

MOVIMIENTO DE LOS SIN TECHO DE LIMA Y CALLAO

PROPUESTA DE LEY VIVIENDA DIGNA PARA LOS SECTORES D Y E*

SITUACION DEL HÁBITAT Y VULNERABILIDAD



En Lima Metropolitana se estima que el 3.5 % de la población habita en viviendas con características físicas inadecuadas, con viviendas de paredes de esteras, quincha, piedra con barro, madera y piso de tierra o improvisada. Esto es una necesidad básica insatisfecha, según la encuesta nacional de hogares.

De acuerdo a la información de la Municipalidad de Lima Metropolitana, existen aproximadamente 800 asentamientos humanos con informes de riesgo y que no han mitigado sus riesgos y en algunos casos han sido declarados reubicables.

De acuerdo a COFOPRI unas 8,850 familias de asentamientos humanos



periféricos, no pueden realizar el saneamiento físico legal de sus terrenos por estar amenazados por algún tipo de riesgo físico como deslizamiento de piedras y taludes, muros de contención construidos artesanalmente, terrenos con pendientes pronunciadas etc.

De otro lado INDECI alerta, que solo en el Cercado de Lima unas 5000 viviendas están en peligro de colapso y la mayoría de ellas ubicadas en Barrios Altos. En ellas los altos niveles de vulnerabilidad se hallan relacionados al sobre uso de las estructuras y la falta de mantenimiento de los servicios y las edificaciones en general.

La población al no contar con ingresos monetarios suficientes para acceder al mercado formal de la vivienda ha tenido que recurrir a la ocupación informal, a auto construir su propia vivienda o a alojarse en pequeños cuartos de viviendas del centro de la ciudad o barrios anteriormente consolidados en calidad de alojados o

* **Noviembre de 2011**

inquilinos. De esta manera se ha convalidado en la práctica el asentamiento de poblaciones en suelos extremadamente inseguros tales como antiguos botaderos de residuos sólidos, zonas depredadas por actividades mineras, cerros empinados, arenales deleznable, humedales y zonas expuestas a inundaciones y huaycos. Allí habitan familias en extrema pobreza, muchos de ellos refugiados de la violencia, parejas jóvenes dedicadas al comercio ambulatorio o a quehaceres de menor cuantía. Tampoco se ha provisto de asistencia técnica a las familias auto constructoras para que levanten sus viviendas de acuerdo a criterios técnicos y con procedimientos constructivos adecuados. No se han implementado programas masivos de mejoramiento integral de Barrios, de renovación urbana en viviendas deterioradas ni remodelaciones en zonas riesgosas y deterioradas y menos viviendas nuevas orientadas a los sectores D y E.



Los tugurios en Lima, al igual que en otras ciudades, continúan sujetos a un proceso de deterioro que afecta a la sociedad, la economía urbana y las condiciones físico ambiental, no solo en los Centros Históricos, sino en otras áreas como los barrios periféricos. El problema de la tugurización lo ubicamos en los siguientes términos: el deterioro de las características inmobiliarias que constituyen un determinada área, genera un ambiente insalubre, donde viven grupos sociales, cuyas prácticas laborales y sociales, desencadenan delincuencia y drogadicción y hacen intransitables, y por lo tanto invisibles, a muchas zonas tugurizadas.

Las causas se pueden identificar en: el uso no apropiado de la vivienda, el sobre uso o la demanda por encima de la capacidad de funcionamiento prevista, el abandono, la falta de

mantenimiento para que los elementos cumplan su función adecuadamente, la utilización más allá del tiempo considerado como de vida útil y finalmente, los agentes externos o acciones violentas de origen natural o social que sobrepasan la capacidad de respuesta de los elementos afectados, como sismos, incendios etc. La pobreza y la miseria, así como conductas ambientales negativas, contribuyen a la baja rentabilidad inmobiliaria de las áreas centrales deterioradas. Esto unido a deficiencias normativas y de gestión de los gobiernos locales, han influido para generar el abstencionismo de propietarios y pobladores.

La situación se agrava porque muchos pobladores están imposibilitados a sanear sus propiedades y no cuentan con el título de propiedad de sus terrenos, hechos que les impiden participar en los programas estatales que les brindarían ayuda a mitigar los riesgos que los amenazan u superar su situación de vulnerabilidad física. Nos estamos refiriendo al Programa "A Trabajar Urbano", con el cual podrían construir o remodelar los muros de contención, construir andenes para controlar deslizamientos etc. y los programas de vivienda o saneamiento, que podrían mejorar sustancialmente las condiciones de habitabilidad. A esto se debe añadir que ni defensa civil ni las propias municipalidades, asumen de manera sistemática la función de apoyar la superación de los niveles de



vulnerabilidad y mitigación de los factores de riesgo, mediante la adecuada y oportuna asistencia técnica y otros instrumentos normativos y financieros. En tal sentido conjugar un sistema para superar el problema de vulnerabilidad de estas familias constituye un primer paso indispensable para promover su proceso hacia mejores condiciones de vida y a su desarrollo; por lo tanto estimamos que una política de superación de la pobreza debería priorizar este componente.

Es necesario abordar la problemática de las familias más pobres que se han asentado en terrenos inadecuados, planteando programas de reasentamiento dialogado, asumiendo políticas preventivas que permitan estructurar las ciudades de manera descentralizada, concertada y interviniendo de manera integral de acuerdo a las leyes existentes:



El artículo 25 y 11 respectivamente de la Declaración Universal de los Derechos Humanos del Pacto de Derechos Económicos Sociales y Culturales, forman parte de nuestro cuerpo normativo, conforme a lo dispuesto en la Constitución Política. En ellos se establece que la vivienda es un derecho humano fundamental. Esto implica el cumplimiento obligatorio del Estado en sus diferentes ámbitos protegiendo, respetando y cumpliendo se concrete el derecho a una vivienda digna de los seres humanos.

El artículo 194 de la Constitución Política del Estado, precisa que las Municipalidades Provinciales y Distritales cuenta con autonomía

política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

El artículo 58 de la Ley N° 27867- Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, establece las funciones en materia de vivienda, señalando que se debe formular, aprobar y evaluar los planes y políticas regionales en materia de vivienda y saneamiento, en concordancia con los Planes y Políticas Regionales en materia de Vivienda y Saneamiento, los Planes de Desarrollo de los Gobiernos Locales, y de conformidad con las Políticas Nacionales y Planes Sectoriales. Se debe promover la ejecución de Programas de Vivienda Urbanos y Rurales, canalizando los recursos públicos y privados y la utilización de los terrenos del Gobierno Regional y materiales de la región, para programas municipales de vivienda.

La Ley N° 27783 - Ley de Bases de Descentralización establece que debe iniciarse el proceso de transferencia de funciones en materia de vivienda hacia los gobiernos regionales y municipales.

El Art. 79º, numeral 2 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, precisa funciones compartidas para la implementación de Programas Municipales de Vivienda para las familias de bajos recursos económicos.

Los arts. Del 16 a 23 de la Ley 28687 - Ley de Desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, establece los mecanismos legales que facilitan el acceso al suelo de predios, mediante el saneamiento físico legal y la ejecución de proyectos que deberán ejecutarse en

el marco del Plan Nacional de Vivienda, a través de la implementación de Programas Municipales de Vivienda de interés social.

AREA METROPOLITANA – INVASIONES Y DESALOJOS (2010 – 2011)

Fuente: CENCA



FECHA	LUGAR	POBLACION	AREA PROPIEDAD	DESCRIPCION, COMENTARIOS
28.01.2011	HUAYCAN , zona intangible de ruinas.	1000 personas		Al día siguiente se desalojaron a unas 5000 personas
28.01.2011	CIENEGUILLA , Km 13,5 carretera a Cieneguilla	330 pobladores	80 Has. SBN, 60 H. cedidas FAP	Disputa entre Asoc. Viv. Estrellita y Molles, 60 casas prefabricadas incendiadas (1)
06.03.2011	CIENEGUILLA Margen Izquierda del KM. 14 de la carretera a Cieneguilla	3,000 pobladores		Enfrentamiento entre asentamientos terreno. Módulos de vivienda de Shalom incendiados por sujetos atrincherados en Sector Estrellitas
11.03.2011	CIENEGUILLA , Km 14,5 carretera a Cieneguilla	1,500 familias	80 Has.	Desalojo pobladores de Los Molles, Shalom, Señor de los Milagros, 14 de Diciembre, Padre Pedro Urraca (2)
02.03.2011	ANCON , altura Km. 38.5	150 personas	400 Hás. Ejercito,	Enfrentamiento entre pobladores de Mayor EP

	Panamericana Norte		concesión Minera Carabayllo S.A.	Marco Jara Echenón y matones a sueldo
25.12.2010	PACHACAMAC, Zona de amortiguamiento	4500 pobladores de VES Lurín, Pachacamac.	80 has en riesgo	Promotores de Invasión (3) cobraron S/. 120 x Lote, anterior intento de invasión en semana santa 2009
12.04.2010	PUNTA HERMOSA Terrenos de SEDAPAL, Km 40.5 Pan. Sur	Agrup. "Sumac Pacha"	300 Hás.	Intento frustrado de desalojo
17.03.2010	PUNTA HERMOSA, terrenos de SEDAPAL	500 pobladores de Agrupación SÚmac Pacha	1,216 Hás.	CC Cucuya vendió predio en 2009 sin tener registrado derechos sobre el terreno. Comprador Sumac Paccha paga impuesto en municipalidad de Lurín
12.02.2010	PUCUSANA, Parque Industrial Sur, antes A. H. Satomi Kataoka entre Km. 55 y 56 de Panamericana Sur	163 familias	Terrenos de Tiza cedidos al ejército hace mas de 30 años	Soldados destruyen viviendas de familias invasoras. Cada familia pagó entre S/. 1500 y 2000 por un lote
23.10.2010	CALLAO, VENTANILLA	Un centenar de personas	20 Hás. de cedidos a de Ventanilla	Intento de invadir terrenos destinados a la construcción del Parque Zonal de Ventanilla
1.10.2010	VILLA EL SALVADOR, intersección de Av. Pastor Sevilla y	150 personas		Intento de invasión de terreno destinado a la construcción de Hospital Villa El Salvador
Junio 2010	SAN ANTONIO DE CAÑETE, Km. 79.5 Carretera Panamericana Sur	200 personas	192 Has. Estado	Del Invasión e intento de desalojo.
25.09.2010	MANCHAY, Quebrada Retamal	de 2853 familias	985 Has de Comunidad Campesina Santa Rosa Manchay	Amenaza de desalojo por traficantes de terrenos en complicidad con junta directiva ilegal de Comunidad Campesina Llanavilla

Cuadro de información sobre el costo de la vivienda, inalcanzable a las poblaciones de bajos recursos económicos de los sectores D y E que tienen como ingresos familiares 1.032 soles.

Programa de vivienda	Mt2	Costo	Cuota inicial	Interés	Cuota Mensual		Bono de Buen Pagador	
					10 años	15 años		20 años
Residencial Alameda del Norte Carabayllo	60mt2 construido	137,970	13,797	9.8	1508	1231	1107	
La Floresta	90mt2 lote con servicios	65,520	13,104	20	1,288			
La Floresta	152mt2 lote con servicios	106,848	21,369	20	2,315			
Las Torres de Los Olivos	74mt2 Dpto.	124,000	12,500		1,339	1,087	973	
Urbanización San Pedro	90 mts2 lote con servicios	45,360			993			

Como se observa en el cuadro, estos programas no son accesibles a los sectores D y E que solo en Lima, suman 999mil hogares con ingresos familiares mensuales de 1,032 nuevos soles. Este cuadro está elaborado por el Fondo Mi Vivienda teniendo como fuente a Ipsos "Apoyo Opinión y Mercado".

En este nuevo contexto se está en la obligación histórica de cambiar el enfoque de mercado que se tiene sobre el acceso a la vivienda.

Es necesario dejar de ver a la vivienda como una mercancía y relevar la responsabilidad del Estado de concretizar el derecho que tienen los pobres a facilidades para el acceso de una vivienda digna.

COMPETENCIA COMPARTIDA

Ley Orgánica de Gobiernos Regionales N° 27867 artículo 58 establece las funciones en materia de vivienda debiendo promover la ejecución de Programas de Vivienda Urbanos y Rurales, canalizando los recursos públicos y privados, y la utilización de los terrenos del Gobierno Regional y materiales de la región, para programas municipales de vivienda.

Ley de Bases de Descentralización N° 27783 y el Decreto Supremo N° 056-2010-PCM, establecen que en el año 2011, debe iniciarse el proceso de transferencia de funciones en materia de titulación de predios rurales y rústicos de COFOPRI hacia la Municipalidad de Lima, en tanto asume las funciones de la Región en su condición de régimen especial.

Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 artículos 73°, 79°, numerales 1.2, 1.7, 1.8, del artículo 161° precisa dentro de las competencias y funciones metropolitanas el controlar el uso del suelo y determinar las zonas de expansión urbana e identificar y adjudicar los

terrenos fiscales, urbanos, eriazos y ribereños de su propiedad con fines urbanos, implementar Programas Municipales de Vivienda para las familias de bajos recursos económicos. Asimismo, está facultado para diseñar y ejecutar Programas de Destugurización y Renovación Urbana.

Ley 28687 Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos arts. 16 a 23, establece los mecanismos legales que facilitan el acceso al suelo mediante el saneamiento físico legal y la ejecución de proyectos que deberán ejecutarse en el marco del Plan Nacional de Vivienda, a través de la implementación de Programas Municipales de Vivienda de interés social.

ACUERDO NACIONAL

El Acuerdo Nacional establece que las políticas están dirigidas a alcanzar cuatro grandes objetivos:

- *Democracia y Estado de Derecho;*
- *Equidad y Justicia Social;*
- *Competitividad del País;*
- *Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado;*

Como parte del desarrollo de la equidad y justicia social, en el párrafo 2.6 se establece propiciar el acceso de cada familia a una vivienda digna y a condiciones básicas para un desarrollo saludable en un ambiente de calidad y seguridad. La Vigésimo Primera Política de Estado *el Desarrollo en Infraestructura y Vivienda* establece, entre otras cosas, que apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna.

ANALISIS COSTO/BENEFICIO

La propuesta busca beneficiar directamente a los pobladores de bajos recursos económicos, que viven hacinados en zonas inadecuadas, en condiciones infrahumanas como alojados.

La propuesta establece políticas preventivas, que evitarían las ocupaciones informales y permitirían el ahorro de inversiones en mitigación de riesgos por parte del Estado, ya que de esta manera, se evitaría que la población crezca en lugares de riesgo, generando mayores beneficios a la ciudad y a las familias más pobres.

Este proyecto de Ley no genera mayores gastos al Ejecutivo porque solo busca hacer eficiente el Estado en el marco de la descentralización y la inclusión social, institucionalizando la articulación de los diferentes ámbitos estatales para la implementación de estos programas de vivienda orientados a los sectores D y E.

POR ESTO SE PLANTEA:

Artículo 1 – OBJETIVOS DE LA LEY:

Declárese la necesidad pública e interés nacional la implementación de programas de vivienda orientados a los sectores de bajos recursos económicos D y E. A nivel nacional de manera descentralizada en el marco de la inclusión social.

Artículo 2 – FINALIDAD:

La presente ley tiene como finalidad implementar una política de acceso al suelo y vivienda de manera descentralizada, actuando preventivamente para apoyar a las regiones y municipalidades contar con planes de acceso al suelo y de la vivienda, constituir Bancos de Tierra a nivel municipal, y contar con un fondo de la vivienda popular descentralizado.

Artículo 3 – PLANES DE ACCIÓN DE ACCESO AL SUELO Y LA VIVIENDA:

Las Municipalidades Provinciales, en el marco de los Planes Regionales y el Plan Nacional de Vivienda, elaboraran sus planes de acción local de acceso al suelo y vivienda, programas y/o proyectos orientado a los sectores de bajos recursos económicos, prioritariamente D y E.

Artículo 4 – DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS:

El Ministerio de vivienda financiará los Planes de Acción Local de acceso al suelo y a la vivienda elaborada por las municipalidades provinciales debiendo asignar subsidios a los programas y/o proyectos de vivienda orientados a los sectores de bajos recursos económicos.

Las Municipalidades canalizaran los subsidios para la implementación de los programas y/o proyectos de vivienda orientados a los sectores de bajos recursos económicos.

Artículo 5 – ÁMBITO DE APLICACIÓN:

El Ministerio de Vivienda establecerá una política de financiamiento de la vivienda y el hábitat popular, para el cual promoverá que cada región conforme un Fondo de la Vivienda Popular articulada a Planes regionales y locales de suelo y vivienda. El Ministerio de Vivienda redistribuirá el subsidio conforme a los planes regionales y locales, programas y/o proyectos.



Artículo 6 – LINEAMIENTOS DE POLÍTICA:

Gestión democrática y descentralizada del suelo para vivienda de interés social, promoviendo la conformación de bancos de tierras descentralizados. Construir un sistema integrado de acceso al suelo, a la vivienda y a la ciudad, articulando los planes de acción local al Plan Nacional de Vivienda, con modelos de gestión que involucren a los beneficiarios como actores.

Promover un financiamiento público privado orientado a los sectores D y E.

Promover la conformación de Fondos descentralizado para la vivienda de interés social - FOVIS - orientada a los sectores D y E con recursos provenientes del canon, los impuestos de la transferencias de bienes inmuebles y de las plusvalías urbanas recuperadas.

El Ministerio de vivienda financiará los Planes de Acción local de acceso al suelo y a la vivienda elaborada por las municipalidades provinciales, debiendo asignar subsidios a los programas y/o proyectos de vivienda orientados a los sectores de bajos recursos económicos.

Las Municipalidades canalizaran los subsidios para la implementación de los programas y/o proyectos de Vivienda orientados a los sectores de bajos recursos económicos.

Artículo 7 – BANCOS DE TIERRA DESCENTRALIZADOS:

La Superintendencia de Bienes Nacionales transferirá terrenos a las Regiones y/o Municipalidades con fines de que estas conformen su Banco de Tierras para implementar programas de vivienda orientada a poblaciones de bajos recursos económicos.

Artículo 8 – DE LA COMISIÓN MULTISECTORIAL:

El gobierno regional y local en articulación con el gobierno central, conformará una Comisión Multisectorial que oriente la política urbana y de vivienda hacia la prevención, a través de programas de vivienda y el mejoramiento integral de barrios reduciendo la vulnerabilidad y convirtiéndola en política de Estado, con algunas acciones complementarias entre sí:

- Implementar programas de vivienda nueva para los sectores D y E disponiendo la participación de la población organizada desde la gestión del suelo, el diseño del proyecto y su implementación.
- Implementar programas de Mejoramiento Integral de Barrios con asistencia técnica organizada por las municipalidades, articulando los programas del gobierno central a los planes de acción local para orientarlos a las zonas más críticas.
- Implementar programas de renovación urbana de casonas, solares y quintas en ciudades como Lima, Arequipa, Cusco y Trujillo Por eso se debe diseñar un programa de financiamiento de Techo Propio para Renovación Urbana, que incorpore en el financiamiento las zonas comunes y que no incluya el precio del terreno en la valorización de los proyectos. Así mismo se requiere un sistema de micro financiamiento que acompañe al subsidio habitacional.
- Reasentamiento de manera concertada en el caso de los diversos centros poblados establecidos en zonas de riesgo a nivel nacional.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA. Corresponde al Ministerio de Vivienda, Gobiernos Regionales y Locales la inmediata adecuación para el cumplimiento de la presente Ley.

SEGUNDA. El Ministerio de Vivienda en coordinación con los Gobiernos Locales y Regionales deberá aprobar el Reglamento de la presente Ley en el plazo de 60 días.

TERCERA. Los Gobiernos Regionales podrán transferir recursos del canon, sobre canon y regalías para la conformación del Fondo de la vivienda Popular descentralizado.

PROPUESTA DE ORDENANZA VIVIENDA DIGNA PARA LOS SECTORES D Y E

Artículo 1 – OBJETIVOS:

La presente Ordenanza tiene como objetivo declarar de interés metropolitano el establecer los lineamientos de políticas de acceso al suelo y la vivienda, creando programas de vivienda de interés social y de mejoramientos de Barrios Integral integrándolos al espacio urbano, contribuyendo a reducir la vulnerabilidad física y social mejorando las condiciones de habitabilidad y de vida saludables de las familias de los sectores de menores recursos económicos.

Artículo 2 – FINALIDAD:

La presente Ordenanza tiene por finalidad garantizar el derecho a la vivienda y la ciudad a través del establecimiento de lineamientos de políticas públicas urbanas y la implementación de programas de intervención integral que contribuyan a mejorar las condiciones de vida, el pleno ejercicio de derechos y un hábitat digno.

Artículo 3 - AMBITO DE APLICACIÓN:

La presente ordenanza tiene como ámbito de aplicación la Provincia de Lima Metropolitana.

Artículo 4 - LINEAMIENTOS DE POLÍTICA MUNICIPAL DE MEJORAMIENTOS DE BARRIOS INTEGRAL Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:

La presente Ordenanza establece los lineamientos de políticas públicas urbanas respecto al acceso al suelo y la vivienda de interés social reduciendo la vulnerabilidad.

GESTION DEMOCRATICA Y DESCENTRALIZADA DEL SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON MODELOS DE GESTIÓN QUE INVOLUCRAN A LOS BENEFICIARIOS COMO ACTORES.

La gestión de las ciudades será participativa y descentralizada. La comunidad organizada deberá participar desde la formulación del diagnóstico de la problemática de acceso al suelo, la vivienda y la ciudad hasta su implementación. Por eso se elaborará planes de acción local de acceso al suelo y la vivienda, se establecerá programas de mejoramiento de Barrios Integral y Programas Municipales de Vivienda de interés social.

CONSTRUIR UN SISTEMA INTEGRADO DE ACCESO AL SUELO Y LA VIVIENDA Y LA CIUDAD.

Impulsar planes locales de suelo vivienda articulados al plan de desarrollo metropolitano, Plan Regional de Vivienda a partir de las áreas interdistritales y al Plan Nacional de Vivienda. Redistribuir adecuadamente los recursos desde el gobierno regional y/o local, generando nuevos instrumentos de gestión y de financiamiento además de los asignados por el gobierno central. Implementándose modelos de gestión participativas en la cual cada cual cumple un rol la Municipalidad, la región, las comunidades y el gobierno central sin superponerse funciones, competencias. En este proceso de gestión de la ciudad, la comunidad organizada deberá participar en la construcción de Planes de Acción local que permitan priorizar los proyectos o programas a desarrollar en cada espacio local.

PROMOVER UN FINANCIAMIENTO PÚBLICO PRIVADO, ORIENTADOS A SECTORES D y E.

La Caja Metropolitana de Lima creará un nuevo producto micro financiero orientado a la vivienda de interés social, promoviendo el ahorro previo de los sectores de menores recursos. Los mismos podrán estar articulados a los subsidios que el Gobierno Central proveerá a través de Techo Propio en Sitio Propio y/o Mejoramiento de Vivienda, y otros recursos públicos o privados orientados a la vivienda de interés social.

CONTAR CON UN FONDO DESCENTRALIZADO PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL -FOVIS- ORIENTADO AL SECTOR D y E CON RECURSOS PROVENIENTES DEL FOMUR, LOS IMPUESTOS PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES, AL AS PLUSVALIAS URBANAS GENERADAS POR INTERVENCIÓN DEL ESTADO Y LOS SUBSIDIOS DEL ESTADO.

El fondo municipal de renovación urbana FOMUR se reactivará, ampliará e implementará, canalizando fondos públicos, privados y convirtiéndose en el FOVIPO para la implementación de Programas de vivienda de interés social y de mejoramiento de vivienda integral.

IMPULSAR UN SISTEMA DE ASISTENCIA TÉCNICA QUE ORIENTE LOS PROCESOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT.

A través de las oficinas descentralizadas, se brindará asistencia técnica para mejorar los procesos de autoconstrucción, así como fortalecer los procesos participativos en el mejoramiento de la vivienda y el barrio.

PROMOVER LA ARTICULACIÓN DE LOS DIVERSOS ACTORES COMPROMETIDOS CON LA GESTIÓN DEL SUELO, VIVIENDA Y HABITAT.

Impulsar una mesa intersectorial conformada por las entidades del Estado y de la Sociedad Civil, a fin de coordinar y concertar sobre los problemas, propuestas, proyectos de vivienda y mejoramiento del hábitat en Lima Metropolitana.

IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS INTEGRAL.

La implementación de los Programas mencionados se realizarán a partir de un enfoque integral de intervención es decir se abordara la formalización de la ocupación informal, la reducción de la vulnerabilidad, el mejoramiento de la vivienda, el acceso a los servicios básicos, y recuperación de los espacios públicos. Para la implementación de los Programas Municipales de Vivienda se establecerá un banco de tierras, el mismo que estará conformado por terrenos eriazos de propiedad del Estado, de propiedad municipal, privados o de comunidades campesinas de la Costa que se ubiquen en su jurisdicción.

CONTRIBUIR A LA REDUCCIÓN DE LA VULNERABILIDAD FISICA Y SOCIAL DE LAS VIVIENDAS Y LOS BARRIOS

Se Identificará las comunidades asentadas en zonas vulnerables donde sea posible mitigar riesgos se reducirán los riesgos a través de la implementación de proyectos de reducción de vulnerabilidad y donde no sea posible mitigar los riesgos a partir de un proceso de diálogo y concertación se reasentara a las familias posesionarias en Programas de Vivienda de interés social.

Artículo 5 - CREASE EL PROGRAMA MEJORAMIENTOS DE BARRIOS INTEGRAL EL MISMO QUE ESTARÁ A CARGO DE LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO:

5.1. Programa de Mejoramientos Integral de Barrios la misma que está conformado por:

Sub Programas de Mitigación de riesgos reduciendo la vulnerabilidad: cuyo objetivo es disminuir los niveles de vulnerabilidad ante riesgo a desastres de las ocupaciones informales ubicadas en laderas que cuentan con informes de riesgo; contribuyendo al desarrollo de políticas locales de prevención, mitigación y reducción del riesgo.

- La Municipalidad de Lima a través de la Gerencia de Defensa Civil desarrollará campañas de sensibilización de reducción de riesgos y vulnerabilidad física, social en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano prioritariamente en los asentamientos humanos ubicados en laderas. Asimismo coordinara con las municipalidades distritales la capacitación y difusión sobre gestión de riesgos y desastres. Promoviendo el fortalecimiento de la capacidad de resiliencia ante desastres de las organizaciones vecinales en los asentamientos ubicadas en laderas.
- La Municipalidad de Lima a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano en coordinación con Defensa Civil y la Subgerencia de medio ambiente y recursos naturales, dispondrá la elaboración e implementación de proyectos de reducción de riesgos y vulnerabilidad desarrollando expedientes técnicos de muros de contención, escaleras, reforzamiento de Pircas, des quinchados de piedras, estabilización, reforzamiento de laderas mediante arborización, etc.
La Sub gerencia de Defensa Civil, verificará el cumplimiento de las recomendaciones señaladas en los informes de evaluación de riesgo- IER, superando la situación de vulnerabilidad pre-existente, a fin de que se declaren APTOS , para continuar su proceso de formalización.

Sub Programa de Saneamiento físico legal: Cuyo objetivo es formalizar las ocupaciones informales establecidas sin título legal sobre terrenos de propiedad del Estado,

comunal o privada de conformidad a lo establecido en la Ley 28687. Este proceso se realizara en coordinación con COFOPRI hasta diciembre de 2011 conforme a lo establecido en la Ley y posteriormente la municipalidad asumirá las competencias correspondientes.

La Municipalidad de Lima a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano se encarga de realizar el proceso de formalización de la propiedad de las ocupaciones informales establecidas a diciembre de 2004 sobre terrenos de propiedad del Estado, comunidades campesinas de la Costa y propiedad privada de conformidad a lo establecido en la Ley 28687.

- **Saneamiento integral:** Comprende el proceso de formalización integral de la ocupación informal, a partir del análisis legal, técnico y social de la ocupación informal, aprobación del Plano perimétrico, de trazado y lotización culminando con su inscripción mediante resolución de alcaldía en los registros públicos. Para ello se realizará:

La Municipalidad de Lima a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, se encargara de revisar y analizar, la documentación que acredite antigüedad de la posesión informal, respecto a la fecha de ocupación y el marco legal que la sustenta, tipo de propiedad que ocupa en coordinación con catastro de registros públicos. En el caso de acreditar posesión conforma a Ley se procederá a realizar el estudio de títulos correspondiente. En el caso de ocupaciones informales sobre propiedad del Estado y propiedad de la comunidad campesina de la costa se procederá a la desmembración del área perimétrica de la ocupación informal y se procederá mediante resolución que la aprueba a inscribir en los registros públicos a nombre de la Municipalidad de Lima.

En el caso de que la ocupación informal se encuentre sobre terrenos de propiedad privada se procederá a la conciliación y/o expropiación conforme a Ley, de contar la posesión informal diez años de posesión de manera permanente, pacífica y pública se procederá a realizar la prescripción adquisitiva de dominio administrativa aprobándola mediante Resolución de Alcaldía la misma que se procederá por el solo mérito de la misma a su inscripción en registros públicos.

La Municipalidad de Lima a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, se encargara de revisar, analizar el Plano perimétrico a coordenadas UTM, memoria descriptiva, verificar los hitos a través de inspección en campo, tipo de suelo y en coordinación con el Instituto Metropolitano de Planificación- IMP, verificara el tipo de zonificación. Asimismo se encargara de revisar, analizar el plano de Trazado y Lotización a coordenadas UTM con su memoria descriptiva, y su articulación con su entorno urbanístico, así como el acceso a los servicios básicos y mediante verificación en campo revisara los hitos correspondientes.

- **Saneamiento Individual:** Comprende el proceso de formalización individual a partir del empadronamiento, calificación y titulación.
- **La Municipalidad de Lima a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano** realizará el empadronamiento de los poseionarios en campo así como en gabinete a partir del informe de registros públicos que acrediten no tener propiedad. Solo serán beneficiarios del título de propiedad aquellas familias que acrediten posesión y no tengan otra propiedad.
La Municipalidad de Lima Metropolitana a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, con los informes legal, técnico y social se procederá a la formalización integral de la ocupación informal, aprobando el plano perimétrico y de lotización, autorizando su inscripción en los registros públicos por el solo mérito de la Resolución de Alcaldía que la aprueba, así

como el padrón de poseionarios beneficiarios de la titulación, siempre que esté dentro del marco técnico, legal establecido.

Sub Programa de mejoramiento de la vivienda y recuperación de espacios públicos:

Cuyo objetivo es mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas lo que implica reemplazar material precario, por material adecuado en pisos paredes y techo. Proveer a las viviendas de ventilación e iluminación. Así como de un núcleo de servicios básicos como baño y cocina. A nivel de los Barrios recuperar espacios públicos y acompañar y liderar las gestiones de los dirigentes vecinales para la dotación de servicios (agua, saneamiento y electricidad) y de equipamiento urbano.

La municipalidad de Lima identificará las zonas de mayor precariedad y deterioro de las viviendas y barrios, estableciendo conjuntamente con la comunidad un cuadro de prioridades los que serán recogidos en el plan de acción local, desarrollando proyectos de mejoramiento de Barrios integral articulados a los programas de Vivienda techo propio en sitio propio, mejoramiento de vivienda y mejoramiento de barrios; con el programa comunidades saludables del ministerio de salud y el Ministerio de la Mujer debiendo priorizarse la intervención en las zonas más vulnerables de la ciudad.

Artículo 6 - CREASE EL PROGRAMA DE VIVIENDA MUNICIPAL DE INTERÉS SOCIAL, EL MISMO QUE ESTARÁ A CARGO DE LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO, EL IMP Y LA GERENCIA DE PARTICIPACIÓN VECINAL:

Cuyo objetivo es concretizar el derecho al suelo y la vivienda orientado a los sectores de menores recursos económicos de manera participativa y concertada en el marco del Plan de Desarrollo Metropolitano Concertado y el Plan Nacional de Vivienda.

El Instituto metropolitano de Planificación IMP:

Identificará en el Plan de Desarrollo Metropolitano las áreas destinadas al crecimiento ordenado de la ciudad dedicadas a vivienda de interés social.

La Gerencia de Desarrollo Urbano se encargara de conformar un Banco de tierras: El Banco de tierras es la identificación de terrenos sean privados, del Estado o comunales que se requieran para el desarrollo de programas de vivienda de interés social. Para ello se dispone que las gerencias, los organismos y empresas de la municipalidad de Lima que tengan identificados inmuebles de propiedad municipal, estado, sean puestas en conocimiento del IMP el mismo que seleccionara y solicitara sean transferidas para conformar el Banco de Tierras.

La Gerencia de Participación Vecinal en coordinación con la Gerencia de Desarrollo urbano, se encargará del Registro de las familias sin techo y/o establecidas en áreas no adecuadas, mediante Reglamento de la presente Ordenanza establecerá los mecanismos de registro de Asociaciones y/o cooperativas de familias sin techo, que deberán estar identificadas en el SISFO.

La Gerencia de Desarrollo Urbano se encargara de la implementación de los proyectos municipales de vivienda de interés social:

- a) Identificará las comunidades asentadas en zonas vulnerables donde no sea posible mitigar los riesgos, priorizando su reasentamiento de las familias poseionarias a partir de un proceso de diálogo y concertación.
- b) Desarrollará el diseño del proyecto de vivienda de manera participativa.
- c) Implementará del proceso de habilitación Urbana.
- d) Coordinará la Canalización de fondos públicos y/o privados para la implementación de los proyectos de vivienda.
- e) Incluirá la Participación de los Sin techo en el proceso de autoconstrucción con asistencia técnica.

Artículo 7 - CREASE EL PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA:

Estará a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano, cuyo objetivo es intervenir las áreas o zonas decadentes o predios tugurizados para la regeneración de las mismas, el mejoramiento de su funcionalidad, a fin de consolidar el uso residencial con la permanencia de los poseedores residentes, desarrollando y ejecutando proyectos de edificaciones para viviendas dignas, el mejoramiento de los servicios públicos y el equipamiento urbano, así como la protección del medio ambiente urbano y la eficiencia en la explotación del suelo, contribuyendo de esta forma a satisfacer las necesidades actuales y futuras de la sociedad, y la consiguiente revaloración del patrimonio inmobiliario involucrado.

La Renovación Urbana para los efectos de la presente ordenanza es un proceso permanente de preservación, recuperación y mantenimiento de la eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres, compatibilidad ambiental entre personas, estructuras, actividades, e infraestructura.

Artículo 8 - LAS MODALIDADES DE INTERVENCIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA PUEDEN SER LAS SIGUIENTES:

- **Remodelación.** Modificación total o parcial de las estructuras de un edificio sin incremento del área construida o de un conjunto urbano para su reutilización, sea con mantenimiento o con sustitución de usos del suelo. Puede incluir la modificación de la estructura vial, la readecuación de los servicios básicos, el reloteamiento y provisión de áreas libres para fines recreacionales, o de espacio para equipamiento o servicios necesarios.
- **Rehabilitación.** Intervención sobre edificios o áreas recuperables, mediante acciones de modernización, reparación, reposición o ampliación de algunos de sus elementos, así como de los servicios básicos y áreas libres, a fin de restituir sus condiciones de habitabilidad. Puede implicar la demolición restringida y parcial de algún elemento.
- **Reconstrucción.** Demolición total o parcial y de restitución con obra nueva de estructuras de edificios y servicios en conjuntos urbanos, dentro de un planteamiento integral de revitalización urbana, para dar pasó a mejores condiciones de seguridad y del ambiente urbano. Preferentemente aplicable a zonas con una avanzado deterioro, o amenazadas severamente por desastres de origen natural o humano.
- **Reubicación.** Eliminar estructuras o usos del suelo inconvenientes por sus efectos deteriorantes, razones de seguridades físicas o medioambientales y de ocupación indebida de los espacios públicos. Los usos con calidad de "no conformes" puede implicar la demolición total o parcial de estructuras existentes. Los nuevos emplazamientos se realizan en áreas previstas a tal efecto en los planes urbanos correspondientes.
- **Restauración.** Rehabilitación dirigida preferentemente a inmuebles o espacios de valor urbano-monumental, cuya conservación requiere de un tratamiento especializado para restituir sus características originales sin perjuicio de su aplicación afines contemporáneos, compatibles con su significado y conservación.
- **Aplicación** de las modalidades de intervención a los edificios o ambientes urbano-monumentales, se regirá por las normas específicas correspondientes.

Artículo 9 - LAS ETAPAS DEL PROCESO DE RENOVACIÓN URBANA:

Identificación de Áreas y Zonas de Tratamiento: Las Municipalidades Distritales de conformidad con la legislación sobre la materia, identifica y delimita las Áreas y las Zonas de Tratamiento de Renovación Urbana con fines de Destugurización, comprendiendo prioritariamente aquellas donde el uso predominante es el de vivienda tugurizada o las áreas degradadas e incompatibles con los usos previstos en el PLAN MAESTRO CENTRO DE LIMA, subutilizadas, con problemas de hacinamiento, precariedad y riesgo de colapso.

Determinando las modalidades de intervención, la calificación de los predios, diagnóstico técnico, urbanístico, social, económico y el empadronamiento de los poseedores.

Saneamiento Legal: La Municipalidad Provincial será la responsable de realizar el saneamiento legal de los predios identificados en las áreas de tratamiento, la misma que se realizara mediante conciliación, prescripción adquisitiva administrativa, declaración administrativa de abandono en el marco de la Ley de saneamiento físico legal de Predios tugurizados con fines de renovación urbana.

Intervención Urbanística: Las Municipalidades Provinciales aprobaran los planes de renovación urbana que elaboren las municipalidades distritales. Cuando los planes de renovación urbana comprendan inmuebles históricos o zonas monumentales, sus proposiciones y normas deben ser coordinadas y consultadas con el Instituto Nacional de Cultura, antes de su aprobación y ejecución.

Los planes de renovación urbana deben establecer los objetivos, estrategias, normas específicas, la delimitación de las áreas y zonas de renovación urbana y sus modalidades de intervención así como sus lineamientos básicos orientadores y los programas y proyectos que se desarrollarán en el corto y mediano plazo.

Las Municipalidades distritales aprobaran los proyectos de renovación urbana de las áreas de tratamiento identificadas en el marco de los planes de renovación urbana aprobados por la Municipalidad Provincial.

Las Municipalidades distritales supervisarán la ejecución de los Proyectos de renovación urbana y facilitaran cuando sea necesario el alojamiento temporal de las familias mientras dure la ejecución de la obra.

Las Municipalidades distritales concluida la ejecución del proyecto darán la conformidad de la obra y remitirán la resolución correspondiente para su inscripción en registros públicos.

Las Municipalidades distrital y Provincial apoyaran la canalización de financiamiento de fondos públicos y/o privados para la ejecución de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 10 - CRÉASE EL PROGRAMA DE DENSIFICACIÓN:

Estará a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano, cuyo objetivo es promover y controlar el aprovechamiento del suelo urbano con uso residencial, en condiciones de seguridad estructural, de disponibilidad de patios y áreas libres suficientes para garantizar ventilación e iluminación naturales, y de acceso, tanto a los servicios básicos como al equipamiento urbano indispensable.

Las modalidades de acción municipal en vista de la densificación, tendrán canales diferentes y dictarán medidas específicas, según se trate de zonas urbanas de origen y desarrollo formal, o de origen y desarrollo informal.

- **Urbanizaciones de origen y desarrollo formal.** La densificación residencial será promovida por la Municipalidad Metropolitana, de acuerdo a las necesidades del desarrollo urbano manifestadas por los distritos y aprobadas por el Instituto Metropolitano de Planificación, mediante el cambio de zonificación, de unifamiliar a multifamiliar. Este cambio implica lo siguiente:
 - a) Disminución en el distrito correspondiente, del área verde per cápita debido al sustantivo aumento de la población.
 - b) Incremento de las necesidades de estacionamiento de vehículos en cada predio. Para evitar una mayor pérdida de área verde no se permitirá el uso como cocheras del retiro municipal, que deberá mantenerse como jardín fronterizo. Se conservarán también los jardines posteriores sembrando en el techo de las cocheras del sótano o del primer nivel.
 - c) Aumento sustancial del precio del terreno. La Municipalidad Metropolitana y la distrital correspondiente participarán en partes iguales del 50% de la plusvalía producida en la primera venta del terreno, a fin de invertir en el incremento del equipamiento urbano que la nueva población exigirá.
- **Urbanizaciones de origen y desarrollo informal.** La densificación residencial en estas urbanizaciones, en general, es improvisada y realizada por autoconstrucción o con la intervención del maestro albañil, experimentado en levantar muros, pero carente de la formación técnica necesaria para obras mayores, como segundos y

terceros pisos, que proliferan evidenciando esas carencias. La Gerencia de Desarrollo Urbano deberá trabajar con el Sistema de Asistencia Técnica, a que se refiere el Artículo 4 de la presente Ordenanza, como instrumento operativo, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Se organizarán cuatro oficinas descentralizadas de Asistencia Técnica, que apoyarán a los equipos polivalentes distritales, compuestos por arquitectos, ingenieros y promotores sociales.
- b) Se considera que la primera tarea de estos equipos es la de efectuar una evaluación de las ampliaciones realizadas sin apoyo técnico, a fin de definir las acciones de prevención indispensables y exigir las reparaciones técnicamente recomendadas.
- c) Los nuevos casos de densificación exigen asistencia técnica específica porque cada caso es diferente.
- d) El desigual desarrollo de estas poblaciones ha permitido que algunas, al menos en parte, hayan alcanzado niveles casi equiparables a las de origen formal, por lo que les cabe los tratamientos correspondientes.

Artículo 11 - Las Gerencias de Desarrollo urbano, Participación vecinal y el IMP establecerán coordinaciones con el Ministerio de Vivienda, el Ministerio de Inclusión Social para la implementación de los Programas conformados.

Artículo 12 - El Instituto Metropolitano de Lima IMP, La Gerencia de Desarrollo Urbano, La Gerencia de Participación Vecinal coordinara la implementación de estos lineamientos de políticas en los Planes, programas y proyectos a desarrollarse por las respectivas instituciones, empresas, gerencias.

Autorizándose la implementación de los proyectos pilotos de mejoramiento de Barrio Integral en las partes altas de San Juan de Lurigancho, en Lomas de Carabayllo y Rinconada de Pamplona Alta de San Juan de Miraflores y la implementación de un Programa Municipal de Vivienda en coordinación con el Ministerio de Vivienda.

Artículo 13 - Las gerencias señaladas se encargaran de reglamentar la presente Ordenanza en el plazo de 60 días.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Deróguese toda aquella que se oponga a la presente Ordenanza.

SEGUNDA. Crease dentro de la Gerencia de Desarrollo urbano, la Subgerencia de Mejoramientos de Barrios Integral, que se encargará de implementar el Programa conformado en el art. 5 de la presente Ordenanza, la Subgerencia de Programas Municipales de Vivienda de Interés Social que se encargará de implementar el Programa conformado en el Art. 6 de la presente Ordenanza y la Subgerencia de Renovación Urbana que implementará el Programa conformado en el Art. 8 de la presente Ordenanza.

TERCERA. La presente Ordenanza entre en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario Oficial El Peruano.

POR TANTO:

MÁNDESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE