



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad y oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

San Isidro, 31 de marzo de 2025

OFICIO N° 383-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV

Arquitecto

FERNANDO J. COSTA CABRERA

Gerente Regional

Colegio de Arquitectos del Perú - Regional Lima

Dirección electrónica: lima@limacap.org

Av. San Felipe 999, Jesús María

Jesús María. -

Asunto: Atención a consulta formulada por administrado

Referencia: HT 00033102-2025

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, por el cual consulta sobre la aplicación normativa de criterios de diseño en proyectos de vivienda de uso colectivo según el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE); específicamente, realiza las siguientes preguntas:

Hacia qué tipo de edificaciones están orientadas las viviendas colectivas; toda vez que según definición serían habitaciones y espacios individuales.

¿Estas habitaciones y espacios individuales serían sujetos a independizaciones posteriores sino es así que figura de administración se contemplaría?

*Según definición **Alimentación DEBE** considerarse en área compartida (o común). ¿Qué ambientes o servicio debe considerar esta área compartidas? (¿cocina común, mesas?)*

*Dentro de la habitación y espacio individual **NO** se indica se permita actividad de alimentación. ¿Se puede contar con Kitchenette (cocina, lavatorio, mesa trabajo) dentro de las habitaciones y espacios individuales?*

Se puede considerar áreas mayores a 16.00 mt. con ambientes de sala comedor o Kitchenet dormitorio baño lavandería a pesar de que en la definición se indica que solo se considera área descanso y aseo y no alimentación?

Sobre el particular, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el RNE es la norma técnica de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional; asimismo, es el único marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones.

Al respecto, de conformidad con la Norma Técnica G.040, Definiciones del RNE, modificada por la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, se define a la vivienda de uso colectivo como aquella 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.



Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La verificación puede ser efectuada a partir del 31/03/2025. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Supremo N° 029-2021-PCM y la Directiva N° 002-2021-PCM/SG ID. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sitrad.vivienda.gob.pe/verifica>, ingresando el tipo y número de documento: OFICIO N° 00000383-2025/DGPRVU/DV y/o el número CVD: 1133 9904 6851 1894 y la siguiente clave: 1hCBopd3lq.

**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Vivienda
y UrbanismoDirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y UrbanismoDirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad y oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

De conformidad a lo señalado en el artículo 4 de la Norma Técnica A.020, Vivienda del RNE, aprobado por la Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA, la tipología de vivienda de uso colectivo forma parte de la clasificación de las edificaciones residenciales, la cual se puede desarrollar en edificaciones de uso exclusivo para grupos de individuos y/o en conjunto con edificaciones para grupos familiares de viviendas multifamiliares o conjuntos residenciales.

Cabe indicar que la edificación residencial es aquella 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.

Respecto de la densidad habitacional, para el caso de una vivienda de uso colectivo se considera una persona por dormitorio y su área techada mínima de la unidad de vivienda, 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, conforme lo señalado respectivamente en los artículos 7 y 8 de la Norma Técnica A.020 del RNE.

En ese sentido, la vivienda de uso colectivo es una tipología de edificación de uso residencial, constituida por unidades de vivienda de una habitación y al menos con espacios individuales para el descanso, aseo personal. Las áreas para actividades de lavado, alimentación, reunión o recreación, pueden o no, ser compartidas o de uso común para todas las unidades de vivienda de dicha tipología; es decir, pueden ser o no parte de las áreas comunes. Si la unidad de vivienda de uso colectivo está compuesta por una habitación y con todos sus espacios necesarios (aseo, lavado, descanso, alimentación y reunión) en un área techada no menor a 16.00 m², puede ser considerado como vivienda de uso colectivo.

El Reglamento Nacional de Edificaciones, no establece sobre la condición del régimen de operación y administración que deban tener las edificaciones de uso colectivo; sin embargo, toda edificación que genere unidades inmobiliarias de uso residencial es objeto de independización en partidas registrales, las cuales pueden pertenecer a una partida matriz.

Finalmente cabe indicar que, la vivienda de uso colectivo al ser un uso residencial, puede desarrollarse en predios urbanos ubicadas en áreas con zonificación residencial o compatibles con vivienda conforme al instrumento de planificación urbana, y, siempre que se cumplan con los demás parámetros urbanísticos y edificatorios de la jurisdicción donde se desarrolle el proyecto.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL Firmado digitalmente por:
HUAPAYA ARIAS Jorge Antonio
FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 2025/03/31 19:34:40-0500

VIVIENDA

Documento firmado digitalmente:
Arq. JORGE ANTONIO HUAPAYA ARIAS
Director
Dirección de Vivienda

JHA/jlhp



Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad y oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

San Isidro, 21 de mayo de 2025

OFICIO N° 528 -2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Arquitecto

FERNANDO COSTA CABRERA

Gerente Regional

Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Lima

Av. San Felipe N° 999

Jesús María. -

Asunto: Opinión complementaria al Oficio N° 383-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV
(HT 00033102-2025)

Me dirijo a usted con la finalidad de hacer de vuestro conocimiento precisiones sobre la aplicación de las disposiciones que regulan la vivienda de uso colectivo, cuya respuesta a consulta presentada por vuestra entidad fue emitida mediante el Oficio N° 383-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV de fecha 31 de marzo de 2025.

Al respecto, en el Oficio N° 383-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV se señaló lo siguiente relacionado a las edificaciones de uso residencial:

*"El Reglamento Nacional de Edificaciones, no establece sobre la condición del régimen de operación y administración que deban tener las edificaciones de uso colectivo; sin embargo, toda **edificación** que genere unidades inmobiliarias **de uso residencial** es objeto de independización en partidas registrales, las cuales pueden pertenecer a una partida matriz".*

De lo señalado en el referido Oficio, se menciona que toda edificación de uso residencial es objeto de independización, sin hacer alusión a la vivienda de uso colectivo; en ese sentido, es necesario realizar las siguientes precisiones en el marco de lo regulado en el Reglamento Nacional de Edificación (RNE):

El artículo 3 de la Norma Técnica A.020 "Vivienda" del RNE, define a la **edificación de uso residencial** como aquella *"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."*

Ahora bien, tanto en la Norma Técnica G.040 "Definiciones", como en la Norma Técnica A.020 "Vivienda" del RNE, se establecen que la vivienda de uso colectivo es aquella **edificación constituida por habitaciones y espacios individuales para descanso, aseo personal** y áreas compartidas para actividades de lavado, alimentación y reunión. Únicamente las actividades de lavado, almacenamiento y recreación pueden ser o no parte de las áreas comunes de la edificación. 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, conforme lo señalado en el artículo 8 de la citada Norma Técnica A.020.



Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La verificación puede ser efectuada a partir del 21/05/2025. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Supremo N° 029-2021-PCM y la Directiva N° 002-2021-PCM/SGTID. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sitrad.vivienda.gob.pe/verifica>, ingresando el tipo y número de documento: OFICIO N° 00000528-2025/DGPRVU y/o el número CVD: 11383659 3424 7792 y la siguiente clave: 1n-NGQe0Yo.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad y oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Sin embargo, la definición de **vivienda** que se desarrolla en la Norma Técnica G.040 "Definiciones" del RNE, señala claramente que, **es aquella 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**; no siendo aplicable esta definición para el caso de las habitaciones y espacios individuales para descanso y aseo personal de una edificación (vivienda de uso colectivo).

Por lo tanto, cuando se señala en el Oficio N° 383-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV que, *"toda edificación que genere unidades inmobiliarias de uso residencial es objeto de independización en partidas registrales, las cuales pueden pertenecer a una partida matriz"* **está referida a las unidades de vivienda que satisfacen, como mínimo, todas las necesidades de dormir, comer, cocinar, asear y otros, dentro de una edificación bifamiliar, multifamiliar y/o conjunto residencial**. Las habitaciones y espacios individuales para descanso y aseo personal de una edificación (vivienda de uso colectivo), no pueden ser objeto de independización, toda vez que no resuelven, por sí solas, las necesidades de dormir, comer, cocinar, asear y otros que comprende una unidad de vivienda.

Finalmente, cabe indicar que, la vivienda de uso colectivo no es de aplicación para la vivienda de interés social conforme lo señalado mediante el Oficio N° 511-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 29 de abril de 2025, por lo que no deben ser consideradas en el conteo de unidades VIS en proyectos edificatorios.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: SEGURA DE
LA PEÑA Ruben Edgar FAU
20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2025/05/21 10:59:14-0500

Documento firmado digitalmente:
Arq. RUBEN SEGURA DE LA PEÑA
Director General
Dirección General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo