



Decreto Supremo

N° 005 -2025-VIVIENDA

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establece que el citado Ministerio tiene como finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional; facilita el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados;

Que, los artículos 5 y 6 de la mencionada Ley, establecen que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, MVCS) tiene competencias, entre otros, en las materias de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano; y, es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro del ámbito de su 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, de acuerdo con el numeral 2 del artículo 10 de la Ley N° 30156, el MVCS en el marco de sus competencias, tiene como función compartida, 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 municipalidades;

Que, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, modificada por el Decreto Legislativo N° 1674 (en adelante, Ley N° 31313), tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana y rural de las ciudades y centros poblados del país; así como el uso y la gestión del suelo, a efectos de lograr su desarrollo sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres, la gestión integral del cambio climático, y la reducción de la vulnerabilidad, la ocupación racional del suelo y la habilitación; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial; y la conservación de los patrones



culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios;

Que, el numeral 6.1 del artículo 6 de la Ley N° 31313, dispone que el MVCS ejerce las competencias asignadas en materia de urbanismo y desarrollo urbano por su Ley de Organización y Funciones; y, dirige, promueve y coordina con los Gobiernos Regionales y Locales las materias de su competencia, en concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, el artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; y, la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización;

Que, los numerales 81.1 y 81.2 del artículo 81 de la Ley N° 31313, establece que toda persona tiene derecho a una vivienda digna y adecuada; el Estado reconoce y garantiza este derecho; por lo que la Vivienda de Interés Social es aquella vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo; incluye a la Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas declaradas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social;

Que, la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31313, dispone que el Poder Ejecutivo aprueba los Reglamentos necesarios para la implementación de la referida Ley;

Que, teniendo en cuenta el marco legal señalado, se aprueba mediante Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA el Reglamento de Vivienda de Interés Social, el cual tiene por objeto desarrollar las disposiciones sobre la Vivienda de Interés Social, para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada que tiene toda persona, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 31313; y, cuya finalidad es establecer las condiciones para la intervención del Estado, en sus tres niveles de gobierno; la promoción de la inversión privada; así como la participación y la organización comunitaria, para el desarrollo de la Vivienda de Interés Social, en concordancia con los instrumentos de planificación urbana e instrumentos de uso y gestión del suelo aprobados por las municipalidades provinciales y, con los objetivos y lineamientos establecidos en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, aprobada por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, para reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo;

Que, posteriormente, en sesión de fecha 27 de junio de 2024, el Tribunal Constitucional a través del Auto de Ejecución 2, recaído en los Expedientes N° 00001-2021-PCC/TC y N° 00004-2021-PCC/TC (acumulados), declara Fundadas las solicitudes de ejecución de la Sentencia 302/2023 (donde se resuelve que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias municipales exclusivas) y nulos, entre otros, los artículos 26.1 y 26.2, así como, la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA;





Decreto Supremo

Que, teniendo en cuenta lo resuelto en la Sentencia N° 302/2023 y el Auto de Ejecución 2 del Tribunal Constitucional, recaídos en los Expedientes N° 00001-2021-PCC/TC y N° 00004-2021-PCC/TC (acumulados), el MVCS en el marco de sus competencias y a través de su Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo propone un nuevo Reglamento de Vivienda de Interés Social, que tiene por objeto desarrollar las disposiciones sobre la Vivienda de Interés Social, para garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y segura que tiene toda persona, priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 31313, sin considerar disposiciones sobre parámetros urbanísticos y edificatorios, zonificación, planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones;



Que, en virtud a la excepción prevista en el numeral 41.2 del artículo 41 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1565, Decreto Legislativo que aprueba la Ley General de Mejora de la Calidad Regulatoria, aprobado por Decreto Supremo N° 023-2025-PCM, la presente norma se considera excluida del alcance del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, de acuerdo a la evaluación y declaración de improcedencia efectuada por la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria;



De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; 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; y, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y modificatoria;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación

Aprobar el Reglamento de Vivienda de Interés Social, el cual consta de dos títulos, tres capítulos, veintiún artículos, una Disposición Complementaria Final y una Disposición Complementaria Transitoria; que forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Publicación

Disponer la publicación del presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo precedente, 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.



Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Aprobación de normas complementarias

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprueba, mediante Resolución Ministerial, las normas complementarias que resulten necesarias para la aplicación del Reglamento que se aprueba en el artículo 1 del presente Decreto Supremo.

SEGUNDA. Vigencia de la Única Disposición Complementaria Final del Reglamento

La Única Disposición Complementaria Final del Reglamento aprobado por el artículo 1 del presente Decreto Supremo, entra en vigencia a partir del 01 de enero del 2026; sin perjuicio de lo señalado, las municipalidades pueden emitir normas que desarrollen lo dispuesto en la mencionada Disposición Complementaria Final.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA. Derogación

Derogar el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los nueve días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

.....
DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

.....
DURICH FRANCISCO WHITTEMBURY TALLEDO
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento



REGLAMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar las disposiciones sobre la vivienda de interés social (VIS), para garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y segura que tiene toda persona, priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 2.- Finalidad

El presente Reglamento tiene por finalidad establecer las condiciones necesarias para que el Estado garantice el acceso a la VIS, promoviendo su ejecución con participación de la inversión privada, en concordancia con los instrumentos de planificación urbana, instrumentos de uso y gestión del suelo, aprobados por las municipalidades provinciales, con el fin de reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

Las disposiciones que se desarrollan en el presente Reglamento son de obligatorio cumplimiento para todas las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas a nivel nacional, que intervienen en las distintas etapas de los procesos del desarrollo de la VIS.

Artículo 4.- Registro de información

Los promotores inmobiliarios y/o los constructores que diseñen, ejecuten y/o comercialicen proyectos promovidos por el Estado; las entidades responsables de administrar toda información referida a los proyectos para VIS aprobados, ejecutados y/o inscritos; los hogares beneficiarios de VIS con subsidios habitacionales directos e indirectos, entre otros actores, registran dicha información en el Registro Nacional de Vivienda (RENAVI) del Observatorio Urbano Nacional que supervisa el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

Artículo 5.- Definiciones

a) **Asistencia técnica.** - Asesoría o acompañamiento técnico que se otorga durante las intervenciones o fases de la construcción progresiva de viviendas unifamiliar o bifamiliar a través del Estado y/o el sector privado, en función a las necesidades de las familias y al ciclo de vida de los hogares para garantizar una correcta, adecuada y segura ejecución de las obras.

b) **Beneficiario.** - Hogar que cumple con los requisitos y condiciones para acceder a una VIS o Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria (VISTP) en cualquiera de sus modalidades. El MVCS regula los requisitos y condiciones para ser beneficiario en los reglamentos correspondientes.

c) **Brecha de vivienda.** - Hogares que forman parte del déficit habitacional y presentan limitaciones o dificultades para acceder a una vivienda digna, adecuada y segura. Dichos hogares requieren apoyo y asistencia del Estado.



d) **Demanda de vivienda.** – Estimación de hogares o personas dispuestas a adquirir o alquilar una vivienda, sea por necesidad permanente o temporal; por condiciones de mercado; o por incremento de patrimonio propio. La demanda de vivienda se ve afectada de acuerdo a cambios demográficos; tendencias económicas; opciones de estilo de vida; o a las condiciones propias de la oferta y demanda.

e) **Trabajo comunitario.** – Participación de la población organizada en los procesos de construcción progresiva de habilitaciones urbanas y edificaciones de vivienda, así como en las intervenciones de mejoras en el espacio público de sus entornos.

f) **Vivienda digna, adecuada y segura.** - Vivienda que garantiza el desarrollo de las actividades de las personas otorgándoles condiciones mínimas de habitabilidad, así como seguridad jurídica, asequibilidad y protección del medio ambiente.

g) **Vulnerabilidad social.** - Características, condición o situación en las que se encuentra una persona o grupos de personas que limitan o impiden su derecho a acceder a viviendas dignas, adecuadas y seguras, exponiéndose a cualquier riesgo o desprotección.

TÍTULO II VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 6.- Vivienda de Interés Social

La VIS es promovida por el Estado y se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Comprende a la VIS dentro del Crédito Mivivienda; VIS y VISTP, dentro del Programa Techo Propio; y otros productos promovidos por el MVCS.

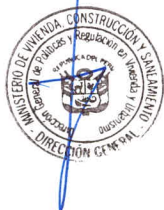
Artículo 7.- Modalidades y promoción de la VIS

7.1 Las modalidades de la VIS son las siguientes:

- a) Adquisición de vivienda nueva (AVN).
- b) Construcción de vivienda (CV).
- c) Mejoramiento de vivienda (MV).
- d) Vivienda en arrendamiento (VA).
- e) Construcción de módulos de viviendas en áreas rurales (VR).
- f) Constitución de derecho real de superficie (DRS).
- g) Otras promovidas por el MVCS.

7.2 El Estado, en sus tres niveles de gobierno y conforme a sus competencias, promueve el desarrollo de la VIS, mediante:

- a) Instrumentos de Planificación Urbana e Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios.
- b) Instrumentos de gestión del suelo.
- c) Parámetros urbanísticos y edificatorios.
- d) Implementación de políticas de subsidios habitacionales.



- e) Adjudicación del suelo de propiedad estatal.
- f) Asistencia técnica y trabajo comunitario.
- g) Mecanismos e instrumentos de financiamiento para vivienda.
- h) Otorgamiento de derechos reales de superficie.
- i) La generación de suelo urbano, mediante las acciones que el Operador Público del Suelo Nacional o Municipal ejecute.
- j) Mecanismos de financiamiento e intervención para la construcción progresiva de vivienda.
- k) Otros existentes o que sean creados con la finalidad de la reducción del déficit habitacional.

7.3 El Estado promueve la VIS y se desarrolla conforme a la normativa correspondiente, a través de:

- a) Programa Techo Propio.
- b) Crédito Mivivienda.
- c) Programa municipal de vivienda (PROMUVI).
- d) Programas de renovación y regeneración urbana.
- e) Modalidad de obras por impuestos.
- f) Modalidad de asociación público privada.
- g) Modalidad de proyectos en activos.
- h) Lotes con servicios públicos domiciliarios para la construcción progresiva de vivienda.
- i) Otros que tengan como propósito el desarrollo de VIS y VISTP.

Artículo 8.- Alcance de los proyectos

8.1 Los proyectos de habilitación urbana y construcción simultánea para VIS se ejecutan en predios ubicados en suelo urbano, que tienen la categoría de suelo urbano consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación y suelo urbanizable inmediato, que cuenten con zonificación aprobada por la municipalidad provincial y previstos en los Instrumentos de Planificación Urbana y/o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios. Los proyectos de edificación para VIS se ejecutan en predios que cuenten como mínimo con proyecto aprobado de habilitación urbana, lo que contempla también el tipo de habilitación urbana con construcción simultánea.

8.2 Los proyectos de edificación para VIS se pueden ejecutar en aquellos predios que fueron objeto de formalización por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) o por la autoridad correspondiente, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios de saneamiento y energía eléctrica, debidamente conectados al predio y operativos, debiendo estar administrados por la concesionaria o la entidad competente, así como encontrarse frente a vía de acceso vehicular.

Artículo 9.- Provisión de predios de propiedad estatal para vivienda con participación del sector privado

9.1 El Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, y las demás entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) pueden transferir predios estatales en el marco del SNBE a otras entidades con competencias para promover y/o ejecutar programas de vivienda, que comprendan a la VIS, a implementarse conforme a los mecanismos correspondientes indicados en el artículo 7 del presente Reglamento.



9.2 En los casos en que las entidades promuevan y/o ejecuten programas de vivienda que comprendan VIS, a través de actos de disposición regulados en el SNBE, se efectúa bajo la modalidad de subasta pública. Para tal efecto, en la resolución de aprobación de la venta o constitución de superficie, se deben establecer las condiciones, obligaciones y plazos necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario, el cual puede ser por etapas. Adjudicada la buena pro, para garantizar la ejecución de dichas obligaciones se requiere una Carta Fianza de Fiel cumplimiento por un monto equivalente al porcentaje del precio o contraprestación u otras formas alternativas de garantía.

9.3 En los demás casos en que las entidades promueven y/o ejecutan programas de VIS sobre predios estatales en el marco de las disposiciones especiales de cada sector, las condiciones, obligaciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista se establecen conforme a dicha normatividad.

Artículo 10.- Sistemas constructivos de los proyectos

Las VIS pueden edificarse con sistemas constructivos no convencionales, aprobados por el MVCS, cuyas características y condiciones se establecen en los reglamentos correspondientes de cada programa.

Artículo 11.- Subsidios habitacionales directos e indirectos

11.1 El subsidio habitacional para la VIS es directo. El Estado otorga un beneficio de naturaleza monetaria que, proviene del presupuesto público a través del Bono Familiar Habitacional (BFH), Bono del Buen Pagador (BBP) y cualquier otro subsidio que cree y apruebe el MVCS para las VIS en las modalidades de AVN, CV, MV, VA, VR, DRS, entre otros.

11.2 La VIS también puede recibir subsidio indirecto como complemento del subsidio directo, a través de instrumentos financieros como tasa de interés preferencial, cobertura de riesgo crediticio, entre otros; y, son canalizados a través de las entidades financieras intermediarias participantes.

Artículo 12.- Adquisición de la VIS

La adquisición de la VIS es parcial o totalmente financiada por:

- a) Participación de los beneficiarios a través de su esfuerzo ahorrador.
- b) El Estado mediante subsidios habitacionales directos.
- c) Las entidades del sistema financiero supervisadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), a través de los subsidios, productos y servicios del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV), siempre que se vinculen a lo establecido en los literales a) y b) del presente artículo.

Artículo 13.- Beneficiario de subsidio habitacional directo

13.1 Son beneficiarios de los subsidios habitacionales directos quienes cumplen los requisitos y las disposiciones contenidas en las leyes y reglamentos correspondientes para el acceso a una VIS, en cualquiera de sus modalidades o programas.

13.2 El Estado, a través de la normativa correspondiente, puede establecer requisitos y condiciones diferentes para los hogares ubicados en zonas declaradas en



Estado de Emergencia por Desastres o Peligro Inminente, ocasionados por un fenómeno de origen natural o inducido por la acción humana, a fin de ejecutar acciones inmediatas y necesarias para el acceso a una VIS o VISTP, previamente el MVCS verifica a los hogares afectados que hayan sido identificados por las municipalidades.

CAPÍTULO II

OTRAS INTERVENCIONES PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 14.- VIS para el arrendamiento

14.1 El MVCS promueve el desarrollo de la VA para VIS, mejorando las condiciones de habitabilidad de la población, mediante subsidios al alquiler, aplicables a las siguientes modalidades:

- a) Viviendas unifamiliares.
- b) Viviendas multifamiliares y/o conjuntos residenciales.
- c) Viviendas unifamiliares con capacidad de conversión a viviendas bifamiliares o multifamiliares, como parte o no de procesos de renovación y/o regeneración urbana.
- d) La densificación de aires en vivienda unifamiliar.
- e) La densificación de viviendas unifamiliares en zonas formalizadas por el COFOPRI o por la autoridad correspondiente.
- f) Proyectos habitacionales promovidos por el Estado en cualquiera de las modalidades correspondientes establecidas en el artículo 7 del presente Reglamento.

14.2 Las VA para VIS pueden contar con un subsidio habitacional directo. El MVCS establece, a través de Resolución Ministerial, las disposiciones necesarias para el otorgamiento del referido subsidio, así como, las condiciones para el desarrollo de otros tipos de VA.

14.3 Se puede desarrollar infraestructura pública de VA para VIS, en la modalidad de obras por impuestos. La administración y gestión de dicha infraestructura puede ser a través de la entidad propietaria del predio o por una administradora de edificaciones. Para garantizar la sostenibilidad y operatividad de este tipo de intervención, la infraestructura puede incluir usos mixtos.

Artículo 15.- VIS de segundo uso

15.1 Con el fin de acelerar la reducción de la brecha de vivienda, el Estado promueve la adquisición de vivienda de segundo uso, siempre que se comercialicen dentro de los rangos de valores establecidos como VIS en los programas respectivos.

15.2 Los beneficiarios de una VIS pueden disponer de su venta luego de cinco (05) años, cuyas condiciones se establecen en el reglamento correspondiente.

Artículo 16.- VIS en construcción progresiva

16.1 La construcción progresiva de vivienda es aquella ejecución de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar que se desarrolla conforme a las necesidades de los beneficiarios con la debida asistencia técnica en los procesos de diseño y ejecución, a fin de garantizar la calidad estructural, la sostenibilidad ambiental y la habitabilidad de las viviendas.

16.2 Las municipalidades promueven, a través de incentivos, la formalización de vivienda y la construcción progresiva de la VIS.



16.3 El MVCS puede prestar asistencia técnica para la intervención de sectores y promover la regularización de las viviendas existentes y la construcción progresiva de vivienda en las modalidades de CV, MV y otros conforme a las necesidades urbanísticas.

Artículo 17.- VIS en inmuebles de entorno o en inmuebles de valor monumental

17.1 Los Planes de Desarrollo Metropolitano y los Planes de Desarrollo Urbano, según corresponda, identifican las zonas para desarrollar programas y/o proyectos de renovación y/o regeneración urbana que promuevan el desarrollo de VIS.

17.2 Los proyectos para VIS de obra nueva son permitidos en inmuebles de entorno o en inmuebles de valor monumental ubicados en la delimitación de un Ambiente Urbano Monumental y/o Ambiente Monumental y/o Zona Monumental y/o Centros Históricos, conforme a las condiciones establecidas en la Norma Técnica A.140, Bienes Culturales Inmuebles del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y/o a las condiciones técnicas que regula el plan y/o el reglamento específico vigente aprobado por la municipalidad provincial.

17.3 Para el caso del inmueble de valor monumental, la ejecución del proyecto para VIS no debe vulnerar el valor arquitectónico que presenta.

CAPÍTULO III CONDICIONES Y SUPERVISIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 18.- Condiciones de los proyectos de VIS

18.1 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, se aplican las Normas Técnicas del RNE, generando alternativas adecuadas según las características y composición familiar, los patrones culturales y productivos de la población, las condiciones bioclimáticas de la localidad y los criterios de accesibilidad universal para las personas con discapacidad; en concordancia con lo establecido en los artículos 6 y 11 del presente Reglamento.

18.2 El área techada para VIS sin capacidad de ampliación es desde 40.00 m²; y, 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.

18.3 El área de los lotes para habilitaciones urbanas para VIS es desde 66.00 m², con un frente desde 5.50 ml, pudiendo tener el lote un área desde 60.00 m² si se proyecta una vivienda unifamiliar de dos pisos desde 50.00 m² de área techada, sin perjuicio de lo establecido por las municipalidades provinciales en sus Planes de Desarrollo Urbano.

18.4 Los proyectos VIS que desarrollen viviendas con áreas mayores a las establecidas en los numerales 18.2 y 18.3 del presente artículo, que se comercialicen dentro de los valores máximos establecidos, pueden obtener subsidios habitacionales mayores a los regulares, los cuales se establecen en los reglamentos correspondientes.



18.5 No pueden ejecutarse proyectos para VIS en predios ubicados en suelo de protección y en las áreas señaladas en el artículo 35 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 19.- Condiciones generales para la adquisición de VIS

19.1 Las condiciones generales para la adquisición de VIS son las siguientes:

a) No ser propietarios o no tener derechos reales de superficie de una vivienda, terreno o aires independizados para vivienda.

b) Las unidades de vivienda destinadas a VIS se sujetan a los valores máximos establecidos por las normas correspondientes, dichos valores máximos son actualizados mediante Decreto Supremo.

c) El precio total de venta debe constar en el asiento correspondiente de su Partida Registral.

19.2 Si la VIS adquirida con un subsidio habitacional directo, es transferida dentro del plazo de cinco años, el cual se computa desde la fecha de extensión del asiento registral de la compraventa de la unidad inmobiliaria en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), el Beneficiario debe devolver el monto del bono. Esta condición debe estar inscrita en el Registro de Predios de la SUNARP y es supervisada por el FMV. La VIS puede ser pasible de constitución de hipoteca siguiendo las formalidades de la normativa vigente.

19.3 Las demás condiciones, requisitos y procedimientos para acceder a la VIS, en los diferentes programas, se establecen en los reglamentos correspondientes.

Artículo 20.- Devolución del subsidio de la VIS

20.1 En caso de actos de transferencia de dominio de una VIS dentro del plazo señalado en el numeral 19.2 del artículo 19 del presente Reglamento, que fue total o parcialmente financiada a través de un subsidio habitacional directo, conforme a lo previsto en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento, el beneficiario devuelve el monto del subsidio más los intereses legales correspondientes generados desde su desembolso hasta la fecha de su devolución.

20.2 En caso que el FMV, en coordinación con el MVCS, tomen conocimiento que la VIS, adquirida a través de subsidio directo, no fue habitada ni usada debidamente en un plazo de un año desde la inscripción de la transferencia en el Registro de Predios de SUNARP, el beneficiario devuelve el monto del subsidio más los intereses legales correspondientes, generados desde su desembolso hasta la fecha de su devolución.

20.3 Mediante Resolución Ministerial o Directiva Interna, según corresponda, se establecen las disposiciones relacionadas con el proceso de devolución referido en el numeral precedente.

Artículo 21.- Supervisión de los BFH y los proyectos para VIS

21.1 El MVCS, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, así como el FMV, conforme a sus competencias y funciones, supervisa y verifica el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, debiendo:



a) Denunciar ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) a las empresas, promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que incumplan las disposiciones del presente Reglamento y normas complementarias, y con ello afecten los derechos de los consumidores.

b) Registrar en el RENAVI a las empresas, promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que incumplan con las disposiciones del presente Reglamento y normas complementarias.

21.2 El FMV establece las condiciones necesarias para restringir la entrega de subsidios para las empresas, promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que incumplan con las disposiciones del presente Reglamento.

21.3 El MVCS, a través de Resolución Ministerial, regula las disposiciones que permitan la implementación de lo dispuesto en el presente artículo.

21.4 Para el mejor desarrollo y cumplimiento de la supervisión y verificación de las disposiciones del presente Reglamento, se utilizan las herramientas registrales vigentes, incluyendo la "Alerta Registral", y otras que correspondan.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. - Vivienda Única

El Estado también promueve la Vivienda Única, la que está dirigida a cubrir la demanda de la población que no cuente con una vivienda y no haya recibido apoyo habitacional previo por parte del Estado. La Vivienda Única se promueve a través de subsidios indirectos, para lo cual el Fondo MIVIVIENDA S.A. coordina y participa con las Entidades Financieras con el fin de contar con el producto crediticio respectivo.

El subsidio habitacional indirecto es cuando el Estado identifica y ofrece suelo para el desarrollo de vivienda o pone a disposición instrumentos financieros a través de fondos, créditos, cobertura de riesgo crediticio, tasas de interés, exoneraciones o inafectaciones, entre otros, creados o canalizados por las entidades financieras intermediarias participantes.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. - Proyectos de VIS en trámite

Los procedimientos administrativos para la aprobación de anteproyectos en consulta y para la emisión de licencias de habilitación urbana y edificación, así como de sus actos administrativos complementarios, que se encuentren en trámite antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento, continúan sujetándose a las ordenanzas municipales provinciales con las cuales iniciaron, hasta la emisión de la recepción de obras y/o conformidad de obra y declaratoria de edificación. Del mismo modo, los actos de transferencia de las VIS se rigen por lo establecido en los Reglamentos vigentes.

