**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE LA MUJER, DESARROLLO HUMANO Y DEPORTE
CON RELACIÓN A LOS PROYECTOS DE LEY N° 3004/97-CR, 3169/97-CR, 3194/97-CR y
3212/97-CR**

Sr. Presidente:

Ha venido a dictamen de vuestra Comisión de la Mujer, Desarrollo Humano y Deporte los Proyectos de Ley:

N° 3004/97 presentado por la congresista Susana Díaz Díaz

N° 3169/97 presentado por la congresista María Jesús Espinoza

N° 3194/97 presentado por el congresista Javier Velázquez Quesquén

N° 3212/97 presentado por los congresistas Carmen Lozada, Luz Salgado,

Aurora Torrejón y Gilberto Siura

Los referidos proyectos proponen prorrogar los contratos de alquiler de viviendas cuyo autoavalúo del año 1991 no supere los 2,880 nuevos soles.

Las propuestas referidas se fundamentan en las siguientes consideraciones:

1. Que según Ley N° 26701, el vencimiento del plazo para los contratos de arrendamiento de predios urbanos utilizados como vivienda se cumple el día 08 de diciembre de 1997. Luego de esta fecha, los contratos quedarían sujetos exclusivamente a disposiciones del Código Civil, por ello, se solicita uno o dos años más de plazo.
2. Que mediante Ley N° 26400 y Ley N° 26701 se ha prorrogado el plazo en años anteriores. Este último, extendió la fecha límite hasta el 08 de diciembre de 1997.
3. Que la mayor parte de inmuebles bajo este régimen se ocupan como casa habitación por personas que carecen de una vivienda propia, correspondiendo a un gran sector de familias de escasos recursos como inquilinos. La situación socioeconómica de la población que habita tales viviendas es bastante precaria y su calidad de vida se encuentra por debajo de la línea de pobreza urbana.
4. Que, de regir el Código Civil, las personas inmersas en el problema no se encontrarían en condiciones de pagar los nuevos costos de alquiler que irrogaría la aplicación de la legislación. Los casos de desalojo serían masivos y originaría un costo social de gran envergadura que afectaría a 800 mil familias, según se refiere en la exposición de motivos del Proyecto N° 3169/97.
5. Que aún está en curso el proceso de renovación urbana a través de la promoción de la inversión privada que busca contrarrestar el deterioro de las viviendas antiguas y cuya construcción presenta pesadas condiciones, desaparecer los tugurios, rehabilitar las áreas urbanas dañadas, mejorar los predios con estructura de alto riesgo y recuperar los centros históricos.
6. Que, de acuerdo a la exposición de motivos del Proyecto N° 3194/97, el número de viviendas tugurizadas asciende a 849,724 correspondientes a 4,655,914 habitantes que se hallan en este problema.

ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS

1. La aplicación de la Ley Nro. 26701, va a acarrear un gran número de desalojos, debido a que la mayor parte de familias afectas a este régimen están lejos de la posibilidad de pagar una cantidad compatible con el monto que podrían definir los propietarios, conforme al Código Civil.
2. El derecho humano de la vivienda está reconocido en los tratados internacionales, particularmente, en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), Artículo 11°, firmado por el Perú. La vivienda adecuada es un factor importante de atender para lograr el desarrollo social de la población. El lugar donde habita y transcurre la existencia del ser humano constituye uno de los servicios sociales básicos que indispensablemente de ben
3. El Poder Ejecutivo inició acciones dirigidas a aliviar o satisfacer la necesidad de viviendas populares, a través de la promulgación de normas como el Decreto Supremo N° 11-95-MTC que reglamenta la Ley de Promoción de la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, el Decreto Supremo N° 038-96-PCM que crea el Programa de Destugurización de Inmuebles en Estado Ruinoso en el Cercado de Lima y Zonas Aledañas.
4. Según el Plan Nacional, elaborado por la Comisión Nacional Hábitat II, Resolución Suprema Nro. 003-95-MTC, la vivienda de inquilinato promovida por el Estado y la sociedad civil, como programas de vivienda de interés social, no debe descartarse en el camino de reducir el déficit de vivienda y mejorar la calidad de vida de los sectores sociales deprimidos económicamente. En este sentido, amerita conceder más tiempo al Poder Ejecutivo para desarrollo
5. Es conveniente que la prórroga se aplique sólo a los arrendatarios que no son propietarios de otro inmueble, evitando un beneficio indiscriminado que puede desnaturalizar el objetivo de esta iniciativa.
6. La propuesta de la creación del Comité Especial Multisectorial de Renovación Urbana y Destugurización, si bien coadyuvaría a enfrentar el grave problema de la tugurización- requiere diversas opiniones de los sectores involucrados para su aprobación. Siendo corto el plazo para hacer las consultas correspondientes es recomendable que el tema sea analizado con detenimiento en un momento próximo.
7. Es de interés prioritario la salvaguarda de la población de escasos recursos a fin de no ahondar la problemática por la que atraviesan y no agudizar las dificultades en el ejercicio de sus derechos. Una nueva prórroga otorga la posibilidad y el tiempo necesario para ubicar otro inmueble más adecuado a ocupar como vivienda, haciéndolo en forma progresiva.

CONCLUSION:

Por las consideraciones expuestas, esta Comisión recomienda la aprobación de las referidas propuestas con el siguiente texto sustitutorio:

PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República ha dado la ley siguiente:

ARTICULO 1°. - Sustitúyase el inciso c) del artículo 14 del Decreto Legislativo N° 709, modificado por la Ley N° 26701, con la siguiente redacción:

"Los inmuebles cuyo autoavalúo sea inferior a dos mil ochocientos ochenta nuevos soles (S/ 2,880.00) hasta el 8 de diciembre de 1999".

ARTICULO 2°. – La prórroga a que se refiere el artículo anterior no es aplicable a los arrendatarios que sean propietarios de casa-habitación.

ARTICULO 3°. - La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

ARTICULO 4°. – Derogánse todas las normas que se opongan a la presente ley.

LUZ SALGADO RUBIANES DE PAREDES

Presidenta

SEGUNDO ALIAGA ARAUJO MARÍA JESÚS ESPINOZA

Vicepresidente Secretaria

ERLAND RODAS DÍAZ JOSÉ SÁNCHEZ VEGA

Congresista de la República Congresista de la República

MOISÉS HERESI ABDELNOUR BEATRIZ MERINO LUCERO

Congresista de la República Congresista de la República

ANEL TOWNSEND DIEZ CANSECO

Congresista de la República

ACCESITARIOS:

GRACIELA FERNÁNDEZ BACA LASTENIO MORALES COSTA

Congresista de la República Congresista de la República