



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"

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.





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 Firmado digitalmente por: SEGURA DE
LA PEÑA Ruben Edgar FAU
20504743307 hard
VIVIENDA 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