



Resolución Ministerial

N° -2025-VIVIENDA

Lima,

VISTOS:

La Nota N° -2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU); el Informe Técnico Legal N° -2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV de la Dirección de Vivienda; el Informe N° -2025-VIVIENDA/SG-OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica (OGAJ); y,

CONSIDERANDO:

Que, los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), establecen que este Ministerio tiene competencia, entre otras, en la materia de construcción; y es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional; asimismo, tiene entre sus competencias exclusivas, dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales;

Que, el numeral 2 del artículo 10 de la citada Ley, señala que el MVCS, en el marco de sus competencias, desarrolla la función compartida de normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de las municipalidades;

Que, el artículo 65 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA (en adelante, el ROF), establece que la DGPRVU es el órgano de línea del MVCS responsable de formular y proponer las políticas nacionales y sectoriales en las materias de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano; así como dictar normas, lineamientos y establecer los procedimientos para el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales como sistema sostenible en el territorio nacional, facilitando además, el acceso de la población a una vivienda digna, en especial de aquella población rural o de menores recursos;

Que, el literal o) del artículo 66 del ROF, establece como función de la DGPRVU proponer las actualizaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), en coordinación con los sectores que se vinculen;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 015-2004-VIVIENDA se aprueba el Índice y la Estructura del RNE, aplicable a las Habilitaciones Urbanas y a las Edificaciones que se ejecuten en el territorio nacional; y, los artículos 1 y 3 de la citada norma, establecen que corresponde al MVCS aprobar, mediante Resolución Ministerial, las normas técnicas de acuerdo al mencionado Índice y sus variaciones según los avances tecnológicos;

Que, a través del Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA se aprueban sesenta y seis (66) Normas Técnicas del RNE comprendidas en el Índice citado en el considerando precedente, entre ellas, las Normas Técnicas G.040 Definiciones y A.020 Vivienda del RNE;

Que, a través de la Resolución Ministerial N° -2025-VIVIENDA, se dispuso la publicación del proyecto de Resolución Ministerial que aprueba la modificación de las Normas Técnicas G.040 Definiciones y A.020 Vivienda del RNE, en la sede digital del MVCS, por el plazo de quince días calendario, a fin de recibir los aportes, comentarios u opiniones de la ciudadanía, siendo la DGPRVU, la encargada de su consolidación;

Que, mediante la Nota N° -2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, la DGPRVU en base al Informe N° -2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV de la Dirección de Vivienda, propone y sustenta la necesidad de modificar: (i) La Norma Técnica G.040 Definiciones del RNE, con el objeto adecuar y/o actualizar las definiciones referidas a conjunto habitacional/residencial, vivienda, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda unifamiliar y vivienda de uso colectivo; así como, incorporar las definiciones técnicas de vivienda de interés social y lote único, que están relacionadas a las condiciones de diseño que deben cumplir los proyectos de edificación residenciales; y, (ii) La Norma Técnica A.020 Vivienda del RNE, con el objeto de realizar precisiones sobre la edificación residencial y las tipologías de edificaciones residenciales, específicamente sobre adecuaciones y/o precisiones de la vivienda de uso colectivo; a fin de proponer una normativa que se encuentre en concordancia con los intereses de la ciudadanía y las consideraciones técnicas que puedan emitir las instituciones públicas o privadas, así como pueda ser aplicable al diseño de la vivienda de interés social y la vivienda de uso colectivo;

Que, a través del Informe N° -2025-VIVIENDA/SG-OGAJ, la OGAJ emite opinión favorable para continuar con la aprobación de la propuesta efectuada y sustentada por la DGPRVU;

Que, en consecuencia, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes, corresponde modificar las Normas Técnicas G.040 Definiciones y A.020 Vivienda del RNE, conforme a lo señalado por la DGPRVU;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y modificatoria; el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, y modificatoria; el Decreto Supremo N° 015-2004-VIVIENDA, que aprueba el Índice del Reglamento



Resolución Ministerial

Nacional de Edificaciones, y modificatorias; y, el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, que aprueba sesenta y seis (66) Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, y modificatorias;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificación del artículo único de la Norma Técnica G.040 Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones

Modificar el artículo único de la Norma Técnica G.040 Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, el cual queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo Único. - Las definiciones señaladas en la presente Norma Técnica son únicas y de aplicación obligatoria a nivel nacional:

(...)

Conjunto habitacional / residencial: Grupo de viviendas multifamiliares independientes funcionalmente sobre un mismo predio, estando bajo el régimen de propiedad horizontal y donde predominan las áreas libres.

(...)

Lote Único: Predio urbano resultante de un proceso de habilitación urbana que se define en una poligonal inscrita en una sola partida registral y, de corresponder, se han cedido los aportes reglamentarios correspondientes.

(...)

Vivienda: Edificación independiente (unifamiliar) o parte de una edificación (multifamiliar), compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, apta de satisfacer las necesidades de dormir, cocinar, comer, estar, asear, lavar, entre otras.

Vivienda bifamiliar: Edificación de uso residencial constituida por dos viviendas con acceso independiente, estando bajo el régimen de propiedad horizontal.

Vivienda de interés social: Unidad de vivienda que satisface obligatoriamente las necesidades de dormir, cocinar, comer, estar, asear, lavar, entre otras; cuyas condiciones y características técnicas se establecen en las normas que regulan los programas de vivienda que promueve el Estado.

Vivienda de uso colectivo: Edificación constituida por ambientes o espacios, que albergan como mínimo las necesidades de dormir y asear; y, por ambientes de uso común que cubra alguna o todas, las necesidades de cocinar, comer, estar, lavar, estudiar, trabajar, reunir, entre otros; no estando bajo el régimen de propiedad horizontal.

Vivienda multifamiliar: Edificación de tres a más viviendas en un edificio, estando bajo el régimen de propiedad horizontal.

(...)

Vivienda unifamiliar: Edificación constituida por una unidad de vivienda sobre un lote, no estando bajo el régimen de propiedad horizontal.

(...)”

Artículo 2.- Modificación de los artículos 3, 4 y 8 de la Norma Técnica A.020 Vivienda del Reglamento Nacional de Edificaciones

Modificar el numeral 3.1 del artículo 3 y los artículos 4 y 8 de la Norma Técnica A.020 Vivienda del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, los cuales quedan redactados en los siguientes términos:

“Artículo 3.- Definición de edificación residencial

3.1. Edificación destinada a albergar a personas o grupos familiares, en espacios cuyas características y dimensiones son suficientes para satisfacer las necesidades y funciones de dormir, cocinar, comer, estar, asear, lavar, entre otras, en condiciones seguras y saludables.

(...)”

“Artículo 4.- Tipologías

4.1. Las edificaciones residenciales pueden desarrollarse según las siguientes tipologías:

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda bifamiliar
- c) Quinta
- d) Vivienda taller



Resolución Ministerial

- e) *Vivienda multifamiliar*
- f) *Conjunto habitacional / residencial*
- g) *Vivienda de uso colectivo*

4.2. *Las viviendas de uso colectivo sólo pueden desarrollarse con otros usos compatibles diferentes a las tipologías de uso residencial.”*

“Artículo 8.- Área techada mínima

8.1. *Las áreas techadas mínimas de las unidades de vivienda son las siguientes:*

- a) *Para el ambiente o espacio que alberga como mínimo las necesidades de dormir y asear, de una vivienda de uso colectivo es desde 16.00 m². Dicho ambiente o espacio no está sujeto al régimen de propiedad horizontal, por lo que no puede ser objeto de independización.*
- b) *Para la unidad de vivienda sin capacidad de ampliación, departamentos en edificios multifamiliares y/o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal, es desde 40.00 m².*
- c) *Para la vivienda unifamiliar en su forma inicial como módulo básico de vivienda con posibilidad de expansión es desde 25.00 m²; el cual debe permitir desarrollar sobre el lote las necesidades y funciones de dormir, cocinar, comer, estar, asear y lavar; para lo cual el diseño del proyecto debe considerar el terreno y el espacio adicional para la ampliación de manera integral.*

8.2. *Las Municipalidades, conforme a sus competencias, determinan las zonas donde pueden ejecutarse las viviendas de uso colectivo, promoviendo su desarrollo en zonas estratégicas de alta densidad, infraestructura y servicios.*

8.3. *El Reglamento de la Vivienda de Interés Social y los reglamentos operativos de los programas de vivienda que promueve el Estado, regulan las áreas techadas mínimas correspondientes para la Vivienda de Interés Social”*

Artículo 3.- Publicación y difusión

Disponer la publicación de la presente Resolución Ministerial en la sede digital del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

DURICH FRANCISCO WHITTEMBURY TALLEDO

Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento