



Comité de América Latina y El Caribe para la  
Defensa de los Derechos de la Mujer  
CLADEM Perú

# LAS MUJERES Y EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL PERU

Betsey Valdivia López  
Karim Flores Mego

Con el apoyo de:



Agosto 2007

<p style="text-align: center;"><b>LAS MUJERES Y EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL PERU</b></p>
---

**INDICE**

<b>I. INTRODUCCION</b>	<b>2</b>
<b>II. CONTEXTO SITUACIONAL, SOCIO ECONÓMICO, POLÍTICO Y CULTURAL DEL PAIS</b>	<b>4</b>
<b>III. EL HABITAT PERUANO</b>	<b>9</b>
3.1 CARACTERISTICAS DEL HABITAT	10
3.1.1 TENENCIA DE LA VIVIENDA	10
3.1.2 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS	13
3.1.3 CALIDAD DE LA CONSTRUCCION	17
3.2 ACCESO A LA VIVIENDA	18
3.2.1 ACCESO A LA VIVIENDA, CREDITO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DESDE EL ESTADO	20
3.2.2 SEGURIDAD JURIDICA DE LA TENENCIA	23
<b>IV. MARCO JURIDICO Y NORMATIVO GENERAL SOBRE LA VIVIENDA EN EL PERU</b>	<b>26</b>
<b>V. REPERCUSION DE LAS CARACTERISTICAS DEL HABITAT EN LAS MUJERES</b>	
<b>VI.- CONCLUSIONES Y PERSPECTIVAS</b>	
<b>VII.-BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS</b>	

## **I. INTRODUCCION**

**CLADEM**, COMITE DE AMERICA LATINA Y EL CARIBE PARA LA DEFENSA DE LOS DERECHOS DE LA MUJER, organización regional no gubernamental, cuya finalidad es articular y potenciar los esfuerzos de las organizaciones y personas que se dedican a la defensa de los derechos de la mujer desde una perspectiva jurídico-social en la región, ha promovido a nivel de Latinoamérica y del Caribe, un proceso de investigación sobre la situación del derecho de las mujeres a la vivienda adecuada desde una perspectiva de género, en el marco del Proyecto "Mujer y Vivienda: construyendo dignidad", con financiamiento de la ACCD, Cooperación Catalana y del Plan de Acción Conjunto CLADEM – Observatori DESC – HIC-AL.

En el Perú, este trabajo fue asumido por CLADEM PERU, a través de dos representantes de CLADEM, Betsey Valdivia López y Karim Flores Mego, sociólogas, quienes participan activamente en la organización. El trabajo ha sido realizado en base a la guía elaborada por la responsable de la sistematización a nivel regional, Elba Nuñez, en base al cuestionario del Relator ONU para la Vivienda.

Para la realización del presente estudio, se han utilizado fuentes secundarias, estudios diversos que presentan la situación de la vivienda como un aspecto más dentro de la problemática de la población y que lamentablemente carecen de información desagregada por sexo, entrevistas a algunos responsables de políticas sociales en materia de vivienda así como a mujeres de sectores populares, información legal de las políticas existentes en el país en materia de vivienda, además de los aportes y observaciones realizadas por la responsable regional en diversos momentos de la investigación.

Asimismo han sido muy valiosos, los aportes de las participantes, representantes de organizaciones e instituciones que estuvieron presentes en el Taller Nacional "Derechos económicos, sociales y culturales y el derecho de las mujeres a una vivienda adecuada en el Perú", realizado en Lima los días 20, 21 y 22 de agosto del presente año.

Las autoras, dejamos constancia, que este trabajo, ha permitido levantar una problemática, que se aborda en forma tangencial y que es escasamente asumida por las organizaciones, aunque las mujeres siempre han estado presentes en la conquista de un terreno propio, donde habitar, un lugar adecuado para el bienestar propio y el de su familia; así como ha permitido reconocer otros espacios en los que el derecho a la vivienda se está

*Diagnóstico "Situación del derecho de las mujeres a la vivienda adecuada desde una perspectiva de género en Bolivia, Colombia, Ecuador y Perú"*  
CLADEM

trabajando y que pueden hacer posible la construcción de esfuerzos conjuntos y alianzas para lograr para las mujeres el real y efectivo ejercicio del derecho a la vivienda.

Esperamos que este sea un aporte para todas las mujeres, por el derecho a un habitat adecuado y saludable.

CLADEM PERU  
Lima, 30 agosto 2007

## **II.- CONTEXTO SITUACIONAL SOCIO ECONÓMICO, POLÍTICO Y CULTURAL DEL PAÍS**

El año pasado para el país, fue un año marcado por elecciones generales, presidenciales y congresales (mayo y junio 2006) y la elección de autoridades de los gobiernos regionales y municipales (noviembre 2006). El resultado de éstas elecciones generales ha llevado a un segundo gobierno del Partido Aprista Peruano (APRA) y a su líder, Alan García, luego de 22 años de su anterior gestión, como opción de los sectores neoliberales frente al proyecto populista representado por Ollanta Humala, ex miembro de las fuerzas armadas y segundo candidato más votado, que lideraba el Partido Nacionalista, quien captó el voto de amplios sectores rurales y urbanos que se sienten excluidos del crecimiento económico y de los beneficios del mismo.

Los medios de comunicación masivos, se encargaron de polarizar a los dos candidatos presidenciales que alcanzaron alto puntaje en la primera vuelta electoral, presentando de un lado, al candidato del APRA como democrático y continuador de cambios para la profundización de la democracia, y por el otro al candidato del Partido Nacionalista como el continuador de una política violentista y de enfrentamiento, vinculado a una posición izquierdista o populista a nivel latinoamericano<sup>1</sup>.

Durante la contienda electoral los aspectos de género fueron reducidos a un asunto de paridad, es decir al número de hombres y mujeres en las listas y al futuro gabinete, al debate sobre la anticoncepción oral de emergencia (AOE) y a la propuesta de pena de muerte para los violadores de parte del actual Presidente. El mecanismo de la cuota de género, incrementó el número de mujeres congresistas, pero la falta de vigilancia en su cumplimiento de parte de las instituciones encargadas, trajo resultados contrarios en el caso de las regidoras y alcaldesas, donde los porcentajes de participación son más bien reducidos<sup>2</sup>.

Ni el tema de los derechos humanos ni la postergada reparación y justicia a las víctimas de la violencia política fueron temas de la agenda electoral del actual Presidente, quien tiene responsabilidad directa en las graves violaciones a los derechos humanos que se cometieron durante su primer gobierno, como las matanzas de Accomarca (1985), Cayara (1988) y El Frontón (1988). Tampoco lo fue la reforma del Poder Judicial y el sistema de administración de justicia.

---

<sup>1</sup> Demus, abril 2006.

<sup>2</sup> Ibid.

El APRA con Alan García asumió el mando en medio de una tensión política. Entre sus primeras medidas fueron nombrar a seis mujeres para que asumieran cargos ministeriales en sectores donde las mujeres nunca habían realizado ninguna gestión pública, como las carteras de Comercio Exterior y Turismo, Justicia, Trabajo y Promoción del Empleo, Interior, Transportes y Comunicaciones, y el Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social, que es siempre asumido por una mujer.

Sin embargo, en los resultados de las elecciones congresales, regionales, provinciales y distritales, sólo en las elecciones congresales las mujeres elevaron su participación ya que de 18.33% de congresistas en el periodo 2001-2006, en el actual periodo<sup>3</sup> están 29.1%, que representa el nivel más alto de participación de las mujeres en la historia política congresal; en tanto que en las demás instancias políticas ésta participación ha disminuido<sup>4</sup>. En términos porcentuales en ningún nivel político, las mujeres alcanzaron un 30% de presencia, pese a que desde 1997 se incorporó por primera vez en la legislación electoral peruana la disposición sobre cuotas<sup>5</sup> que, para el caso de género, pasó de un mínimo de 25% a un 30% en el 2002 y que las mujeres constituyen el 49.91% de la población electoral nacional<sup>6</sup>.

Las medidas de nombramiento de mujeres ministras y la Ley de Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres recientemente aprobada<sup>7</sup>, si bien son aspectos que favorecen a las mujeres, a nivel de la gestión política del Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social, sector que asume el liderazgo a favor de las mujeres, se evidencia un predominio de la apuesta por la familia y la infancia, y en particular a favor de las mujeres en su condición de madres, y no desde una comprensión y relevancia del enfoque de mujeres.

En la esfera económica, al inicio de la nueva gestión se tomaron medidas de austeridad fiscal –reducción de sueldos de altos funcionarios públicos y de gastos operativos-, más como gestos ante la opinión pública, sin abordar los factores de fondo que

---

<sup>3</sup> El actual congreso se instaló el 27 de julio del 2006 y ejercerá hasta el 26 de julio del 2011.

<sup>4</sup> De 278 autoridades regionales 3 mujeres fueron elegidas vicepresidentas regionales y 62 consejeras regionales, pero ninguna mujer fue elegida presidenta regional<sup>4</sup>; de las 1,912 autoridades provinciales 4 mujeres fueron elegidas alcaldesas y 431 regidoras y finalmente de las 10,146 autoridades distritales, 46 fueron elegidas alcaldesas y 2,416 regidoras. Tomado de Boletín de Transparencia.

<sup>5</sup> La cuota de género ha sido incorporada en la Ley de Partidos Políticos para las listas de candidatos para cargos directivos y de elección popular.

<sup>6</sup> En el 2005 se cumplieron 50 años del voto femenino en el Perú. En 1955 las mujeres obtuvimos el derecho al sufragio y a la inscripción en el Registro Electoral, pero desde 1979 todas las mujeres mayores de edad pudieron ejercer este derecho de manera irrestricta, ya que recién allí se incluyó a la población analfabeta y de comunidades indígenas. (<http://www.onpe.gob.pe/proyectomujer/como.htm>)

<sup>7</sup> Durante esta gestión, se ha dado la Ley No. 28983 de Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres, conquista del movimiento de mujeres, que sin embargo ha dejado de lado los aspectos vinculados a la diversidad y opción sexual.

configuran la desigualdad y la pobreza en el país y mientras los presupuestos de salud, educación, justicia y reparación siguen sin ser incrementados significativamente.

En lo fundamental, la decisión política de la nueva administración ha sido mantener el modelo neoliberal de los regímenes anteriores -el mismo que cumple un ciclo de 15 años de aplicación-, con algunas medidas "compensatorias" como la propuesta de donaciones de las empresas mineras que tienen altas sobre ganancias en el país y producen impactos negativos en lo social y ambiental.

En síntesis, el nuevo gobierno aprista configura un escenario adverso para la realización de los derechos humanos de las personas, y específicamente para los derechos de las mujeres, en especial los derechos sexuales y derechos reproductivos de las mujeres, así como para los procesos de justicia y reparación, entre otros<sup>8</sup>.

Por otra parte, si bien la economía ha crecido en los últimos años, en particular por la exportación no tradicional como la industria de confección y tejidos, así como la agro industria de exportación y también por la minería, que es exportación tradicional<sup>9</sup>, lo que se refleja en determinadas regiones del país, se dan procesos de crecimiento y desarrollo diferenciados, así el grupo con un desarrollo superior al resto está conformado por los departamentos: Arequipa, Ica, Moquegua, Tacna, La Libertad y Lambayeque. En el año 2,001, el conjunto de estos departamentos contribuía con el 23% del PBI nacional (3.8% en promedio por cada región). Su desarrollo está asociado principalmente con la producción agroindustrial de exportación, el comercio y los servicios, que permite un mayor dinamismo a la región, sin embargo en el aspecto laboral, este grupo presenta la mayor tasa de desempleo (4.8 por ciento) y una menor tasa de empleo (63.2 por ciento). Estas regiones, precisamente por el impacto de la economía dirigida a la exportación, están incentivando la migración rural interna a las ciudades y generando problemas urbanos, principalmente de vivienda, conformándose nuevos espacios de hábitat en condiciones precarias y mayor número de déficit de vivienda, como los casos de Virú en Trujillo<sup>10</sup>, La Libertad y en diversos distritos del departamento de Ica<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> Ibid, DEMUS.

<sup>9</sup> Las exportaciones tradicionales son básicamente productos mineros, agrícolas, hidrocarburos y harina de pescado, en tanto las no tradicionales son las demás partidas arancelarias y son productos que tienden a tener un mayor valor agregado.

<sup>10</sup> La provincia de Virú cuenta con una población de 35,089 habitantes, y una tasa de crecimiento de 3.3% superior al promedio regional, fenómeno producido por la inmigración a la zona de importantes volúmenes de población, como consecuencia de la ejecución del Proyecto de CHAVIMOCHIC, y el desarrollo agroindustrial, que constituye la especialidad productiva de la zona.

<sup>11</sup> Con el terremoto del 15 de agosto, que sacudió la zona sur del país, departamentos como Ica y algunas zonas de Huancavelica y Lima fueron afectadas. Sólo en Ica, la cifra de muertos supera los 500. Defensa Civil estima entre 80,000 y 90,000 los damnificados y en casi 16,000 el número de viviendas destruidas.

El segundo grupo está integrado por los departamentos: Junín, Ancash, Piura, Madre de Dios, Pasco, Ucayali, Tumbes y Loreto. La economía de este conjunto se basa principalmente en los sectores primarios, especialmente en la agricultura y la minería. En el año 2,001, este grupo contribuyó en 16% del PBI nacional (2% en promedio cada región). El tercer grupo está conformado por los departamentos: San Martín, Cusco, Amazonas y Huánuco. Su aporte al PBI de la economía fue del 6.2 por ciento en el 2001 (1.6% en promedio cada región). Su estructura productiva se fundamenta en el sector agrícola.

Los departamentos con menor desarrollo son: Cajamarca, Ayacucho, Puno, Apurímac y Huancavelica. La economía en este grupo reposa principalmente en la agricultura extensiva. En promedio el 68% de la PEA ocupada se encuentra laborando en el sector extractivo. Su contribución a la economía en el año 2,001 fue del 7.5 % (1.5% en promedio cada región), muy por debajo de los primeros grupos. Las características de hábitat de la población que vive en estas regiones son más rurales y con reducidos servicios básicos.

Partiendo de ésta clasificación, el análisis arroja los siguientes resultados: mayor ocupación y menor desempleo e inactividad en las regiones menos desarrolladas, la incidencia de la tasa de empleo en las regiones difiere con la situación de desarrollo regional, donde las regiones menos desarrolladas como es el caso del último grupo: Cajamarca, Ayacucho, Puno, Apurímac y Huancavelica, que se distinguen por su carácter agrícola, presentan las mayores tasas de empleo y al mismo tiempo menores ingresos, que como veremos tiene una incidencia en las características de la vivienda y las condiciones de vida.

Las estadísticas laborales por grupos de edad también nos dan cuenta de esto: de 18 millones trescientos mil personas que constituyen la PET (población mayor de 14 años apto para ejercer funciones productivas), un 31.9 % son jóvenes con edades entre 14 y 24 años; un 38 % tiene entre 25 y 44 años de edad, en tanto las personas adultas mayores comprenden un 17.7 %. La PET a nivel nacional, está conformada en un 48% por personas de sexo masculino, mientras que las personas de sexo femenino son el 52 %. En el caso de Lima el 47 % de la PET esta formada por hombres, entretanto en los demás grupos de regiones la población masculina es casi similar a la población femenina. A nivel del país, la tasa de desempleo femenina es mayor en la mayor parte de los grupos etarios, salvo en la de 45 a 55 años. Las y los jóvenes de 14 a 24 años de edad son los que mayores tasas de desempleo presentan, como podemos apreciar en el siguiente cuadro.

**CUADRO No. 1**  
**PERU 2000: DESEMPLEO EN LA POBLACIÓN URBANA DE 14 Y MÁS AÑOS, POR GRUPOS DE EDAD**

Grupos de edad	Tasas x 100		
	Perú	H	M
Perú	7.40	7.20	7.60
14 – 24	13.40	13.00	14.00
25 – 44	5.50	4.60	6.60
45 – 54	4.50	5.10	3.70
55 Y MAS	6.20	8.60	2.00

*Fuente: INEI - MTPS. Encuesta Nacional de Hogares, 2000 - III trimestre.*

Estas características socio económicas de la población perfilan las condiciones del hábitat, que a continuación veremos.

### **III. EL HABITAT PERUANO**

El Perú, cuenta con una superficie de 1'250,000 km<sup>2</sup>, una población actual de más de 23 millones de habitantes y presenta una densidad poblacional de 21.1 habitantes por km<sup>2</sup>. De acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas la población a nivel nacional se distribuye en 49.59% de varones y 50.41% de mujeres.

Como se ha mencionado, las regiones en el país presentan diferentes características físicas y desarrollos socio económico, por sus diferencias geográficas del suelo y del clima, aunque también por el desarrollo de su infraestructura de caminos, la cercanía a la ciudad capital y las características productivas de cada una. Debido a ello el país presenta tres regiones diferenciadas: costa, sierra y selva, lo que condiciona la calidad de vida de las familias y por ende de las mujeres.

Veamos a continuación cómo se presenta las características de acceso a la vivienda, la tenencia, los servicios básicos y el número de personas que viven en ella por regiones y en Lima, como ciudad capital.

#### **COSTA**

Es una llanura estrecha que se extiende a lo largo del Océano Pacífico, fundamentalmente desértica y cruzada por fértiles valles. Aquí se encuentran las plantaciones agrícolas de algodón, azúcar, espárragos, paprika y arroz.

En la costa, como en las demás regiones hay una diferencia entre las principales ciudades y el resto de centros poblados, con relación a la vivienda, las condiciones de vida y el hábitat. Las viviendas son de cemento, ladrillo, muchas de ellas son antisísmicas. Sin embargo la población migrante que vive en la periferia de las ciudades, cuenta con viviendas precarias, de triplay o madera –en el mejor de los casos-, esteras, cartones o plásticos.

#### **SIERRA**

Parte de la cordillera de los Andes, tiene algunos picos por encima de los 6,000 metros de altitud. En esta zona están los recursos mineros del país: plata, zinc, plomo, cobre y oro; así como la mayor parte de su ganadería. Su población se asienta en espacios más amplios, aunque sus viviendas son de material noble, de adobe principalmente, por ello están más expuestos a derrumbamientos por temblores y vientos huracanados.

La característica relevante del hábitat andino es la dispersión poblacional, el aislamiento, en términos de acceso y de condición de vida, debido principalmente a que lo determinante es el predio agrícola. El porcentaje de productores que viven en su unidad disminuye con el aumento de la tasa de población rural, fuera de los valles o de las capitales provinciales, el

productor vive donde se ubican la mayoría de sus tierras: lo que se da precisamente en las regiones andinas de Apurímac, Ayacucho, Huancavelica, del alto Marañón o del sur de Cajamarca, donde lo que define la vivienda es la unidad agraria, pequeña extensión de la propiedad, cultivos intensivos, arbolado (cerco de la unidad) y dispersión del hábitat. También en zonas de Puna o en el entorno del lago Titicaca, las viviendas están dispersas para un mejor acceso y un mejor cuidado de la tierra así como de la ganadería.

## **SELVA**

La selva amazónica situada en la parte oriental del país, tiene inmensos recursos naturales. Sin embargo la falta de infraestructura de comunicación y transporte hicieron que esta región no fuera explotada hasta después de los años setenta. En la Selva la población de las comunidades nativas viven aisladas de sus parcelas de cultivo en tanto que las viviendas están a menudo agrupadas en centros poblados los cuales no sobrepasan las 100 viviendas, dando una fuerte tasa de ruralidad. Esto depende también de la superficie promedio de la unidad y de la antigüedad de la colonización.

### **3.1 CARACTERÍSTICAS DEL HABITAT**

Para una mejor comprensión del hábitat, se han seleccionado cuatro características: la tenencia de la vivienda, el tipo de abastecimiento de agua, la existencia de servicios higiénicos y el tipo de alumbrado utilizado, para identificar las condiciones de vida de la población del país<sup>12</sup> y en particular de las mujeres.

#### **3.1.1 TENENCIA DE LA VIVIENDA**

De acuerdo a encuestas realizadas<sup>13</sup>, la mayoría de la población a nivel nacional posee una vivienda: el 68 % la tiene ya pagada y el 8.5% la está pagando a plazos o el terreno donde se ubica la casa lo obtuvo por invasión<sup>14</sup>. Sin embargo, un 14% la tiene cedida en calidad de préstamo y un 9.4 % declaran que la vivienda es alquilada.

Las formas de tenencia de la vivienda, en las tres regiones es más o menos similar, dos de tres familias tienen viviendas propias; con menores porcentajes de viviendas alquiladas; pero más de viviendas cedidas a terceras personas en condición de guardianía.

---

<sup>12</sup> Como se mencionara en la introducción, la información acerca de la vivienda no existe en forma diferenciada por sexo.

<sup>13</sup> Encuesta Nacional de Hogares ENAHO 1998.

<sup>14</sup> Esta última condición es muy frecuente en las áreas urbanas marginales, dada la escasez de la vivienda y los deficientes recursos económicos de las familias, especialmente de los migrantes.

Al comparar Lima con las tres regiones, se observa que en la capital, el acceso a la tenencia de la vivienda es diferente al resto de ciudades y regiones. Existe un mayor porcentaje de viviendas alquiladas, así como la presencia de viviendas obtenidas por invasión o que están siendo pagadas a plazos y en consecuencia hay menor porcentaje de viviendas propias, como vemos en el siguiente cuadro. En la sierra y en la selva, es mayor la tenencia de la vivienda en calidad de propia, ya sea pagada o recibida en calidad de herencia.

**CUADRO No. 2**  
**TENENCIA DE LA VIVIENDA, SEGÚN LUGAR DE RESIDENCIA**

<b>TENENCIA DE LA VIVIENDA</b>	<b>COSTA</b>	<b>SIERRA</b>	<b>SELVA</b>	<b>LIMA METROPOLITANA</b>	<b>TOTAL</b>
Alquilada	8.30	8.80	8.50	11.40	9.40
Propia pagada	67.70	72.00	73.80	61.00	68.10
Propia: Invasión / a plazos	8.20	2.20	6.50	17.30	8.50
Cedida por trabajo / otro	15.80	17.00	11.20	10.30	14.00
Total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fuente: INEI - ENAHO-98 II Trimestre. Cuadro 4: Tenencia y Servicios en la Vivienda, según Lugar de Residencia.

Como señala, Miloon Khotari<sup>15</sup>, la mayor competencia entre las ciudades para atraer capitales y empresas que generen empleos ha conducido a mayores desigualdades entre las ciudades, con las consiguientes diferencias a nivel de la tenencia y el acceso a la vivienda y a los servicios esenciales. En el sector de la vivienda urbana, la dependencia de los mecanismos del mercado ha ahondado más la diferencia social respecto al acceso a una vivienda adecuada entre la población, paralelamente a ello, el abandono de las zonas rurales, ha incidido que aunque la vivienda rural sea propia es más precaria que la urbana.

De acuerdo al Relator Khotari y otros informes, la situación de la vivienda en el Perú es grave, el déficit se estima actualmente en 1,2 millones de unidades, que significa la necesidad de construir 300 mil nuevas viviendas y modernizar 900 mil unidades. Si bien, son reconocidos los esfuerzos por mejorar esta situación de parte del anterior gobierno, persisten problemas de titulación de viviendas, de construcción de viviendas en zonas de alto riesgo, falta de agua y de saneamiento adecuados, además de una insuficiente prioridad y recursos a la situación de la vivienda rural, tanto de la sierra como de la selva<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Khotari, Miloon. 2003. La privatización de los derechos humanos: el impacto de la globalización en el acceso a la vivienda, el agua y el saneamiento. Relator Especial sobre vivienda adecuada.

<sup>16</sup> Kothari, Miloon. Los derechos económicos, sociales y culturales. La vivienda adecuada como elemento integrador del derecho a un nivel de vida adecuado. Naciones Unidas. 11 de febrero 2004.

El déficit de las viviendas, éste varía de región en región, presentándose en forma más grave en la ciudad de Lima,<sup>17</sup> por el tamaño de la población, como vemos en el siguiente cuadro.

**CUADRO No. 3**  
**PERU 2005: DISTRIBUCION GEOGRAFICA DEL DEFICIT HABITACIONAL**

DEPARTAMENTO	MILES	%
AREQUIPA	49,3	4.00
CAJAMARCA	87.0	7.10
PIURA	52,1	4.20
LA LIBERTAD	43,5	3.50
LIMA	345,5	28.30
JUNIN	66,8	5.40
LORETO	93,8	7.60
CUSCO	92,4	7.50
PUNO	60,6	4.90

Fuente: Gobierno Regional de La Libertad, 2004.

La migración del campo a la ciudad por mejores perspectivas de trabajo y de vida, el centralismo urbano y la falta de planes de desarrollo urbano a nivel nacional y también a niveles distrital y provincial así como el desconocimiento de los programas de vivienda existentes, generan un crecimiento desordenado con carencia de infraestructura de servicios básicos y equipamiento social básico y por consiguiente, bajo nivel de calidad de vida.

Estas características nos dan cuenta, de la elevada diferenciación respecto a las condiciones físicas de la vivienda y por ende de la calidad de vida, que viven la mayoría de familias y las propias mujeres, como vamos a ver en los siguientes acápite.

Para algunos especialistas- la tenencia de la vivienda, no discrimina la situación de pobreza<sup>18</sup>, sin embargo es necesario resaltar que no sólo es importante la propiedad o el uso formal de la vivienda, sino sobretodo la calidad de la misma, las condiciones que aseguran la salud y el bienestar de sus habitantes.

Kothari, señala que "los pobres suelen vivir sobre dunas de arena y terrenos baldíos en la periferia de las grandes ciudades, en viviendas precarias construidas con esteras y tablas, sin agua corriente, desagüe, servicio eléctrico o teléfono. No tienen acceso a carreteras, centros comunitarios, educación o servicios sanitarios. No se puede considerar vivienda, a un lote de terreno con paredes de esteras o triplay y techo de plástico o cartones, como son la mayoría de las viviendas de la población migrante de primera o segunda generación, que vive en las afueras de las ciudades, o viviendas de áreas reducidas de menos de 50 mts<sup>2</sup> en un país donde la familia promedio tiene más de 5 integrantes.

<sup>17</sup> Gobierno Regional de La Libertad, "EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN LA LIBERTAD", 2004  
Dirección Regional de Vivienda y Desarrollo de La Libertad.

<sup>18</sup> <http://www.inei.gob.pe/biblioineipub/bancopub/est/lib0078/S04-3.htm>

La falta de una vivienda adecuada, así como el acceso a servicios básicos como los de agua y saneamiento, constituyen un problema considerable. Ello trae como resultados por un lado, altos índices de enfermedades respiratorias bronquiales y otro tipo de enfermedades, por el otro, hacinamiento de la familia en espacios reducidos, cuya incidencia principal impacta en las mujeres y en las niñas y niños.

### **3.1.2 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS**

Las características de la vivienda que pueden distinguir las condiciones de vida y la calidad de vida de la población, están dadas por: la forma y acceso de abastecimiento de agua, la disponibilidad de servicios higiénicos y de luz eléctrica en la vivienda.

La existencia de agua en el interior de la vivienda y conectada a la red pública, es un signo de la existencia de mejor bienestar económico en la familia. El 76.1% de los no pobres, disponen de agua en sus domicilios, por el contrario la mayoría de pobres, el 69% se abastecen de agua de un pilón público, del camión cisterna, del río o acequia cercana a sus viviendas.

Khotari señala<sup>19</sup>, que a nivel nacional la cobertura actual de agua es del 75% y del 55% para el saneamiento. A ello hay que sumar la calidad de los servicios de abastecimiento de agua que es deficiente, a nivel nacional sólo se dispone de agua un promedio de 16 horas por día. Esto representa que los pobres que no cuentan con acceso a agua tienen que adquirirla a un costo más elevado que los que si cuentan en forma permanente, siendo incluso aquella de menor calidad.

De acuerdo a estadísticas del INEI de 1998 a nivel nacional el 56.4% de viviendas tiene agua en la vivienda, el 14.4% utiliza el agua de un pilón fuera de la vivienda, el 4.4% se abastece de agua por camión cisterna de reparto, 6.9% de pozo y el 17.9% de un río, acequia o manantial. Por ámbitos geográficos, sólo la costa y en especial Lima Metropolitana cuenta con un promedio de más del 60% de abastecimiento de agua al interior de la vivienda, mientras que a la inversa la población de la sierra y la selva tienen entre 41% y 32% de servicio de agua al interior de su vivienda, abasteciéndose principalmente de fuentes como río y acequias, que en algunos casos por la explotación indiscriminada de la minería y otras actividades están contaminados.

---

<sup>19</sup> Khotari 2004: 12

**CUADRO No. 4**  
**ABASTECIMIENTO DE AGUA, SEGÚN LUGAR**  
**DE RESIDENCIA**

Abastecimiento de agua	Costa	Sierra	Selva	Lima Metropolitana	Total
Red pública en la vivienda	69.30	41.40	31.80	75.40	56.40
Red pública fuera de la vivienda	14.70	17.20	10.00	12.80	14.40
Camión cisterna	3.10	0.90	0.70	11.20	4.40
Pozo	6.70	7.70	19.20	0.60	6.90
Río, acequia	6.20	32.80	38.30	---	17.90
Total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fuente: INEI - ENAHO-98 II Trimestre. Cuadro 4: Tenencia y Servicios en la Vivienda, según Lugar de Residencia.

La instalación de agua en las viviendas, no ha experimentado mejoría en los años recientes, aunque se trabaja preferentemente en las zonas urbanas. También es importante mencionar, que el servicio de agua es todavía un servicio estatal y que es el único servicio no privatizado, a pesar de los intentos opuestos.

Sin embargo, existen experiencias urbanas a través de la organización vecinal y el apoyo de organizaciones no gubernamentales, que han logrado contar con un sistema comunitario de agua, como el caso de Puente Piedra, distrito periférico de la ciudad de Lima, a través del uso de tecnologías económicas y apropiadas. En donde las mujeres de la comunidad desempeñan un papel directivo en la gestión del sistema de abastecimiento de agua.

Por otra parte, los servicios higiénicos en la vivienda, también distingue a los pobres de los no pobres. Así el 87.4% de los no pobres tienen instalado en su vivienda algún servicio higiénico. En cambio el 69.2% de los pobres utilizan el pozo séptico, letrina o simplemente el campo abierto para eliminar sus excretas.

Con relación a la disponibilidad de servicios higiénicos, las diferencias entre Lima Metropolitana y las regiones son más evidentes, así mientras que en la capital del país el 74% tienen un servicio higiénico dentro de la vivienda; en la Costa lo tienen el 56.8% de pobladores; agudizándose este déficit en la Sierra y Selva donde solamente el 23.7% y 18.5% respectivamente disponen de servicios higiénicos en las viviendas.

La Sierra tiene mejores condiciones de hábitat que la Selva, pero menores que la Costa, en el caso de los servicios higiénicos, en la sierra un 24% cuenta con red pública en

la vivienda, aunque lo más frecuente en la Sierra es utilizar el campo abierto para hacer sus necesidades fisiológicas (46%).

Tanto en la Sierra como en la Selva, casi una tercera parte de pobladores utilizan el agua de río, acequia o manantial para la preparación de sus alimentos, para su aseo personal y de su vestimenta. En la Selva un porcentaje relativamente alto (43.8%) utilizan la letrina o pozo séptico como servicio higiénico.

**CUADRO No. 5**  
**SERVICIOS HIGIENICOS DE LA VIVIENDA, SEGÚN LUGAR**  
**DE RESIDENCIA**

Servicios higiénicos de la Vivienda	Costa	Sierra	Selva	Lima Metropolitana	Total
Red pública en la vivienda	56.80	23.70	18.50	74.00	45.20
Red pública fuera de la vivienda	1.90	7.10	2.60	2.60	4.00
Pozo séptico / letrina	24.40	23.50	43.80	16.50	24.30
Campo / no tiene	16.90	45.70	35.10	6.90	26.50
Total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fuente: INEI - ENAHO-98 II Trimestre. Cuadro 4: Tenencia y Servicios en la Vivienda, según Lugar de Residencia.

Si analizamos ésta situación a nivel nacional, apreciamos que el 45% cuenta con servicio higiénico al interior de la vivienda y un 26% usa el campo para realizar sus necesidades fisiológicas. Esto último ocasiona que las condiciones de salubridad sea altamente deficiente para más de la mitad de la población del país.

En cuanto a la dotación de alumbrado, el 70.2% de viviendas de la población no pobre tiene luz eléctrica, en cambio la mayoría de los pobres, el 76.8% se alumbran con lamparín de kerosene, lámpara de gas o utilizan velas para alumbrarse.

La dotación de energía eléctrica en la mayoría de centros poblados del país se ha incrementado enormemente en los últimos años, si comparamos con los resultados obtenidos por la ENDES-96, se pasó de 32.9% de viviendas con luz eléctrica, al 70.7% encontrado en la ENAHO-98.

En Lima Metropolitana, casi la totalidad de pobladores cuentan con luz eléctrica dentro de sus viviendas el 98%; en la Costa el 79%, en la Sierra el 54% y en la Selva el 39% disponen de alumbrado eléctrico en sus viviendas.

El segundo tipo de alumbrado más utilizado es el kerosene (mechero), en la Selva lo utilizan el 57% y en la Sierra el 33%. Las velas, petróleo y/o gas son los menos utilizados, aunque en la sierra la vela es el tipo de alumbrado más usado, debido principalmente a la dispersión de las viviendas y a las dificultades de instalarla, aunque la mayoría de centros poblados andinos cuenta con posibilidades hídricas que les permitiría contar con micro y pequeñas centrales hidroeléctricas.

**CUADRO No. 6**  
**TIPO DE ALUMBRADO DE LA VIVIENDA, SEGÚN LUGAR**  
**DE RESIDENCIA**

Tipo de alumbrado de la vivienda	Costa	Sierra	Selva	Lima Metropolitana	Total
Electricidad	78.60	54.30	38.80	98.40	70.70
Kerosene	17.10	32.70	57.20	0.40	22.90
Petróleo / generador / otro	1.10	1.30	1.00	0.90	1.10
Vela	3.20	11.70	3.00	0.30	5.30
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

Fuente: INEI - ENAHO-98 II Trimestre. Cuadro 4: Tenencia y Servicios en la Vivienda, según Lugar de Residencia.

En conjunto, la población con relación a la vivienda presenta una y hasta dos necesidades básicas insatisfechas, un 44% de las viviendas, como vemos en el siguiente cuadro. Aparentemente se cuenta con mayor abastecimiento de agua, pero como hemos visto se concentra principalmente en los centros poblados urbanos y en éstos los más cercanos a las carreteras y lugares céntricos. En tanto la vivienda rural (sierra y selva) es la menos considerada en las políticas públicas y en los programas gubernamentales.

El problema del abastecimiento de agua, los servicios higiénicos y el alumbrado repercuten directamente en la economía familiar, en sus condiciones de vida, de salud y bienestar, debiendo realizar inmensas jornadas de tiempo para obtener el líquido alimento con un mayor incremento de costo, así como estar expuestos al riesgo de situaciones de peligro por caída de velas e incendios.

**CUADRO No. 7**  
**PERU 1998: NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS, SEGÚN**  
**CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA**

Características	Con NB Satisfecha	Con 1 NBI	Con 2 y más NBI	Total
Abastecimiento de agua:				
En la vivienda	76.10	18.60	5.30	100.00
Otra forma (1)	31.00	40.10	28.90	100.00
Servicio higiénico:				
En la vivienda	87.40	10.90	1.70	100.00
Otra forma (2)	30.80	42.10	27.10	100.00
Tipo de alumbrado:				
Luz eléctrica	70.20	22.30	7.50	100.00
Otra forma (3)	23.20	41.60	35.20	100.00
Total	56.40	28.00	15.60	100.00

Fuente : INEI - ENAHO-98 II Trimestre.

(1) Pílon de uso público, cisterna, pozo, río, acequia, manantial

(2) Pozo séptico, letrina, río, acequia, campo.

(3) Lamparín de kerosén, lámpara, vela, generador.

### 3.1.3 CALIDAD DE LA CONSTRUCCION

Otra característica relevante de las viviendas, es la calidad de construcción de la misma y el hacinamiento en que se vive, esta última medición la realiza el Instituto Nacional de Estadística, a partir del último Censo Nacional realizado en 1993 y las Encuestas Nacionales de Hogares. De acuerdo al Censo de 1993 más del 14% viven en hogares con características físicas inadecuadas y más del 17% en viviendas con hacinamiento y 38% en viviendas sin desagüe.

**CUADRO No. 8**  
**INDICADORES DE LAS NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS,**  
**SEGÚN DOS FUENTES CENSO 1993 Y ENAHO-98**

Indicadores	Censo 1993 *	ENAHO-98
Hogares con características físicas inadecuadas	14.20	9.10
Viviendas con hacinamiento	17.80	15.00
Viviendas sin desagüe	37.80	27.90
Hogares con niños que no asisten a la escuela	7.70	2.10
Hogares con alta dependencia económica	9.60	1.90

Fuente: INEI, Perú: Mapa de Necesidades Básicas Insatisfechas a nivel distrital. Lima, 1994  
INEI, ENAHO - 98 II Trimestre.

Estas características de las viviendas también repercuten directamente en las familias y principalmente en las mujeres y en las niñas y adolescentes, ya que debido al hacinamiento se constata una mayor incidencia en el número de hijos, violaciones sexuales,

relaciones incestuosas entre padres e hijas y diversos problemas de salud, tanto en la mujer como en los demás miembros de la familia.

### 3.2 ACCESO A LA VIVIENDA

El acceso y la tenencia de la vivienda es un derecho para todos y todas, al igual que la tierra. Sin embargo, la migración –producto de la centralización y una economía que desarrolla principalmente las grandes ciudades, como Lima, Arequipa, Trujillo (La Libertad) y Piura- en el siglo pasado generó una demanda creciente por la vivienda, junto con el crecimiento poblacional, la que no fue atendida en forma suficiente por el Estado, de allí las movilizaciones por las denominadas “invasiones de tierras para vivienda” en las décadas del 70: que dio lugar al actual distrito de Villa El Salvador, del 80: que posibilitó la creación de la zona de Huaycán en el distrito de Ate y del 90: que ha dado lugar a Pachacutec, en el distrito de Ventanilla, de la provincia del Callao, en Lima.

Estas movilizaciones fueron lideradas por varones, por las acciones de seguridad y fuerza que implicaban, sin embargo, detrás de ellas estaban las mujeres exigiendo a sus parejas o esposos, un lugar para establecer una vivienda propia y asentar el hogar y la familia. Los varones muchas veces frente a lo inhóspito del lugar: arenas inmensos, lejos de las principales vías de comunicación y de las ciudades donde laboraban, carente de servicios básicos, preferían quedarse en las viviendas que ocupaban en forma precaria y alquilada, a vivir logrando hacer de aquellos lugares, uno habitable.

Los gobiernos de Belaunde Terry (1960-65 y 1980-85) y Toledo (2001-2006), diseñaron y ejecutaron políticas y programas de vivienda, el primero apoyado en los tributos de los hombres y mujeres que laboraban, denominado Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), con ellos se construyeron conjuntos de vivienda para el sector medio, ya que estos precisamente son los que contribuían con el pago a favor de la construcción de la vivienda propia. Así conjuntos habitacionales como las Torres de San Borja, las Torres de Limatambo, de Santa Rosa, Marbella y otros fueron construidos en la primera mitad de la década del 1980 con el aporte de todos los que trabajaban formalmente a través del FONAVI<sup>20</sup>, en tanto el Programa MIVIVENDA o T-chito durante el gobierno de Toledo, construyó viviendas más populares, que al decir de uno de sus principales responsables<sup>21</sup> fueron alrededor de 120 mil las viviendas que se construyeron bajo ese programa.

---

<sup>20</sup> Por Ley N° 27677, de febrero del 2002, recién se liquidó formalmente este fondo, los cuales pasaron íntegramente a los programas de construcción de vivienda denominados fondo MIVIVENDA. Estos fondos debían financiar la construcción de viviendas de interés social, remodelación de viviendas y préstamos para ampliación de casa única, con la participación de las instituciones financieras intermediarias bajo el ámbito de la Superintendencia de Banca y Seguros. También los fondos del FONAVI podrán ser utilizados para financiar la adquisición de terrenos de interés social y materiales de construcción. Serían destinados para los trabajadores que hubieran aportado.

<sup>21</sup> Se trata del Ministro de Vivienda, Sr.

Los programas de vivienda eran así formas de paliar la vivienda y al mismo tiempo de promover el favoritismo político a los electores. Paralelamente a ello, algunos gobiernos priorizaron la instalación de los servicios básicos para las zonas construidas por invasión, principalmente del servicio de luz (de régimen privado) y el agua (régimen público). Así como la construcción de trochas carrozables y escaleras para acceder a los lugares lejanos y en los cerros donde se asentaban las viviendas populares. Esta política de servicios básicos principalmente se ejecutó en Lima, capital del país, y en otras ciudades grandes.

A nivel de políticas, el primer gobierno de Fujimori, "disolvió" el Ministerio de Vivienda y se redujo durante la década del noventa, la importancia del sector vivienda como actividad estratégica para el desarrollo nacional, a través del progresivo desmantelamiento del marco normativo, institucional, tecnológico y financiero que regía las actividades del desarrollo urbano, la vivienda y la construcción.

Ello supuso generar un cambio cualitativo importante destinado a recuperar la credibilidad pública del Estado como gestor del bienestar de la población y responsable de garantizar un ambiente adecuado para ésta y las futuras generaciones.

Durante el gobierno de Alejandro Toledo, uno de los lineamientos de política que guió las acciones propuestas por los Planes Nacionales de Vivienda y Saneamiento ha sido el Acuerdo Nacional, un compromiso de gobernabilidad al que llegaron por consenso los representantes de las distintas organizaciones políticas, religiosas y sociales del país.<sup>22</sup>

De este conjunto, dos lineamientos orientan los planes nacionales del sector: desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit mediante el fomento de la competitividad del país y su desarrollo sostenible y, en segundo lugar, garantizar el acceso universal a una salud integral de calidad a través de la ampliación del acceso al agua potable y saneamiento básico, así como el control de los principales contaminantes ambientales. Con estos objetivos, el Estado se comprometió a promover una cultura de la salud, incluyendo hábitos de vida saludables, ampliando el acceso a los servicios de agua y alcantarillado de acuerdo a las necesidades de cada región (Décimo Tercera Política de Estado del Acuerdo Nacional).

Asimismo, el gobierno de Toledo se comprometió a facilitar el acceso a una vivienda digna, lo que supone elaborar un plan nacional de vivienda y normas que simplifiquen la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo que permitan su densificación, abaratamiento y seguridad. Se comprometió también a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado; con el Estado en sus niveles nacional, regional y local, en un rol subsidiario, facilitador y regulador de estas actividades y le encomienda al sector privado fomentar la transferencia de su diseño, construcción, promoción,

---

<sup>22</sup> En julio de 2002, por consenso entre diversos representantes de las organizaciones políticas y sociales se elaboro y firmo el ACERDO NACIONAL que integran un conjunto de Políticas de Estado.

mantenimiento u operación, según sea el caso. Finalmente, se comprometió a fomentar el saneamiento legal y a buscar mejorar la calidad de las viviendas auto-construidas (Vigésima Primera Política de Estado del Acuerdo Nacional).

En materia de políticas de vivienda, se volvió a conformar el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el año 2002, tratando de consolidar el auge de la actividad habitacional y los logros obtenidos desde su creación, bajo la perspectiva que la política de vivienda debe constituirse en una Política de Estado que garantice la continuidad de sus principales programas y propuestas.

### 3.2.1 ACCESO A LA VIVIENDA, CREDITO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DESDE EL ESTADO

De acuerdo a especialistas, el mercado de créditos hipotecarios para vivienda en el Perú es incipiente, por un lado el volumen de la cartera bancaria de créditos hipotecarios para vivienda en junio de 2001 ascendía a sólo US \$ 1059 millones (ASBANC 2001), lo que significa un volumen reducido si se toma en cuenta el tamaño de la economía peruana. Igualmente, al interior de la banca peruana, el crédito hipotecario representaba -para ese mismo año- sólo el 8% del total de la cartera y el 76% de la cartera hipotecaria estaba concentrada en sólo cuatro bancos (Superintendencia de Banca y Seguros, 2001) y se focaliza en estratos de ingresos medios-altos y alto<sup>23</sup>.

Esta tendencia ha variado un poco, producto del creciente incremento del sector de construcción, pero el mercado de créditos hipotecarios continua ocupando un tercer lugar en la cartera crediticia bancaria, como podemos apreciar en el siguiente cuadro, de un total de once empresas financieras y crediticias, que brindan diversos tipos de créditos, sólo el 14% del monto total de los créditos lo conforman los créditos hipotecarios, en tanto que los mayores montos crediticios son los dirigidos a los créditos comerciales que comprenden más del 50% del total de créditos y los créditos de consumo, que comprenden el 19% del total. En un contexto, de incremento de la actividad de construcción debiera ser más alto los créditos hipotecarios, lo que nos indica que el acceso a la vivienda vía créditos hipotecarios si bien se ha ampliado en forma relativa, sólo llega además de los estratos anteriores a los estratos medios-medios. Por otra parte, el 68% del total del crédito hipotecario es cubierto por sólo dos entidades crediticias.

---

<sup>23</sup> GONZALES A. GERARDO, El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. CEPAL. Santiago de Chile, setiembre 2002. Serie: Financiamiento del desarrollo. P 61.

**CUADRO No. 9**  
**RANKING DE CREDITOS POR TIPO**  
**AL 30 DE JUNIO DEL 2007**

<b>TIPO DE CREDITOS</b>	<b>CANTIDAD EN MILES DE NUEVOS SOLES</b>	<b>%</b>
Créditos comerciales	33,591,001	61.01
Créditos de consumo	10,576,073	19.21
Créditos hipotecarios	7,803,076	14.17
Créditos a microempresas	3,084,670	5.60
<b>TOTAL</b>	<b>55,054,820</b>	<b>100.00</b>

Fuente: <http://www.sbs.gob.pe/estadistica/financiera/2007/junioB-2333-jn2007.XLS>

La limitada expansión del crédito hipotecario de la banca peruana de acuerdo a Gonzáles, se atribuye a dos factores principales, por una parte, el bajo poder adquisitivo de la gran mayoría de la población que no puede acreditar ingresos permanentes, y por ende, no cumple con los criterios tradicionalmente empleados por la banca y por otra, la carencia de recursos de largo plazo movilizados por la banca que son destinados a colocaciones de largo plazo<sup>24</sup>, existiendo una limitada inclinación de la banca a colocar sus propios recursos a largo plazo para el financiamiento de vivienda.

Con relación a los programas de vivienda, dentro de las políticas gubernamentales de la gestión anterior, se elabora el Plan Nacional de Vivienda para Todos, con diversos programas, entre ellos el Programa MIVIVIENDA, que apoya a la población a través del Premio del Buen Pagador, brinda recursos a las instituciones financieras intermediarias así como cobertura de riesgo crediticio para que éstas otorguen créditos hipotecarios a quienes deseen adquirir viviendas nuevas, construir en terreno propio o aires independizados. Bajo esta modalidad se construyeron viviendas en diversos distritos de Lima como Los Jardines de Tingo María en Breña, el Conjunto Residencial Arq. Fernando Belaúnde Terry en el Cercado de Lima, en Próceres de Surco y El Parque en Chorrillos, entre otros.

Otro programa es Techo Propio, que busca mejorar el acceso a una vivienda a los sectores populares, otorgando un Bono Familiar Habitacional (no reembolsable) BFH de hasta US \$ 3,600 a las familias de menores recursos que cumplan con diversos requisitos como no contar con vivienda propia, ser jefe de familia y tener dependientes menores de 18 años. A través de este programa se construyeron un total de 9,728 viviendas, con igual cantidad de BFH. Este programa se da en distritos más populosos como Campoy en San Juan de Lurigancho, Martinete en Lima Cercado, la Ciudadela de Pachacutec en Ventanilla,

<sup>24</sup> Al 2000, un 89% del total de hogares a nivel nacional se ubicaban en los niveles socioeconómicos C, D y E con ingresos familiares mensuales, en promedio, no mayores a US \$ 300, mientras que un 9% de los hogares, pertenecían al nivel B con ingresos promedio de US\$ 680 mensuales y un 3% pertenecían al nivel A. (Apoyo Opinión y Mercado SA.) Ibid

entre otros. Otro plan elaborado es el Plan Nacional de Saneamiento "Agua es vida" 2006-2015.

Estos planes, impulsados por primera vez en conjunto, se inscriben como parte del compromiso de diálogo de las fuerzas políticas del país, la sociedad civil y el Gobierno para lograr un Acuerdo Nacional. Dichas partes expresaron, en julio de 2002, el compromiso de proporcionar a cada familia el acceso a una vivienda digna y condiciones básicas para un desarrollo saludable en un ambiente de calidad y de seguridad; se comprometieron a otorgar un tratamiento especial a las obras de servicio social, con énfasis en la infraestructura de salud, educación, saneamiento, riego y drenaje, para lo cual plantearon la participación de la empresa privada en su gestión.

En los últimos años uno de los indicadores económicos como es el Producto Bruto Interno (PBI) ha sido favorable, durante el 2005, la economía nacional se vio incrementada en un 6,7% con relación al periodo anterior y ésta en un 4,8% en relación al 2003. Esta recuperación económica se vio fuertemente consolidada y apoyada por el creciente ritmo que mostró el Sector Vivienda, que creció en el 2005 en un 8,7% con relación a año anterior. Al decir, de los representantes de las entidades públicas durante ese gobierno, la dinámica mostrada por el Sector de Vivienda a través de sus diferentes programas y proyectos ha contribuido, además, al arrastre económico de otros sectores como la minería no metálica (hormigón, arena o piedra chancada), industria ladrillera, productos de plástico, suministros eléctricos, pinturas, mayólicas, etc. De esta manera, la participación productiva del Sector se ha convertido en un componente fundamental de las políticas de desarrollo del país.

Los énfasis están puestos en "Mejorar las condiciones de vida de la población facilitando su acceso a una vivienda adecuada y a los servicios básicos; propiciando el ordenamiento, crecimiento, conservación, mantenimiento y protección de los centros de población y sus áreas de influencia; fomentando la participación de las organizaciones de la sociedad civil y de la iniciativa e inversión privada."

Es en este contexto, que se inscriben los programas estatales de apoyo al acceso de la vivienda en apoyo al financiamiento y acceso a la vivienda popular, el Banco de Materiales (1980) cuyo objetivo es promover la edificación, ampliación y mejoramiento de viviendas básicas mínimas, brindando préstamos en materiales de construcción y apoyar el financiamiento de la autoconstrucción de viviendas de la población urbana marginal así como apoyar las habilitaciones urbanas, la infraestructura urbana, productiva y de servicios e incluso el equipamiento de la microempresa, y el Fondo Mivivienda (1998).

### *Banco de Materiales*

Los créditos se otorgan a grupos de individuos o familias y sirven para financiar la adquisición de materiales de construcción y el costo de mano de obra. No se desembolso de dinero en efectivo. Tasas de interés son menores a las del mercado. Plazo de crédito es de cinco años promedio y las garantías requeridas son el título de propiedad y un aval.

### *Fondo Mivivienda*

El Fondo Mivivienda se creó con un aporte inicial de US \$ 546 millones, con recursos del ex Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), para ser administrado por una institución financiera estatal de segundo piso, la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), que asignaría los recursos, por medio de instituciones privadas del sistema financiero, para facilitar la adquisición de viviendas construidas por el sector privado. El 2001 se modificó su ley a fin de ampliar sus funciones que permitiera garantizar créditos o títulos relacionados con el financiamiento habitacional que emitan o gestionen las instituciones financieras<sup>25</sup>. Los créditos otorgados son hasta el 90% del valor de la vivienda y ésta no debe ser mayor a US \$ 31,500.

El monto promedio de los créditos del Fondo es alrededor del US\$ 18,000, que significa que estos recursos están llegando fundamentalmente a familias de niveles socioeconómicos B (ingreso promedio de US \$ 617) y en menor medida C (ingreso promedio de US \$ 314). De esta manera, este Fondo, si bien permitió el acceso a créditos hipotecarios de otros niveles socioeconómicos no constituye para los niveles C, D y E el acceso a la vivienda.

### **3.2.2 SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TENENCIA**

Otro problema relevante es la falta de derechos jurídicos de la tenencia de la vivienda, ya que como señala Kothari,<sup>26</sup> ello trae como consecuencia enormes dificultades entre los pobres.

Por una parte, subsiste una confusión entre las diversas instituciones que otorgan títulos de propiedad, el Estado, COFOPRI y autoridades locales. Por otra parte, el otorgamiento de títulos ha sido utilizado como medio para obtener influencias políticas. Como da cuenta, el relator Khotari, existe actualmente una recusación constitucional contra COFOPRI por los títulos de propiedad que concedió a determinadas familias, dejando sin tierras a centenares de familias que las habían venido ocupando en forma pacífica, en algunos casos por más de 20 años. (Khotari 2004: 15). Esto ha significado dificultades para normalizar la posesión física y jurídica de zonas cercanas a la ciudad.

---

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> Kothari 2004: 15

El enfoque centralizado en COFOPRI ha impedido la participación de las municipalidades en la realización de los derechos de sus pobladores a la vivienda y a la tierra.

Esta situación deteriora aún más el acceso y la tenencia de la vivienda, motivando una permanente situación de inestabilidad y precariedad respecto al uso de la misma, no sólo con fines de vivienda sino incluso de trabajo, como en los casos del asentamiento UPIS Huáscar en el distrito de San Juan de Lurigancho, de Lima, cuyos pobladores vienen luchando 27 años por el reconocimiento de sus títulos, pese a que desde 1976 fueron reubicados en esos terrenos por el Estado, prometiéndoles servicios básicos, y recién en 1982 se enteraron que eran propiedad privada, o el caso de los vendedores del Mercado San Gregorio en Ate, quienes se encuentran laborando más de 15 años en un área que se encuentra en litigio<sup>27</sup>.

Estas situaciones se tornan más críticas cuando las autoridades nacionales y locales consideran que estos asuntos no son de su competencia, y más bien corresponden al orden jurídico, obviando la necesaria concordancia con el derecho a una vivienda adecuada.

Se requiere una mejor coordinación y definición de las responsabilidades de las diversas instituciones de vivienda y los servicios civiles, ya que se reciben títulos de vivienda en zonas riesgosas y que no pueden ser habilitados con servicios básicos.

Las políticas y prácticas actuales de titulación, si bien pueden significar una garantía respecto a la tenencia de la vivienda no lo es ni lo ha sido respecto al mejoramiento de las condiciones de su calidad en el marco del derecho a una vivienda adecuada. Como señala Khotari, la mera concesión de títulos de propiedad a las familias, sin garantizarles el acceso al agua, al saneamiento y la electricidad, así como la seguridad del hogar y de la persona, incluida la igualdad de derechos a la mujer, sólo puede conducir a una infundada sensación de seguridad.

Se requiere por ello políticas favorables a la construcción de viviendas de interés social, incluyendo la posibilidad de rehabilitar viviendas existentes y la necesidad de integrar la opinión de la población, en especial de la mujer en la elaboración de leyes, políticas de vivienda y planificación.

En este contexto, particular atención merece el derecho a la vivienda de los arrendatarios y en especial de aquellos que residen en viviendas históricas y ruinosas de Lima centro, en relación a su seguridad de tenencia, el peligro para sus vidas, salud y la protección contra aumentos de alquileres. Igualmente se debe mencionar, el problema de los desalojos, que como mencionamos anteriormente, autoridades locales como centrales asumen que ese tipo de problemas son de competencia jurídica y se eximen de abordarla dentro de sus políticas y programas.

---

<sup>27</sup> Testimonio de los propios comerciantes.

Veamos ahora, cómo el derecho a la vivienda cuenta o no con un marco normativo internacional y nacional.

#### IV. MARCO JURIDICO Y NORMATIVO GENERAL SOBRE LA VIVIENDA EN EL PERU

El derecho a la vivienda, como los demás derechos económicos, sociales y culturales, está en permanente cuestionamiento. Los Estados latinoamericanos los avalan y asumen formalmente como marco normativo, sin embargo los gobiernos no los traducen como políticas y por el contrario, en muchos casos, no los respetan ni consideran.

El Perú aún cuando ha firmado diversos instrumentos internacionales relacionados con el derecho a la vivienda, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales - PIDESC, La Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer – CEDAW, La Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Declaración sobre el Derecho al Desarrollo - DDD, es el único país de la región que no contempla en su marco constitucional el derecho de las personas a una vivienda digna. La Constitución Política de Perú de 1993 deroga este derecho, de forma contraria a la Constitución de 1979. Organizaciones No Gubernamentales, redes y movimientos han incidido por incorporar este derecho en la reforma de la Constitución, la misma que no ha prosperado. A nivel internacional el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales al examinar el informe inicial del Perú (E/1990/5/Add.29) en mayo de 1997, considera igualmente entre los principales motivos de preocupación que los derechos contenidos en el Pacto que se reconocieron y se incorporaron en la Constitución de 1979, no estén contemplados en la Constitución de 1993:

- a) el derecho a unas condiciones dignas para las personas y para sus familias (artículo 2 de la Constitución de 1979);
- b) el derecho a la alimentación y a una **vivienda adecuada** (art. 18);

Miloon Kothari<sup>28</sup> en su Informe sobre una vivienda adecuada<sup>29</sup> en su misión al Perú, igualmente considera que la falta de una política de vivienda durante el último decenio también está simbolizada en la revisión constitucional de 1993 que suprimió la referencia al derecho a una vivienda adecuada. En comparación con otros sectores como los de la salud y la educación, a la vivienda se le atribuyó menos prioridad en la asignación de recursos y el desarrollo de redes institucionales, lo que refleja la falta general de voluntad política.

La ausencia de este marco institucional ha contribuido a que en el Perú por muchos años no se cuente con una política de Vivienda y aunque hoy si se asume como política social y cuenta con una entidad pública encargada de promover la vivienda, éste derecho – como acceso a la vivienda- se rige por las leyes del mercado, como bien de compra y venta.

<sup>28</sup> Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre el derecho a la no discriminación, de las Naciones Unidas.

<sup>29</sup> Los Derechos Económicos Sociales y Culturales. Naciones Unidas. E/CN.4/2004/48/Add. 11 de febrero de 2004

La transición a la democracia favoreció un marco institucional para la discusión de políticas en materia del derecho a la vivienda. El Gobierno de Toledo firma el Acuerdo Nacional<sup>30</sup> (2002), en el que se plantea como un problema importante la falta de vivienda adecuada, así como, el acceso a servicios básicos como los de agua y saneamiento, incluye además como parte del Acuerdo Nacional la revisión de las normas y reglamentos sobre vivienda. Se crea el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, como la instancia rectora en materia (Ley N° 27779 (1/06/ 2002), Ley N° 277792 (25/07/2002), Decreto Supremo N° 002 - 2002 – VIVIENDA) y se aprueba el Plan Nacional de Vivienda- Vivienda para Todos: Linamientos de Política 2003-2007.

El Plan Nacional de Vivienda está concebido para promover el acceso a una vivienda digna para todas las familias, ofreciendo las condiciones básicas para su seguridad y un desarrollo saludable, sin embargo el papel del Estado en este plan es el de "facilitador y promotor de la iniciativa de los demás agentes que son los que fundamentalmente deben encargarse del diseño, la ejecución y comercialización y el financiamiento de los programas habitacionales y del mejoramiento urbano y rural contemplados en el Plan Nacional" y las mujeres pobres no tienen posibilidades de subsidios.

En el proceso de descentralización que vive el Perú se establece igualmente un marco jurídico-institucional con competencias y funciones para la definición de las políticas de vivienda y saneamiento a los Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales que deben ser vistas como una oportunidad para superar las barreras de discriminación que tienen las mujeres respecto a este derecho, aunque tampoco incorpora una perspectiva de género.

Los Gobiernos Regionales tienen hoy como funciones: a) Formular, aprobar y evaluar los planes y políticas regionales en materia de vivienda y saneamiento, en concordancia con los planes de desarrollo de los gobiernos locales, y de conformidad con las políticas nacionales y planes sectoriales. b) 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. c) Incentivar la participación de promotores privados en los diferentes programas habitacionales, en coordinación con los gobiernos locales. d) Difundir el Plan Nacional de Vivienda y la normativa referida a la edificación de vivienda, así como evaluar su aplicación. h) Asumir la ejecución de los programas de vivienda y saneamiento a solicitud de los gobiernos locales..." (Artículo 58° de Ley N° 27867 y su modificatoria Ley N° 27902 )

Las municipalidades provinciales y distritales, tienen como competencias organizar y planificar el desarrollo local territorial, los servicios públicos y el uso del suelo; así como atender a la población en riesgo, promover los derechos de la mujer y otros que permitan

---

<sup>30</sup> El Acuerdo Nacional es contempla las políticas en función a 4 grandes temas: a) la gestión de los asuntos públicos; b) la equidad y la justicia social; c) la competitividad; y d) la institucionalidad y la ética pública.

contribuir al desarrollo y bienestar de la población (Título V - Capítulo I, Art. 73, Ley N° 27972: Ley Orgánica de Municipalidades. 26/05/2003).

No existen experiencias municipales, ni regionales de programas de viviendas para mujeres. Una experiencia en el Cuzco vinculada a municipios y gobiernos locales esta siendo apoyada por distintas regidoras. Esta experiencia articula la organización de Comedores Populares, Club de Madres y Comités de Vaso de Leche, con las regidoras municipales para el mejoramiento de viviendas comunales que sirven de alojamiento a los turistas. Una ONG feminista peruana, Flora Tristán a través de su concurso de iniciativas locales ha premiado dos iniciativas relacionadas con este proyecto. Estos alojamientos han ingresando como parte del sistema de turismo vivencial en Cuzco y son parte de la página web como recomendadas<sup>31</sup>. Este tipo de experiencias pueden contribuir para que se aproveche bien este proceso de descentralización a favor de las mujeres y la vivienda.

El último Congreso de Regidoras del Cuzco (2007) colocó como uno de los temas centrales la elección de Machu Picchu como una de las siete maravillas del mundo y la necesidad de diseñar estrategias para que el turismo en los próximos años no solo beneficie a las grandes empresas, sino también a las mujeres y a las organizaciones, lo que pasa necesariamente por un mejoramiento de sus viviendas.

### *Mujeres y Derecho a la vivienda y a la tierra*<sup>32</sup>

Históricamente las mujeres no han sido propietarias directas de sus tierras y en la titulación de sus viviendas las mujeres no aparecían en los documentos de propiedad. Las mujeres solteras hasta hace poco no tenían derecho a la vivienda, dicha restricción recién ha sido levantada permitiéndoles que accedan a los préstamos de vivienda que en el Gobierno de Toledo otorgó el BID.

*"(...) una amiga llamada Mecha, que es casi un baluarte de las parejas del 77 que no habían contraído matrimonio, contrajo matrimonio para poder acceder al crédito de vivienda y un año después del matrimonio se liberalizó. Si no hubiese habido esta restricción no hubiera contraído matrimonio, pero hubo negligencia inicial en el caso de Toledo al exigir que los créditos sean fundamentalmente para las mujeres casadas (...)"*. Seminario Nacional sobre DESC y Vivienda. Cladem- Perú, agosto, 2007.

La ausencia de un marco jurídico institucional en el Perú llevó a que el derecho a la vivienda quede circunscrito a la regularización de la propiedad a través de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), cuyo enfoque para abordar el tema de la vivienda ha estado centrado en el otorgamiento de tierras a través del Programa de Lotes

<sup>31</sup> Seminario Nacional DESC y Vivienda. CLADES – Perú, agosto, 2007.

<sup>32</sup> Seguridad jurídica de la tenencia,

Familiares (PROFA)<sup>33</sup> y la formalización de la propiedad a través de los títulos de propiedad. A febrero del 2006, COFOPRI ha otorgado títulos a 1'512,190 predios a nivel nacional en beneficio de más de siete millones de peruanos, el 57% de los cuales pertenecen a pobladores de provincias y 43% a Lima. Del total de predios formalizados, 1,262,703 corresponden a propietarios de viviendas en posesiones informales (asentamientos humanos, centros poblados, pueblos tradicionales); 47,331 a propietarios de viviendas en urbanizaciones populares (asociaciones y cooperativas de vivienda); y 202,156 a beneficiarios de Programas de Vivienda del Estado<sup>34</sup>.

Un informe presentado por una ONG peruana<sup>35</sup>, en materia de titulación considera que en la COFOPRI ha habido un trabajo por incorporar el nombre de las parejas o el nombre de las mujeres a los documentos de propiedad. Ha habido un incremento del porcentaje de mujeres que ya son copropietarias o que están dentro de los documentos de propiedad: *"el porcentaje de titulados donde hay una pareja en la que aparece el nombre de una mujer en el documento de propiedad, subió de cuarenta a setenta y cinco por ciento entre 1995 y 2002"*.

Por otro lado, la Coordinadora Nacional de la Formalización, Carolina Rouillon Gallese, en la videoconferencia "Equidad de Género y Acceso a la Propiedad de Tierras", en la sede del Banco Mundial en Lima señaló que el 56% de la población formalizada está conformada por damas y el ser propietarias las ha impulsado a participar en la toma de decisiones, la ejecución de actividades comerciales y también en el acceso al crédito, abriéndose así nuevas oportunidades económicas para su desarrollo. Sin embargo, esta información no ha sido registrada en la COFOPRI haciéndola cuestionable.

El sistema patriarcal peruano, la ausencia de políticas y normas con enfoque de género combinadas con el hecho de que la titulación en el Perú siempre ha estado ligada con campañas políticas y la débil institucionalidad relacionado con la vivienda han contribuido a la falta de derechos jurídicos de tenencia entre las mujeres, aun cuando, la Constitución Política del Perú establece el derecho a la propiedad y la herencia: Son dos artículos los que consideran estos derechos: El Artículo 2°. "Toda persona tiene derecho: 16, a la propiedad y a la herencia" el Art. 70. Derecho de Propiedad. "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de

---

<sup>33</sup> Informe anual 2005. Situación de los Derechos Económicos Sociales y Culturales en el Perú (DESC). Una Nación con justicia social para todos: ¿Cuáles son los desafíos?. Aprodeh, CEDAL, Observatorio DESC Amazonía, Plataforma Interamericana de Derechos Humanos y Democracia y Desarrollo. Pág. 79.

<sup>34</sup> WEB de COFOPRI.

<sup>35</sup> Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE). Institución dedicada a actividades de investigación.

seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio".

El derecho a la tierra forma parte de las leyes y reglamentos relacionados con el tema agrario. En el Capítulo VI, del régimen agrario y de las comunidades campesinas y nativas. Art. 88°. "El Estado apoya preferentemente el desarrollo agrario. Garantiza el derecho de propiedad sobre la tierra en forma privada o comunal o en cualquiera otra forma asociativa. La ley puede fijar los límites y la extensión de la tierra según las peculiaridades de cada zona. Las tierras abandonadas, según previsión legal, pasan al dominio del Estado para su adjudicación en venta". Igualmente el Artículo 89°, se establece "Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas. Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior. El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas".

Existe por otro lado, normatividad que contempla el acceso de la población a la propiedad privada de vivienda a través de créditos escalares, como la que se contempla en la Ley N° 26912 (9/01/1998) - Ley de promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado, la misma que crea el Fondo Hipotecario de Mi Vivienda.

Generalmente las mujeres no pueden acceder a una vivienda, muchas lo hacen principalmente a través de la herencia. Sólo para las mujeres rurales la forma como se convierten en propietarias generalmente es a través de la herencia (55%), un 35 % a través de compras directas, 7% a través de la reforma agraria y un 2% a través de la comunidad.<sup>36</sup>

En el Perú, en el sector rural con la Reforma Agraria desapareció el mercado de tierras, lo que en cierta forma limitó la libre adquisición de propiedades, recién con el gobierno de Belaúnde T. se emitieron algunas normas en este sentido, como la Ley de Desarrollo Agrario: Decreto Legislativo N° 002, que permite la adquisición individual de las tierras por los agricultores, aún sin un componente de género. Lo que se intensificó aún más en los '90 con la emisión del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el

---

<sup>36</sup> [www.basis.wisc.edu](http://www.basis.wisc.edu), Instituto de Investigación y Desarrollo NITLAPAN, Universidad Centroamericana, y BASIS CRSP, Universidad de Wisconsin. Conferencia Regional *Mejorando el Acceso a la Tierra para Ampliar la Base del Crecimiento Económico*, Managua, Nicaragua, 31 Agosto 2004.

Sector Agrario (30/07/91), en el que se disponía la titulación total de tierras del sector agrario cedidas por la reforma agraria. Actualmente el 25% de tierras agropecuarias cuentan con título de propiedad no registrado, es decir aún se encuentra en condición de informal, pues está en proceso regularización, el 23% de las tierras comunales son de comunidades.<sup>37</sup> Sin embargo, las tierras registradas siguen realizando principalmente a nombre de los hombres.

*Medidas legislativas para la regularización de las ocupaciones de tierras y viviendas que parten de la distinción entre tierras fiscales y tierras de particulares. Existencia de medidas legislativas específicas para las mujeres.*

Sólo como referencia podríamos considerar las tierras de propiedad estatal y tierras privadas en lo siguiente:

- 👉 Estatal: área públicas como los parques y áreas protegidas
- 👉 Privada: empresas agroexportadoras, pequeños productores, campesinos que siembran en parcelas.
- 👉 Comunales: Cooperativas, comunidades indígenas y campesinas.

Las leyes de protección de las tierras que son de propiedad del Estado están reguladas desde el marco constitucional: Art. 66º al 69º del Capítulo II "Del Ambiente y los Recursos Naturales": "Artículo 66º.- Los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación. El Estado es soberano en su aprovechamiento. Por ley orgánica se fijan las condiciones de su utilización y de su otorgamiento a particulares. La concesión otorga a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal. Art. 67º.- El Estado determina la política nacional del ambiente. Promueve el uso sostenible de sus recursos naturales. Artículo 68º.- El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas. Artículo 69º.- El Estado promueve el desarrollo sostenible de la Amazonia con una legislación adecuada.

Aún así, puede establecerse concesiones Art. 73º de la Constitución Política del Perú "(...) Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico".

Existe igualmente legislación que protege la propiedad de las tierras como mecanismo de promoción agraria (Decreto Legislativo N° 653 Establece la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario. 30/07/1991). Tiene por objeto otorgar las garantías

---

<sup>37</sup> III Censo Nacional Agropecuario- 2003.

necesarias para el libre desarrollo de las actividades agrarias, realizadas por personas naturales o jurídicas, sean nacionales o extranjeras.

A nivel de las comunidades la legislación nacional es más clara respecto a la regularización de las ocupaciones de tierras, aún cuando no existen medidas legislativas específicas para las mujeres en este sentido. "Los comuneros poseedores por más de un año, podrán solicitar la adjudicación a título de propiedad de las tierras que conducen. Se regula el procedimiento de adjudicación y el de declaración de abandono, en cuyo caso las tierras dejarán de pertenecer a la comunidad. Se establece el Régimen Arbitral de la Propiedad de las Comunidades de la Costa (RAC) para la solución de los conflictos" (Ley N° 26845 de titulación de las tierras de las comunidades campesinas de la costa. 23/07/1997)<sup>38</sup>.

La Ley General N° 24656 de Comunidades Campesinas (13/04/1987)<sup>39</sup>, reconoce la autonomía en el uso de las tierras "(...)declara de necesidad nacional e interés social y cultural el desarrollo integral de las comunidades campesinas, reconoce a éstas como instituciones democráticas fundamentales, autónomas en su organización, trabajo comunal y **uso de la tierra**, así como en lo económico y administrativo, por lo tanto el Estado garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las comunidades campesinas, respeta y protege el trabajo comunal como una modalidad de participación de los comuneros, con el fin de preservar los bienes y servicios de interés comunal".

#### *Garantías legales en los casos de desalojos forzosos*

Las mujeres tienen mayores obstáculos para gozar del título de propiedad en forma automática, aún cuando en el Perú "la prescripción adquisitiva de dominio (usucapión); cumplidos los diez (10) años de ocupación, los informales en terrenos privados pasan a ser propietarios de dichos terrenos (...) Art. 950 / Ley N° 28687.

El Código Civil peruano establece también como una de las causales de extinción del terreno el abandono por 20 años del mismo. (Decreto Legislativo N° 295 - 11/1984). Art. 923: Derecho a la propiedad; debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, estableciendo las restricciones legales de las propiedades definidas por causa de la necesidad y utilidad pública o el interés social. Art. 968: Son causales de extinción del derecho a la propiedad: por adquisición del bien por otra persona; por

---

<sup>38</sup> El Peruano, 1997-07-26, núm. 6238, págs. 151389-151390.

<sup>39</sup> El Peruano, 1987-04-14, N. 2359, p. 53718-53722.

destrucción o pérdida total o consumo del bien; por expropiación; y por abandono del bien durante veinte años.

El Código Procesal Civil. Art. 585 al 596, establece el procedimiento de desalojo vía sumarísima. Comunicada la demanda se tienen cinco días para la contestación e interposición de excepciones y diez días para la audiencia única y sentencia. No establece garantías en caso de que las familias no tengan donde vivir, ni reubicación temporal.

Existen leyes especiales de asentamientos humanos N° 26264 y 28687; Decreto Legislativo N° 803; DS O21-JUS-2002. Conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades N°. 27972 y de la Ley de Formalización N° 28391 y Ley N. 28687, es competencia de las Municipalidades Provinciales el realizar el saneamiento físico legal de los asentamientos humanos. Art. 94, 95 y 96, inc. 6°), las Municipalidades Provinciales y/o Distritales podrán acordar por consejo la expropiación a causa de necesidad pública con el fin de realizar el saneamiento físico y legal de espacios urbanizados que hayan sido ocupados por acciones de hecho y sin posibilidad real de restablecimiento del estado anterior.

La Ley N° 27117, de la expropiación de la propiedad, contiene disposiciones que protegen el derecho a la propiedad. Están consideradas en esta ley las ocupaciones informales en tierras de propiedad privada, establece la aplicación del saneamiento físico legal para la venta con un precio comercial y si las demandas judiciales no terminan dentro de 2 años, el caso es a favor del propietario privado. Se extingue el derecho a la propiedad por abandono durante 20 años.

La Ley Orgánica del Ministerio Público aprobada por el Decreto Legislativo N° 052, establece que es un organismo autónomo del Estado y tiene las siguientes funciones: vela por la moral pública, la justa administración de justicia, defiende la legalidad, de los derechos ciudadanos y los intereses públicos; representa a la sociedad en juicio, defiende a la familia, a los menores e incapaces y el interés social, el seguimiento y prevención del delito y la reparación civil.

Ley N° 27117 (15/05/1999) Ley General de Expropiación. La expropiación a que se refiere el Artículo 70 de la Constitución Política, el Artículo 928 del Código Civil y los Artículos 519 a 532 del Código Procesal Civil, se rigen por la presente Ley. TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES, Artículo 2.- Del concepto: La expropiación consiste en la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso en favor del Estado, a iniciativa del Poder Ejecutivo, Regiones o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya

compensación por el eventual perjuicio. Artículo 3.- Del beneficiario: El único beneficiario de una expropiación es el Estado. Artículo 4.- De las causales: En la ley que se expida en cada caso deberá señalarse la razón de necesidad pública o seguridad nacional que justifica la expropiación, así como también el uso o destino que se dará al bien o bienes a expropiarse. Artículo 10.- Del sujeto activo de la expropiación 10.3 Es nula la expropiación a favor de persona natural o jurídica de derecho privado. Dicha nulidad se declara sin perjuicio de las acciones civiles y penales que en defensa de su derecho tiene expedito de ejercer el afectado. TITULO II-DEL OBJETO DE LAS EXPROPIACIONES Artículo 12.- Del objeto. 12.1 Todos los bienes inmuebles de dominio privado pueden ser objeto de expropiación. 12.2 Los bienes de embajadas o misiones diplomáticas y de organismos internacionales no están sujetos a expropiación, de conformidad con la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas de 1961, de la cual la República del Perú es Parte Contratante, salvo en los casos basados en el Principio de Reciprocidad o en el consentimiento previo.

Las mujeres como informa el relator además de sufrir el desalojo en situaciones como la destrucción de barrios de tugurios urbanos, los conflictos armados y las obras de gran escala, las mujeres también son específicamente vulnerables a los desalojos forzados debido a la discriminación de que son objeto por ser mujeres. Las mujeres que viven en asentamientos humanos en el caso del Perú están constantemente expuestas a ser desalojadas.

*Acceso a la financiación de la vivienda. Políticas y medidas que ha adoptado el Estado, mediante subsidios, incentivos fiscales o regulación del mercado, para garantizar que los gastos de vivienda sean soportables, en especial para las mujeres y las cabezas de familia.*

Con la finalidad de brindar de facilitar el acceso a la vivienda se "Crea el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda Fondo MIVIVIENDA, con recursos provenientes - inicialmente- del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que tiene por objeto facilitar la adquisición de viviendas, especialmente las de interés social; así como financiar las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos, o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución. En este último caso, se requiere aprobación expresa del Fondo MIVIVIENDA."

Dentro de ello los recursos del Fondo MIVIVIENDA podrán destinarse a garantizar créditos o títulos valores que emitan o gestionen las empresas del sistema financiero o sociedades tituladoras, según corresponda, respecto de programas de vivienda

promovidos por empresas o entidades especializadas existentes o que al efecto se constituyan de conformidad con lo que se establezca en el Reglamento..

El monto para acceder a estos fondos excluye a las mujeres pobres y quienes no han aportado al FONAVI.

Los beneficiarios del esquema crediticio con recursos del Fondo MIVIVIENDA, por única vez son personas naturales que acrediten lo siguiente (Ley N° 26912 , Decreto de Urgencia N° 091-2000 (11-10-2000):

- a) Haber aportado al FONAVI, directamente o a través de su empleador, durante un período mínimo de tres años consecutivos o cinco años en forma alterna.
- b) Haber sido calificado por ingreso familiar como sujeto de crédito por la empresa o entidad financiera que otorgue el préstamo correspondiente.
- c) Que el solicitante y, en su caso, su cónyuge e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- d) Que el valor del inmueble a adquirir no exceda de las treinta y cinco (35) Unidades Impositivas Tributarias<sup>40</sup>.
- e) No haber adquirido vivienda financiada con recursos del FONAVI.

Los beneficiarios de los programas del Fondo MIVIVIENDA, deberán aportar como cuota inicial un porcentaje no menor al 10% del valor total del inmueble a adquirir.

Actualmente existe un movimiento de FONOVISTAS y en las que las mujeres no tienen presencia. El Tribunal Constitucional ha emitido una resolución para que exista un referéndum para recuperar los aportes hechos al FONOVÍ<sup>41</sup>.

Este movimiento ha tenido avances, ha tenido normatividad favorable, y están es la lucha por recuperar los fondos invertidos, tienen inscritas las boletas, tienen un calculo de los montos que el estado les debería de devolver. El monto de inscripción es de S/. 26.00 aproximadamente, pero las mujeres no estamos inscritas.

---

<sup>40</sup>De conformidad con el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 018-99-MTC, publicado el 27-06-99, precisase que el monto en moneda nacional equivalente a las 35 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) señalado en este literal, será ajustado diariamente de acuerdo a la variación del valor adquisitivo constante (VAC). Para efectos del referido ajuste, se tomará en cuenta el valor de la UIT determinado en la fecha de vigencia de la Ley antes mencionada.

<sup>41</sup> El FONAVI es un impuesto a la vivienda que se dio durante la dictadura de Fujimori y donde un sector, también de mujeres, pagó un impuesto para el fondo de vivienda. Este fondo luego lo usaron para lo que fue saneamiento. Entonces se creo un moviendo para la recuperación del fondo de mi vivienda.

## **V. REPERCUSION DE LAS CARACTERISTICAS DEL HABITAT EN LAS MUJERES**

Las mujeres han sido las principales gestoras de la adquisición de terreno para asegurar un mínimo de habitabilidad de la familia. En las grandes movilizaciones por adquirir un espacio para vivir, ellas siempre han estado presentes. Igualmente en el proceso de mejorar el entorno: terreno, calles, espacios para vivir, ella ha sido la principal gestora.

Pese a ello, la elevada incidencia de viviendas y condiciones de vida inadecuadas e inseguras en el Perú, afecta desproporcionadamente a la mujer, como señala Khotari. La responsabilidad del cuidado y de la alimentación de la familia, socialmente asignada a las mujeres, la hacen responsable de largas faenas para conseguir y adquirir agua, e igualmente para la eliminación de los residuos orgánicos a los miembros más pequeños de la familia.

Debido a ello, la situación de extrema pobreza afecta a las mujeres de los barrios pobres aún más que a los hombres, en el caso de la vivienda a menudo éstas son construidas de modo improvisado y son difíciles de mantener limpias. En muchos casos no hay un sistema de agua potable ni tampoco de alcantarillado. A menudo resulta imposible adquirir aparatos que alivien la carga doméstica, como un refrigerador. Las mujeres cocinan con kerosene y ellas mismas deben conseguir ese combustible<sup>42</sup>

Las características de la disponibilidad o no de servicios básicos como agua, desagüe y luz eléctrica, de dónde provienen éstos, así como la calidad de la vivienda y en particular el entorno donde se vive, condicionan la salud y el bienestar tanto de la familia como de las mujeres. Además de éstas características, el hacinamiento, debido al déficit habitacional también influye en la situación de las mujeres. De acuerdo a un estudio, el 13% de las unidades domésticas de Lima usa parte de su casa para actividades económicas, en ocasiones esto tiene lugar en un área separada especialmente con esta finalidad, en otras en medio de las restantes actividades domésticas.<sup>43</sup>

Por grupos de mujeres, las mujeres jóvenes madres adolescentes cuentan con más dificultades por adquirir un espacio propio y como éste —en las ciudades— está vinculado al mercado de tierras, requieren de largos procesos por establecerse en un espacio personal e ir mejorándolo.

---

<sup>42</sup> YPEIJ ANNELOU, Produciendo contra la pobreza. La microempresa vista desde el género. IEP. Lima, marzo 2006.

<sup>43</sup> Cuanto S.A 1994: cuadro 10.19, citado en Ypeij 2006: 115

En la sierra, así como en las otras regiones, la titulación es un problema vigente para las familias, de acuerdo a un estudio realizado en el 2005, existe gran diversidad de documentos que los agricultores<sup>44</sup> declaran tener para certificar su propiedad o posesión. Destacan documentos de compra-venta en la costa centro-sur y sierra norte; y títulos sin registrar en la sierra centro, en tanto en la costa norte aparece con mayor incidencia "ningún documento".

**CUADRO No. 10**

**DOCUMENTO DE PROPIEDAD DE LOS ENCUESTADOS**

	CN	CCS	SN	SC	SS	TOTAL
Título sin registrar	1.9%	6.9%	12.3%	46.9%	3.9%	18.8%
Título en trámite	2.1%	9.5%	0.2%	9.2%	5.5%	4.1%
Certificado posesión MINAG	5.5%	9.2%	1.6%	0.0%	1.1%	2.3%
Certificado posesión comunidad	1.9%	2.6%	4.3%	5.6%	9.8%	4.7%
Contrato de compra-venta	12.0%	26.0%	25.7%	6.2%	9.0%	16.9%
Escritura del juez	4.0%	20.2%	31.7%	13.6%	26.2%	21.2%
Concesión forestal	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Denuncio	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.3%	0.1%
Minuta	1.3%	3.3%	5.7%	0.3%	4.8%	3.3%
Otros documentos	28.7%	11.6%	4.8%	9.1%	33.7%	12.7%
Ningún documento	36.4%	8.5%	13.5%	9.1%	5.4%	14.6%

Fuente: Encuesta de Línea de Base, GRADE-CUANTO

CN= costa norte, CCS=costa central y sur, SN= sierra norte, SC=sierra centro, SS= sierra sur.

De acuerdo a ese mismo estudio, los hogares de la sierra centro presentan características distintivas: mayor acceso a crédito, más hogares liderados por mujeres, mayor migración y recepción de remesas, mejores servicios públicos e ingresos no agropecuarios. Son especialmente zonas de áreas urbanas o peri-urbanas, donde la agricultura juega un rol menos importante que en otras zonas en la generación de ingresos (por el menor tamaño de tierras) y hay mayor movilidad de la familia.

La sierra norte aparece como la zona más pobre en términos de ingresos, activos y niveles de educación, así como una mayor presencia de programas sociales, pese a mayor pobreza relativa, el mercado de tierras juega un rol importante en acceso a la tierra.

<sup>44</sup> GRADE, Sistema de evaluación de impactos socio-económicos y ambientales del proyecto de titulación de tierras PETT. Lima, marzo 2005. La titulación está referida a predios agrícolas, que en muchos casos está vinculada también al lugar de vivienda, como el caso de la sierra. El PETT comprendía la titulación de tierras.

Pese a que en costa los predios están ubicados en zonas más integradas al mercado que en sierra, los hogares encuestados son más pobres que el promedio y tienen acceso limitado a servicios básicos de agua y electricidad. Las parcelas empadronadas luego de 1998 en costa serían las de hogares más marginales que los empadronados antes de esa fecha. Una parte importante de predios en costa norte no tienen ningún documento para probar propiedad o posesión.

En este sentido, empezó a desarrollarse – a través de éste proceso- una política de titulación de predios para ambos conyuges, que al decir de los resultados de la investigación mencionada, podían significar el mejorar o establecer mejores relaciones de género dentro de las familias rurales, en la medida que ambos cónyuges son reconocidos legalmente como copropietarios y se mejora el poder de negociación de las mujeres al interior de los hogares rurales; y por consiguiente, se pueden reducir los conflictos entre familias rurales por el acceso a tierras, en la medida que los derechos adquieren reconocimiento legal frente al Estado, y específicamente, frente al Poder Judicial.

El programa de titulación de tierras generó una mayor operación del mercado de tierras, mayores ingresos de los hogares rurales y mayor acceso a crédito formal. Pero no se encontraron impactos significativos en prácticas de conservación y mejora de suelos; en indicadores de género, por lo que una de las recomendaciones por lo que se recomienda una política más activa en este tema para lograr la titulación conjunta de los cónyuges<sup>45</sup>; en resolución de conflictos y en el valor de activos y la rentabilidad de la actividad agropecuaria en general, aunque sí se encontró evidencia de impactos en prácticas ambientales a través del manejo de desechos sólidos en el entorno de la vivienda.

---

<sup>45</sup> GRADE, 2005. La actual cobertura de títulos del PETT a hogares liderados por varones arroja que sólo un 62% de estas parcelas están a nombre de ambos cónyuges. Este porcentaje es particularmente bajo en la sierra norte y sur.

## VI. CONCLUSIONES Y PERSPECTIVAS

El derecho a la vivienda, es el derecho que involucra al hábitat, al derecho a una vivienda saludable y adecuada. Sin embargo, mayormente no ha sido reconocido como tal, porque se contextualiza como objeto en las relaciones de mercado, como un bien enajenable y no como un derecho.

Las mujeres y las organizaciones de mujeres, principales gestoras de movimientos por la lucha a un terreno propio y a servicios básicos, accedieron a un espacio donde habitar sin que éstos necesariamente sean adecuados y saludables.

Sin embargo, el acceso y la tenencia de una vivienda adecuada no se asume como un derecho y es más bien planteada como un bien sujeto a la demanda y oferta del mercado, un bien enajenable, al que se aspira y se logra si se cuenta con recursos económicos.

Desde hace unas décadas, se han venido gestando, movimientos y organizaciones sociales por el acceso a un terreno donde vivir, en ellos las mujeres han estado presentes, animando y construyendo un hábitat habitable. Igualmente desde hace unos años, se han desarrollado iniciativas no gubernamentales, que apoyan y promuevan aquellas iniciativas de las organizaciones sociales de base, liderando el tema del acceso y la tenencia de una vivienda adecuada como un derecho.

En este marco, se ha empezado a trabajar el tema de la vivienda como un derecho dentro de los derechos económicos, sociales y culturales y existen iniciativas que ya la vinculan a los derechos de las mujeres.<sup>46</sup> Pese a ello, las propias organizaciones sociales de mujeres han levantado en forma incipiente este derecho, vinculado a los derechos sexuales y reproductivos, políticos y económicos, sociales.

Por su importancia se incorpora las estrategias de incidencia y las propuestas planteadas al concluir el evento organizado en el marco del proyecto, el Taller Nacional Mujeres y Derechos económicos, sociales y culturales y el derecho a una vivienda adecuada<sup>47</sup>.

1. Levantar una agenda mínima sobre el tema de la vivienda (acceso, calidad, hábitat), donde se trabaje por la efectiva dación de una política de Estado que garantice el derecho a la vivienda.
  - a. Que se incluya la participación en la demanda de incorporación del derecho a la vivienda en la Constitución Política del país.

---

<sup>46</sup> En marzo del 2003 se llevo a cabo en el Día Internacional de la Mujer, la primera reunion metropolitana sobre "Mujer y Hábitat: Construyendo Nuestras Ciudades", organizada como parte de la Campaña por el Derecho a una Vivienda Digna para la Mujer. Khotari 2004: 18.

<sup>47</sup> Realizado del 20 al 22 de agosto del 2007.

- b. Que se considere la importancia y participación de las mujeres en la revaloración de las áreas urbanas y la participación de la población en ella y en especial de las mujeres.
  - c. Plantear el derecho al hábitat, más que el derecho a la vivienda ya que incluye una mirada más integral: agua, servicios, etc. derecho a la vida.
  - d. Plantear el tema de espacios públicos, como para el caso del proceso de reconstrucción, defender espacios públicos como la recreación.
  - e. Levantar el tema de agua en el ámbito urbano.
2. Preparar un comunicado o pronunciamiento acerca del proceso de reconstrucción de las zonas afectadas por el terremoto donde se tome en cuenta o incorpore la situación de las mujeres:
- a. Que en proceso de reconstrucción de ciudades y pueblos con inclusión de mujeres.
  - b. Que en el proceso de reconstrucción se garantice la titulación (COFOPRI) para las mujeres. Plantear que a las mujeres no se les exija requisitos para este acceso.
  - c. Reconstrucción con una mirada de convivencia con la naturaleza.
  - d. Debe darse prioridad a las mujeres viudas, madres solteras en el proceso de reconstrucción en las zonas de emergencia.
  - e. Se debe plantear la participación de las mujeres en el proceso de planeamiento urbano y en el proceso de reconstrucción
  - f. Empezar a cambiar la cultura del ladrillo en los procesos de construcción a la población y las mujeres.
3. Elaborar una carta que pueda ser enviada a instituciones públicas que le competen el derecho a la vivienda:
- a. Las mujeres han contribuido a la revaloración del suelo en Lima y otras ciudades, a través de la autoconstrucción de sus viviendas y del hábitat; hoy empresas comercializadoras ocupan esas zonas sin costo alguno. Se debe hacer visible el aporte de valoración del suelo del movimiento de pobladores y de las mujeres.
  - b. Solicitar a la Defensoría del Pueblo, a la Comisión de la Mujer del Congreso, al Ministerio de la Vivienda, un informe sobre la situación de la mujer con relación a la vivienda y sobre qué medidas se van a tomar para garantizar en las zonas de emergencia o en espacios públicos.
  - c. Plantear y pedir información estadística sobre mujeres y vivienda.
4. Las organizaciones sociales e instituciones participantes asumieron:
- a. Incorporar en sus organizaciones el derecho a la vivienda.

- b. Capacitación más amplia a compañeras de otras regiones, realizar réplicas de éstos talleres.
- c. Dos organizaciones se comprometen a realizar réplica de evento: La organización de Arequipa y la Central Unitaria de Trabajadores (CUT) en su próximo Congreso a realizarse en octubre.
- d. Articular alianzas: Unidad entre todos los grupos de organizaciones para trabajar juntas en capacitación (conocer nuestros derechos) en las regiones. Trabajar en conjunto con mujeres campesinas, indígenas, levantar la diversidad y la especificidad.
- e. Una organización se compromete a incluir en el proceso de elaboración del Plan de Igualdad de Oportunidades (PIO) en Arequipa el derecho a una vivienda adecuada.
- f. Socializar documentos presentados en el Taller, la información estadística. Necesidad de un documento para difundir en organizaciones y medios.
- g. Difundir el informe de vivienda en Perú de Miloon Kothari y sus recomendaciones.
- h. Realizar seguimiento a las recomendaciones del informe.
- i. Incorporar la lucha por la tierra y el territorio en las áreas rurales.
- j. Alianza entre CLADEM, HIC y la Red de Mujer y Hábitat para incorporar un enfoque de género en los procesos.
- k. Elaborar y presentar un petitorio sobre el tema para la Corte Interamericana.
- l. Sumarse al petitorio de HIC para que Miloon Kothari venga nuevamente al país.

El compromiso de las organizaciones sociales de mujeres es integrar el derecho a una vivienda adecuada, en sus propuestas y demandas, en su quehacer organizativo. Igualmente en esa estrategia, se debe plantear, el sumar esfuerzos con redes ya existentes que puedan real y efectivamente ir levantando propuestas a favor del acceso a un hábitat saludable para las mujeres.

## VII.- BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS

APRODEH, CEDAL, OBSERVATORIO DESC AMAZONÍA, PLATAFORMA INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS Y DEMOCRACIA Y DESARROLLO. 2006. Informe anual 2005. Situación de los Derechos Económicos Sociales y Culturales en el Perú (DESC). Una Nación con justicia social para todos: ¿Cuáles son los desafíos?.

DESCO

2006 PERU HOY Democracias inconclusa: transición y crecimiento.

Varios autores. Compiladores: Eduardo Toche / Martín Paredes

"Política de vivienda 2001-2006. Nuevos rumbos sin soltar viejas amarras"

Juan Tokeshi / Mario Zolezzi.

DIARIO EL PERUANO, 1997-07-26, núm. 6238 y 1987-04-14, N. 2359, p. 53718-53722.

GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD,

2004 "Desarrollo de la vivienda en La Libertad", Dirección Regional de Vivienda y Desarrollo de La Libertad.

GONZALES A. GERARDO

El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. CEPAL. Santiago de Chile, setiembre 2002. Serie: Financiamiento del desarrollo.

GRADE

Sistema de evaluación de impactos socio-económicos y ambientales del proyecto de titulación de tierras PETT. Lima, marzo 2005.

INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO NITLAPAN, UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA, Y BASIS CRSP, UNIVERSIDAD DE WISCONSIN.

Conferencia Regional *Mejorando el Acceso a la Tierra para Ampliar la Base del Crecimiento Económico*, Managua, Nicaragua, 31 Agosto 2004. ([www.basis.wisc.edu](http://www.basis.wisc.edu))

KHOTARI, MILOON

2003 La privatización de los derechos humanos: el impacto de la globalización en el acceso a la vivienda, el agua y el saneamiento. Relator Especial sobre vivienda adecuada.

2004 LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES. La vivienda adecuada como elemento integrador del derecho a un nivel de vida adecuado. Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre el derecho a la no discriminación. Naciones Unidas. Consejo Económico Social. 11 febrero 2004

#### INEI

2006 Datos de población y vivienda.

2003. III Censo Nacional Agropecuario.

#### MTPE

2001 El empleo en las regiones. Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, Lima.

#### NACIONES UNIDAS.

Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales. Observación General N° 4, el derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto), 13/12/1991, CESCR.

#### TRANSPARENCIA

2007 Resultados electorales 2006

#### ONPE

2007 Proyecto Participación Política de las Mujeres.

#### YPEIJ ANNELOU,

2006 Produciendo contra la pobreza. La microempresa vista desde el género. IEP.  
Lima, Perú.