario
- Cubrirá hasta en un 90% el valor de las casas cuyos costos se encuentren entre los **cuatro mil y ocho mil dólares**.

- Si un módulo habitacional (**una parte de la vivienda**) cuesta **cuatro mil dólares**, la familia interesada solo pagará 400 dólares por la propiedad.

- El Ministerio de Vivienda analizará los **casos y decidirá la entrega del Bono Familiar Habitacional** a las personas que más lo necesiten. El número es limitado y se ha previsto la oferta de 15 mil subsidios.

**ACTUAL OFERTA de vivienda para los POBRES:
TAMAÑO DE LA VIVIENDA PROPORCIONAL AL TAMAÑO DE LA POBREZA**

Plan Piloto de Vivienda Martinette

372 vivienda

Área de terreno: 30 m²

Unidad de vivienda: área de 52 m²

(26 m²/piso, 1° y 2°)

Proyectada para 3 pisos

8.6 m²/persona, para familia de 6 personas

Costo US\$ 6,000.00, US\$115.00/m²

**OMS recomienda que la vivienda debe comprender :
10 m² / persona**

6 personas X 10 m = 60 m²

área mínima de vivienda

déficit de área: 8 m²

(para estudio, cocina, etc.)



**Solidaria lucha internacional por el
DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA PARA TODOS:**



BISCHÖFLICHES HILFSWERK
MISEREOR E.V.

MISEREOR

OBRA DE AYUDA MISEREOR
ORGANISMO EPISCOPAL DE
LA IGLESIA ALEMANA

De los 8 instrumentos internacionales antes citados, uno de los más importantes es el **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, que coincidentemente con el CNUAH, la suscripción de este, responsabiliza jurídicamente a los gobiernos ante la ciudadanía de los acuerdos establecidos.

Instrumentos Internacionales	Artículos que legitiman el derecho a la vivienda
Declaración Universal de Derechos Humanos	Art. 25
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*	Art. 11
Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de discriminación Racial	Art. 5
La Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de discriminación contra la Mujer	Art.14
Convención sobre los Derechos del Niño	Art.27
Declaración sobre el Derecho al Desarrollo	Art. 8
Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos	Párrafo 39, Pag. 24
Programa Hábitat	Párrafo 60, Pag 38
* Los gobiernos que suscriben este pacto son responsables jurídicos ante la ciudadanía de los acuerdos establecidos.	Punto 40

En este marco de **obligaciones del gobierno peruano**, y por las continuas violaciones realizadas a los derechos sociales, económicos y culturales, dónde se encuentra el derecho a la vivienda, y además la poca continuidad del gobierno a informar al Consejo y Comité (ECOSOC) que vigila el cumplimiento del Pacto, es llamado el Estado peruano a presentar la situación de los DESC en el país.

Como resultado de esta solicitud, el gobierno peruano presenta informe oficial sobre los DESC a 1997. El resultado de la revisión y análisis del informe por el Comité, es la emisión de una resolución que en el acápite E. **sobre sugerencias y recomendaciones, en el punto 40,**

insta al Perú a que presente lo antes posible toda la información pertinente que no ha llegado a proporcionar durante el examen del informe. El Estado peruano debería proporcionar información detallada sobre las medidas y prácticas legislativas y de otra índole adoptada en relación con los derechos a una vivienda adecuada.

Evaluando esta resolución como una **oportunidad** e inacción del Estado hasta la fecha para levantar dichas observaciones, se **implementan acciones estratégicas**:

1. En **octubre 1998**, en el marco de unir esfuerzos y lazos de solidaridad se abre un conjunto de acciones, que se inician con la llegada al Perú, del Secretario Ejecutivo de HIC Enrique Ortiz, para observar la situación nacional y evaluar las condiciones para la concreción de una misión oficial de HIC y de la ONU.

2. Desde este periodo **1997 - 1998**, la sociedad civil (organizaciones sociales, Ongs de desarrollo y de DDHH, principalmente) inicia la elaboración de los **informes paralelos** o sombra a los Informes que debe realizar para 5 años el gobierno del Perú y presentar al ECOSOC.

3. En **marzo del 2003** se realiza la MISIÓN del RELATOR ESPECIAL DE LA COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS para la VIVIENDA ADECUADA, MILOON KHOTARI, que al final de la misión presentó las siguientes **conclusiones**, a los funcionarios de la Representación del Perú ante los Organismos Internacionales de NU con sede en Ginebra:

- Un porcentaje importante de la población peruana habitaba viviendas que se encontraban en condiciones de acentuada precariedad; a pesar los esfuerzos públicos existentes para aliviar dicha situación.

- El impacto en la mejora de la calidad de la vivienda para algunos sectores, su impresión es que no están dirigidos a los segmentos más vulnerables de la población.

RECOMENDARÁ en el informe de la misión:

- El Perú cuente con un PLAN NACIONAL DE DERECHOS HUMANOS, tal como fue propuesto en ocasión de la visita al Perú que realizó la Sra. Mary Robinson, ALTA COMISIONADO de NACIONES UNIDAS para los DERECHOS HUMANOS, en julio 2002.

- La importancia de la evaluación coordinada del país (COORDINATED COUNTRY ASSESSMENT) con énfasis en los Derechos Humanos que se encuentran preparando, de manera conjunta, las AGENCIAS de las NACIONES UNIDAS que se encuentran presentes en el Perú.

- Sugiere que otros relatores con mandatos relacionados con el suyo viajen también al Perú. Entre ellos citó a los Relatores Especiales sobre:

- DERECHO A LA ALIMENTACIÓN, JEAN ZIGLER
- EXTREMA POBREZA, ANNE MARIE LIZIN
- DERECHOS TÓXICOS, FATIMA SOHAR OUHACHI-VESELY
- DERECHO A LA SALUD, PAUL HUNT
- VIOLENCIA CONTRA LAS MUJERS, RADHIKA COOMARASWAMY
- PERSONAS DESPLAZADAS INTERNAMENTE, FRANCIS DENG

4. En **noviembre 2003**, se realiza el **1º ENCUENTRO INTERNACIONAL DE INQUILINOS**, y **pasantía** de Org. de Inquilinos MOI-Argentina y Coord. Vec. R.U y defensa de los inquilinos – Lima, con el apoyo de organizaciones como la FCOC – México, MOI - Argentina, SELVIP - Argentina, Coordinadora Vecinal para la Renovación Urbana y Defensa de los Inquilinos – Perú y HIC. Entre los principales acuerdos se estableció que este encuentro sea un espacio anual de diálogo y de movilización de propuestas para asegurar el acceso de una vivienda digna a todo inquilino. Además se acordó realizar en el 2004 el **2º ENCUENTRO INTERNACIONAL DE INQUILINOS**, en la ciudad de Buenos Aires en coordinación con el MOI – SELVIP y la **pasantía** Coord. Vec. R.U y defensa de los inquilinos – Lima y MOI - Argentina .

5. En **marzo 2004**, se presentó en la 60º período de sesiones de la Comisión de Derechos Humanos el Informe del RELATOR ESPECIAL DE LA COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS para la VIVIENDA ADECUADA, MILOON KHOTARI, sobre su misión en Perú. Hasta la fecha el Gobierno del Perú, no ha facilitado la presentación oficial de dicho informe en el país.

Actualmente este Informe es una herramienta estratégica que se viene manejando en la reivindicación del DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA EN EL PERÚ



Lecciones aprendidas:

- ✓ **FORTALECIMIENTO DE LA ORGANIZACIÓN SOCIAL, LIDERAZGO Y CAPACIDADES**
- ✓ **MOVILIZACIÓN SOCIAL Y DE SOLIDARIDAD:**
 - **REDES NACIOANLES E INTERNACIONALES**
- ✓ **MANEJO DE INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS LEGALES, MOVILIZADORAS QUE HAGAN REALIDAD EL GOCE AL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA**
 - **Elaboración participativa de LEYES, POLITICIAS PÚBLICAS, PROGRAMAS Y PROYECTOS.**
 - **INFORMES DESC**
- ✓ **TRABAJO CONCERTADO**
 - **SOCIEDAD CIVIL – ESTADO**
 - **ENTRE SOCIEDAD CIVIL (ONG DE DESARROLLO Y DE DDHH)**

