



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 2025

OFICIO N° 533 -2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Arquitecta

LOURDES GIUSTI HUNDSKOPF

Decana Nacional

Colegio de Arquitectos del Perú - CAP

Av. San Felipe 999,

Jesus María -

Asunto: Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA

Me dirijo a usted para hacer de vuestro conocimiento que el pasado 10 de abril se publicó el Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, que aprueba el nuevo Reglamento de Vivienda de Interés Social derogando el Reglamento anterior, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, encontrándose vigente desde el día siguiente de su publicación, por tanto sus disposiciones son de obligatorio cumplimiento para todas las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, que intervienen en las distintas etapas de los procesos de desarrollo de las Viviendas de Interés Social (VIS) en nuestro país.

El Reglamento complementa la definición de VIS establecida en el artículo 81 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, modificada por el Decreto Legislativo N° 1674, señalando que es aquella promovida por el Estado y dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional, comprendiendo tanto al Crédito Mivivienda y al Programa Techo Propio.

En ese orden, todos los anteproyectos y proyectos para VIS que se presenten a partir del 11 de abril de 2025, fecha que entra en vigencia el Reglamento, deben considerar que:

- i) El área mínima de los lotes unifamiliares de los proyectos de habilitación urbana es de 66.00 m², con un frente mínimo de 5.50 ml, pudiendo proyectar lotes con un área mínima de 60.00 m² si sobre él se proyecta una vivienda unifamiliar de dos pisos con un área mínima de 50.00 m² de área techada;
- ii) El área techada mínima de la unidad de vivienda sin capacidad de ampliación es de 40.00 m²; y,
- iii) El área techada de la vivienda unifamiliar en su forma inicial como módulo básico de vivienda con posibilidad de expansión es desde 35.00 m², para lo cual el diseño del proyecto debe considerar dentro del terreno, el espacio adicional para la ampliación de manera integral.

Para este último caso, se debe considerar las excepciones establecidas en los Reglamentos Operativos del Programa Techo Propio.

Cabe precisar que el área techada mínima de 40.00 m² señalada para VIS multifamiliar sin capacidad de crecimiento, es una disposición que se encontraba también definida en el Reglamento de Vivienda de Interés Social aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA.

Asimismo, en el artículo 19 del Reglamento se establece, entre otras disposiciones, que para adquirir a una VIS:

- i) No debe ser propietario o no tener derechos reales de superficie de una vivienda, terreno o aires independizados para vivienda,

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/SGTD. 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° 00000533-2025/DGPRVU y/o el número CVD: 11383696 4187 7362 y la siguiente clave: 1dPxLwNYIk.





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"

- ii) Las unidades de vivienda destinadas a VIS deben estar sujetas a los valores máximos,
- iii) El precio total de venta de las VIS debe constar en el asiento correspondiente de su Partida Registral.

Cabe precisar que, los Reglamentos Operativos establecen las demás condiciones, requisitos y procedimientos para acceder a la VIS, incluyendo a las modalidades de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda.

Por otro lado, es necesario precisar también que, el Reglamento promueve la Vivienda Única que está dirigida a cubrir la demanda de aquellos hogares o personas que no cuenten con viviendas, sea por necesidad permanente o temporal, por condiciones de mercado o por incremento de patrimonio propio; y, no hayan recibido apoyo habitacional previo por parte del Estado. La Vivienda Única no es considerada como VIS; sin embargo, recibe un subsidio indirecto por parte del Estado. Su aplicación entra en vigencia a partir del 01 de enero de 2026, conforme a lo señalado en la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA.

Por otro lado, conforme a lo señalado en la Única Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento, los procedimientos administrativos que se encuentren en trámite para la aprobación de anteproyectos en consulta y para la emisión de licencias de habilitación urbana y edificación para VIS, antes de la entrada en vigencia del Reglamento, deben cumplir con la regulación que estuvo vigente al momento de su presentación ante la municipalidad respectiva.

El artículo 18 del Reglamento dispone que los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para VIS, se desarrollan en las zonificaciones establecidas por las municipalidades provinciales en las que, por uso permisible o uso compatible, se puede desarrollar el uso residencial. Asimismo, los proyectos VIS deben estar registrados en el Registro Nacional de Vivienda (RENAVI) con el fin de identificarlos y supervisar el cumplimiento de las disposiciones del Reglamento y normas complementarias.

Respecto a la definición de vivienda de uso colectivo, no es de aplicación para la VIS, por lo que no deben ser considerada en el conteo para aplicar el beneficio de los parámetros especiales, aprobados en las ordenanzas municipales.

Asimismo, en nuestra condición de ente rector competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, realizaremos las acciones correspondientes, con el fin de corroborar el cumplimiento de las disposiciones del Reglamento y el correcto desarrollo de la VIS.

Finalmente, solicito tenga a bien publicitar con los agremiados el presente documento y exhorto a su representada cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad en nuestro país.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL Firmado digitalmente por: SEGURA DE
LA PEÑA Ruben Edgar FAU
20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2025/05/21 12:01:00-0500

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



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, 29 de abril de 2025

OFICIO N° 511 -2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Arquitecta

LOURDES GIUSTI HUNDSKOPF

Decana Nacional

Colegio de Arquitectos del Perú

Av. San Felipe N° 999 - Jesús María

Presente. -

Asunto: Disposiciones de la Vivienda de Uso Colectivo

Me dirijo a usted con la finalidad de hacer de vuestro conocimiento los aspectos generales aplicables a las viviendas de uso colectivo en los proyectos edificatorios, en el marco del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Al respecto, de conformidad con lo establecido en el RNE, tanto en la Norma Técnica G.040 "Definiciones", modificada por la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, como en la Norma Técnica A.020 "Vivienda", aprobada por la Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA, se define la vivienda de uso colectivo, así como, su clasificación y características, como aquella edificación constituida por habitaciones y espacios individuales para descanso y aseo personal como mínimo, determinándose en las mismas que este tipo de vivienda contemple en su diseño el área para alimentación, reunión, lavado, almacenamiento, recreación, entre otros, en las áreas comunes de la edificación.

La vivienda de uso colectivo, al ser una edificación de uso residencial, puede desarrollarse en predios urbanos cuya zonificación sea residencial o compatible con el uso residencial, conforme al instrumento de planificación urbana, siempre que cumpla con los demás parámetros urbanísticos y edificatorios de la jurisdicción donde se desarrolle el proyecto, incluso la densidad, así sea expresada en área de departamento. Por lo que, las Municipalidades son las que definen si se desarrollan este tipo de vivienda en sus jurisdicciones.

En ese orden, la vivienda de uso colectivo **no es de aplicación para la vivienda de interés social** - VIS, por lo que no deben ser consideradas en el conteo para utilizar el beneficio de los parámetros especiales aprobados en las Ordenanzas Municipales.

Los anteproyectos y proyectos aprobados con beneficios de VIS que han considerado la vivienda de uso colectivo dentro del área correspondiente, para poder ser pasibles de beneficios edificatorios, deben ser revisados por las respectivas autoridades municipales verificando que no trasgredan las normas vigentes. Cabe precisar que tanto en el RNE, como en los Reglamentos de Vivienda de Interés Social y en los Reglamentos Operativos del Programa Techo Propio, siempre se ha considerado 40.00 m² como área mínima en VIS sin posibilidad de crecimiento (multifamiliar y conjunto residencial).



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 29/04/2025. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Supremo N° 029-2021-PCM y la Directiva N° 002-2021-PCM/SGID. 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° 00000511-2025/DGPRVU y/o el número CVD: 1136491788418727 y la siguiente clave: 1nVdUjgsuX.



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"

Por lo señalado, se le solicita que se sirva exhortar a sus agremiados, que formen parte de las comisiones técnicas calificadoras de proyectos y a los que proyecten, revisen o ejecuten proyectos residenciales, a cumplir correctamente la normativa y ceñirse estrictamente a su aplicación.

En caso, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento identifique algún incumplimiento a la normativa mencionada en el presente documento, tomará las medidas correspondientes dentro de nuestras competencias, notificando a la municipalidad y al colegio profesional respectivo para las sanciones correspondientes.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL Firmado digitalmente por: VILLON
ROMAN Hedy Monty FAU
20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2025/04/29 18:23:53-0500

VIVIENDA

Documento firmado digitalmente:
Arq. HEDY MONTY VILLON ROMAN
Director General (t)
Dirección General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo



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/SGTD. 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 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"

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,

Documento firmado digitalmente:

Arq. JORGE ANTONIO HUAPAYA ARIAS

Director

Dirección de Vivienda

JHA/jlhp



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