

Ministerio de Vivienda publicó proyecto normativo para modificar normas técnicas sobre vivienda del Reglamento Nacional de Edificaciones

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante la **Resolución Ministerial N° 214-2025-VIVIENDA**, aprobó la prepublicación del proyecto normativo que propone modificaciones al Reglamento Nacional de Edificaciones, aplicables a las siguientes normas técnicas:

- **Norma Técnica G.040 “Definiciones”**, para efectuar modificaciones referidas al conjunto habitacional/residencial, vivienda, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda unifamiliar y vivienda de uso colectivo.
- **Norma Técnica A.020 Vivienda**, aplicable a la edificación residencial y tipologías de edificaciones residenciales, sobre vivienda de uso colectivo.

La Resolución Ministerial, publicada el día de hoy, dispone la prepublicación del proyecto normativo a efectos de recibir los comentarios, aportes u opiniones de la ciudadanía, dentro del plazo de 15 días calendario, contados desde el día siguiente de su publicación.

Se comparten un cuadro comparativo:

NORMA TÉCNICA G.040 DEFINICIONES

RESOLUCIÓN MINISTERIAL 188-2021-VIVIENDA (TEXTO VIGENTE)	PROPUESTA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA (publicado el 27 de agosto de 2025)
Conjunto habitacional / residencial: Grupo de edificaciones independientes funcionalmente sobre un mismo predio, compuestas por varias unidades de vivienda, en las que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes, donde predominan las áreas libres.	Conjunto habitacional / residencial: <i>Grupo de viviendas multifamiliares independientes funcionalmente sobre un mismo predio, estando bajo el régimen de propiedad horizontal y donde predominan las áreas libres.</i>

Vivienda: Edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de dormir, comer, cocinar, asear, entre otras. El estacionamiento de vehículos, cuando existe, forma parte de la vivienda.	<i>Vivienda:</i> <i>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.</i>
Vivienda bifamiliar: Edificación de uso residencial constituida por dos unidades de vivienda con acceso independiente, cuyo predio es de propiedad común.	<i>Vivienda bifamiliar:</i> <i>Edificación de uso residencial constituida por dos viviendas con acceso independiente, estando bajo el régimen de propiedad horizontal.</i>
Vivienda de uso colectivo: Edificación constituida por habitaciones y espacios individuales para descanso, aseo personal, y áreas compartidas para actividades de lavado, alimentación y reunión. Las actividades de lavado, almacenamiento y recreación, pueden ser o no parte de las áreas comunes.	<i>Vivienda de uso colectivo:</i> <i>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.</i>
Vivienda multifamiliar: Edificación de dos a más unidades de vivienda en un edificio, cuyos bienes y servicios comunes que comparten son de propiedad común, así como comparten un solo acceso en común.	<i>Vivienda multifamiliar:</i> <i>Edificación de tres a más viviendas en un edificio, estando bajo el régimen de propiedad horizontal.</i>
Vivienda unifamiliar: Unidad de vivienda sobre un lote único, destinado a la residencia de un solo grupo familiar.	<i>Vivienda unifamiliar:</i> <i>Edificación constituida por una unidad de vivienda sobre un lote, no estando bajo el régimen de propiedad horizontal.</i>

DEFINICIONES QUE SE INCLUYEN EN EL PROYECTO NORMATIVO

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 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.

NORMA TÉCNICA A.020 VIVIENDA

RESOLUCIÓN MINISTERIAL 188-2021-VIVIENDA (TEXTO VIGENTE)	PROPUESTA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA (publicado el 27 de agosto de 2025)
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 aseo, descanso, alimentación y reunión, en condiciones seguras y saludables. (...)	“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 la siguiente clasificación:	“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. e) Vivienda multifamiliar.

Cuadro N° 01. Clasificación de edificaciones residenciales <table border="1"> <thead> <tr> <th>Clasificación</th><th>Tipología</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">Edificación para grupos familiares</td><td>Vivienda unifamiliar</td></tr> <tr> <td>Vivienda bifamiliar</td></tr> <tr> <td>Quinta</td></tr> <tr> <td>Vivienda taller</td></tr> <tr> <td>Vivienda multifamiliar</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Edificación para grupos de individuos</td><td>Conjunto habitacional / residencial</td></tr> <tr> <td>Vivienda de uso colectivo</td></tr> </tbody> </table> 4.2. Las viviendas de uso colectivo pueden desarrollarse en edificaciones de uso exclusivo para grupos de individuos y/o en conjunto con edificaciones para grupos familiares de viviendas multifamiliares y conjuntos residenciales.	Clasificación	Tipología	Edificación para grupos familiares	Vivienda unifamiliar	Vivienda bifamiliar	Quinta	Vivienda taller	Vivienda multifamiliar	Edificación para grupos de individuos	Conjunto habitacional / residencial	Vivienda de uso colectivo	f) <i>Conjunto habitacional / residencial.</i> g) <i>Vivienda de uso colectivo</i> 4.2. <i>Las viviendas de uso colectivo sólo pueden desarrollarse con otros usos compatibles diferentes a las tipologías de uso residencial.”</i>
Clasificación	Tipología											
Edificación para grupos familiares	Vivienda unifamiliar											
	Vivienda bifamiliar											
	Quinta											
	Vivienda taller											
	Vivienda multifamiliar											
Edificación para grupos de individuos	Conjunto habitacional / residencial											
	Vivienda de uso colectivo											
Artículo 8.- Área techada mínima. 8.1. Las áreas techadas mínimas de las unidades de vivienda son las siguientes: a) El área techada mínima de una vivienda de uso colectivo, sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares y/o conjuntos residenciales) es de 16.00 m², incluye al menos el área de descanso y de aseo personal. b) La vivienda para grupos familiares sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares y/o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común) es de 40.00 m². c) La vivienda unifamiliar en su forma inicial como módulo básico de vivienda con posibilidad de expansión es de 25.00 m², el cual debe cumplir con los requisitos básicos que permitan desarrollar las funciones de estar cocinar-dormir, aseo y lavado, sobre el lote; debiendo mantener su condición de módulo básico hasta	Artículo 8.- Área techada mínima. 8.1. <i>Las áreas techadas mínimas de las unidades de vivienda son las siguientes:</i> a) <i>Para el ambiente o espacio que alberga como mínimo las necesidades de dormir y aseo, 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.</i> b) <i>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.</i> c) <i>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, aseo</i>											

que sean ampliadas, para lo cual el diseño del proyecto debe considerar el terreno y el espacio adicional para la ampliación de manera integral. 8.2. Para el caso de las áreas mínimas de las edificaciones residenciales que se ejecuten dentro de los programas de vivienda promovidas por el Estado, aplican las normas técnicas correspondientes.	<i>y lavar; para lo cual el diseño del proyecto debe considerar el terreno y el espacio adicional para la ampliación de manera integral.</i> <i>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.</i> <i>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”</i>
--	--

Se adjuntan:

- [Resolución Ministerial N° 214-2025-VIVIENDA](#)
- [Proyecto normativo](#)

Cualquier consulta sobre esta materia, pueden comunicarse con nuestro **Gerente Institucional, Alfredo Lozada**, al siguiente correo: alozada@codip.com.pe

Lima, 27 de agosto de 2025

Confederación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú - CODIP