



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

04/03/2025

INDICADORES

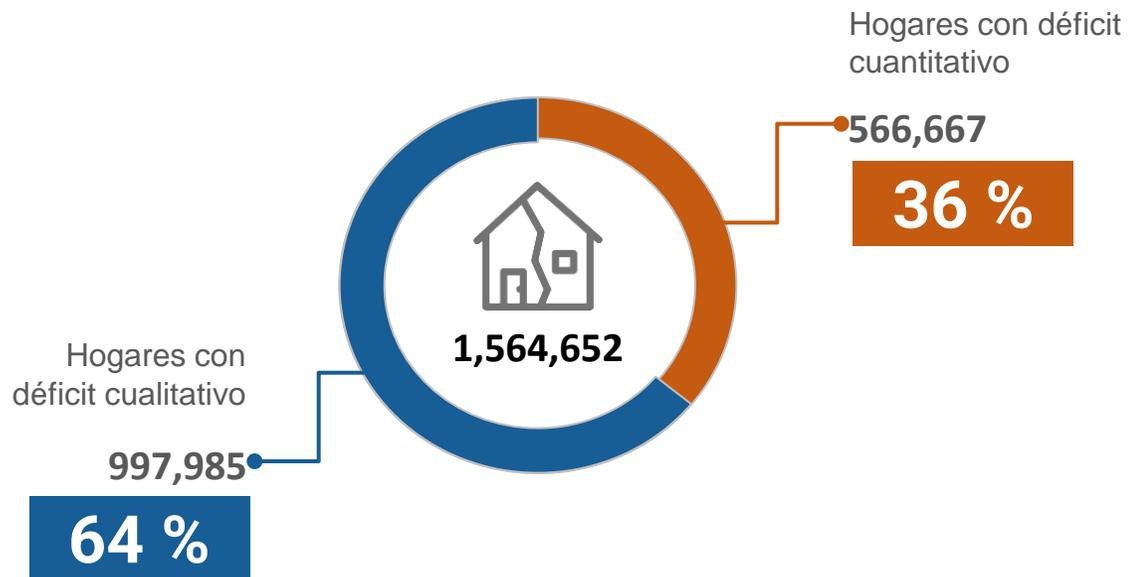


PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



Déficit habitacional Nacional



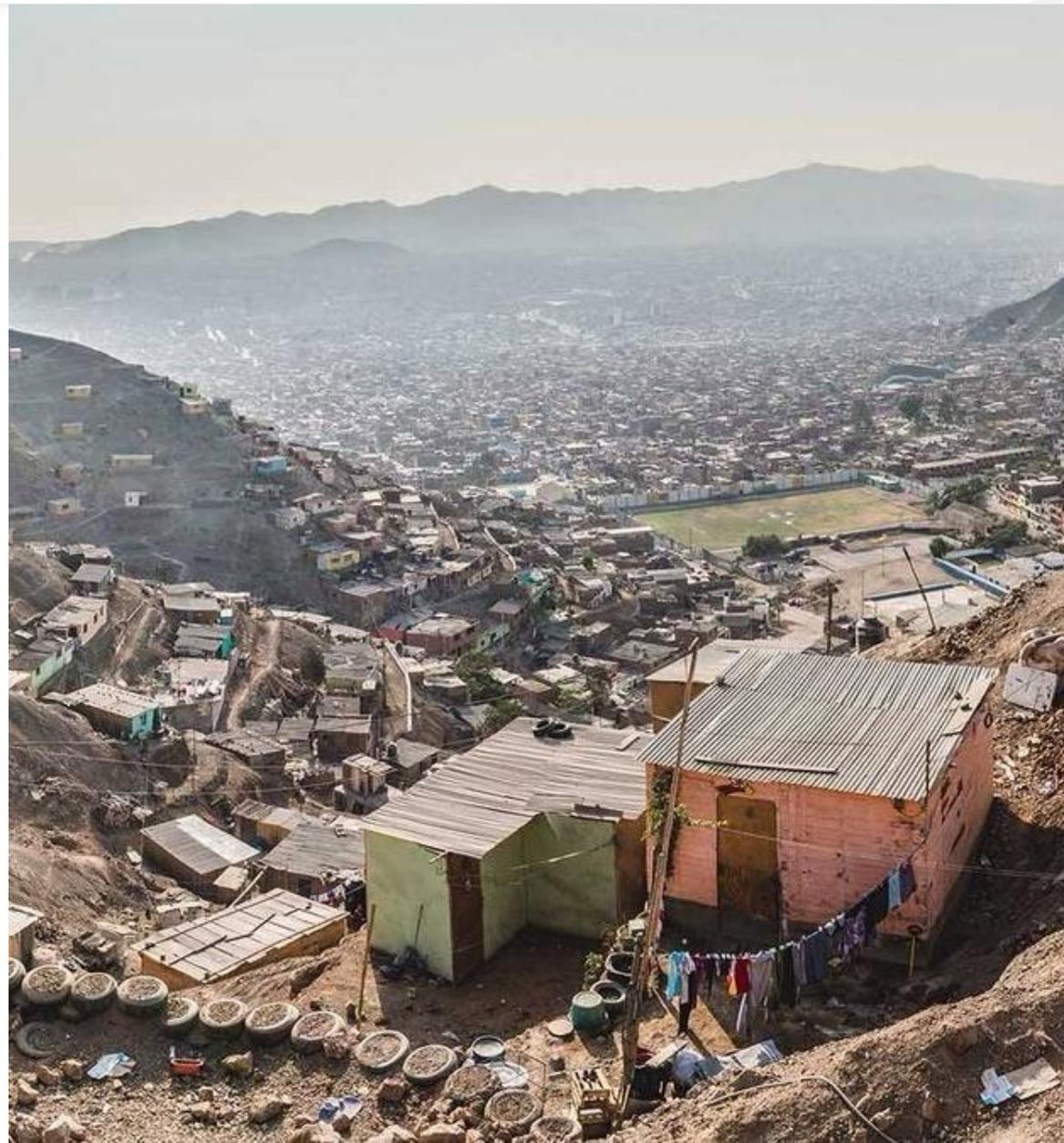
79%
Urbano

1.23
millones viviendas



21%
Rural

0.33
millones viviendas





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



1. Aplicación de la normativa VIS en San Isidro y Miraflores



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Aplicación del Reglamento VIS

- A través de la Sentencia 302/2023, de fecha 21 de junio de 2023, el TC declara Fundada la demanda competencial, declarando nulos el literal b, el primer párrafo del literal c del artículo 2.2 y el artículo 10.4 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el D.S. N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias, respecto de la altura de edificación y zonificación.
- A través del auto de ejecución del mes de setiembre de 2024, el TC ratifica la competencia municipal respecto a la determinación de parámetros urbanísticos y de la zonificación, no aplicándose desde ese momento el Reglamento VIS en los artículos que regulan dichas competencias.
- El MVCS, luego de la notificación del auto de ejecución, comunica que el **Reglamento VIS ya no es aplicable en ningún municipio a nivel nacional**, respecto a parámetros y zonificación.
- El MVCS en estricto cumplimiento de lo resuelto por el TC:
 - a. Publicó el proyecto de Decreto Supremo que deroga el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA que aprobó el Reglamento VIS
 - b. Elaboró y **publicó el proyecto de Decreto Supremo que aprueba el nuevo Reglamento de VIS** (Versión final lista para su aprobación)

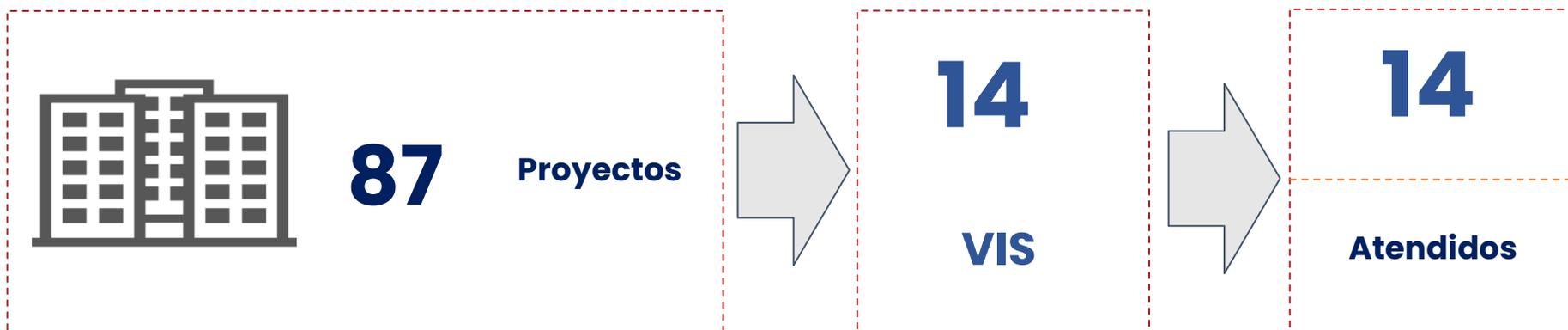
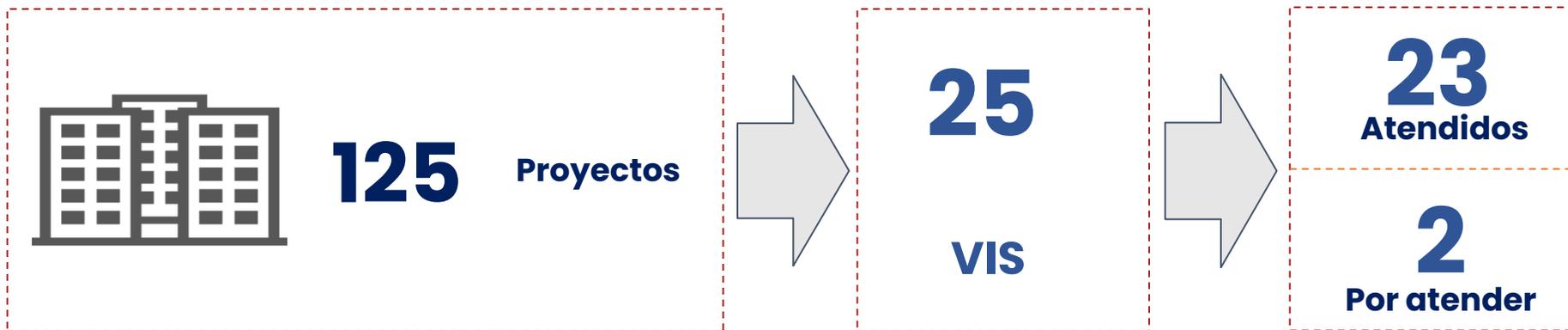


Aplicación de la normativa derogada (Proyectos aprobados)

San Isidro y Miraflores



Municipalidad
de
San Isidro





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

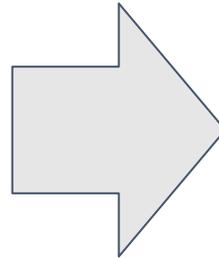


Información sobre Revisores Urbanos (RU)

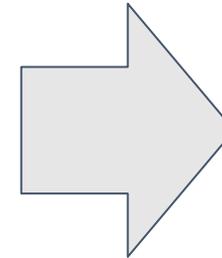
a. Registro a Febrero/2025



183
RU
(Arq. e Ing.)



224
Códigos de RU
generados (HU y E.)



215
Códigos de RU
habilitados

b. Supervisión a Febrero/2025

- ❑ **07** RU sancionados.
- ❑ **10** Procedimientos Administrativo Sancionador (PAS) en trámite
- ❑ **04** RU fallecidos.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



2. Nuevo Reglamento de Vivienda de Interés Social



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Situación actual de la VIS (Proceso administrativo dentro del MVCS)

El MVCS elaboró y publicó el proyecto de Decreto Supremo que aprueba el nuevo Reglamento VIS (Versión final lista para su aprobación)

Se han prepublicado 2 proyectos normativos, (1) para derogar el existente y (2) para una nueva disposición sobre la VIS conforme al último pronunciamiento del TC

1

**Resolución Ministerial N° 479-
2024-VIVIENDA**



Derogación del RVIS
(D.S. N° 006-2023-VIVIENDA)

2

**Resolución Ministerial N° 008-
2025-VIVIENDA**



**Nuevo RVIS solo regula
condiciones generales para VIS**

**Para evaluación de Comisión PCM
AIR EX-ANTE**

Aportes recibidos de: Municipalidades de Metropolitana de Lima, San Isidro, Miraflores, La Molina, La Victoria; IMP, SBN, SBS, BCP, CAP Nacional, CAPECO, ASEI, ADI PERÚ, FMV, INDECOPI y OTROS.

Situación actual de la VIS en Lima Metropolitana

Actualmente solo Lima Metropolitana
cuenta con normativa que promueve
VIS

Ordenanza
N° 2361-2021-MML

EXCLUYE al Área de Tratamiento Normativo III:

Total:

- San Isidro
- Miraflores
- San Borja
- La Molina

Parcial:

- Santiago de Surco
- Magdalena del Mar





Situación actual de la VIS a nivel nacional



PROVINCIAS CON MAYOR DÉFICIT CUANTITATIVO A NIVEL NACIONAL

1 | LIMA | 35%
198,377

2 | AREQUIPA | 8%
45,000

3 | PIURA | 4%
23,926

4 | CALLAO | 4%
21,803

ACCIONES DEL MVCS A TRAVÉS DE ASISTENCIA TÉCNICAS

Ord. 2361-2021-MML

Identificación de zonas VIS

En socialización con distrit.

Concejo Municipal

Ordenanzas que promuevan VIS





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Promoción de la vivienda

Otras formas de promover VIS



El Estado promueve la VIS por:

TECHO PROPIO

CRÉDITO MIVIVIENDA

PROMUVI

RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

OBRAS POR IMPUESTO

ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA

PROYECTOS EN ACTIVOS

LOTES CON SERVICIOS PÚBLICOS PARA
CONSTRUCCIÓN PROGRESIVA



Concepto y promoción de la vivienda

Para una mejor focalización de los subsidios habitacionales que brinda el Estado



VIVIENDA PROMOVIDA POR EL ESTADO

Garantiza el derecho a una vivienda digna y adecuada cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional.





A quiénes está dirigida la VIS

BRECHA Y DEMANDA

VIVIENDA PROMOVIDA POR EL ESTADO

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.

VIS



VIS - VISTP



- Con subsidio habitacional (BFH – BBP)
- Tasa preferencial en Crédito complementario
- Cobertura de riesgo crediticio

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.

VIVIENDA ÚNICA



- Cobertura de riesgo crediticio

Áreas techadas mínimas para VIS



35.00 m²
Área Techada

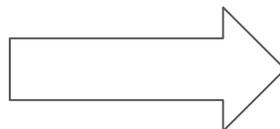
Vivienda unifamiliar



40.00 m²
Área Techada

Vivienda multifamiliar

Área mínima para VIS en Habilitación Urbana



A=66.00 m²
Lote

5.50 ml
Frente

Vivienda unifamiliar

Control y seguimiento para la VIS

Se implementará un registro nacional de vivienda a cargo del MVCS



Tiene por finalidad mejor control y seguimiento de los proyectos VIS y de la asignación de los bonos habitacionales

3. Avances en la Implementación de la Política de Promoción de la VIS

Viviendas Promovidas

Meta año 2025



46,361
BFH



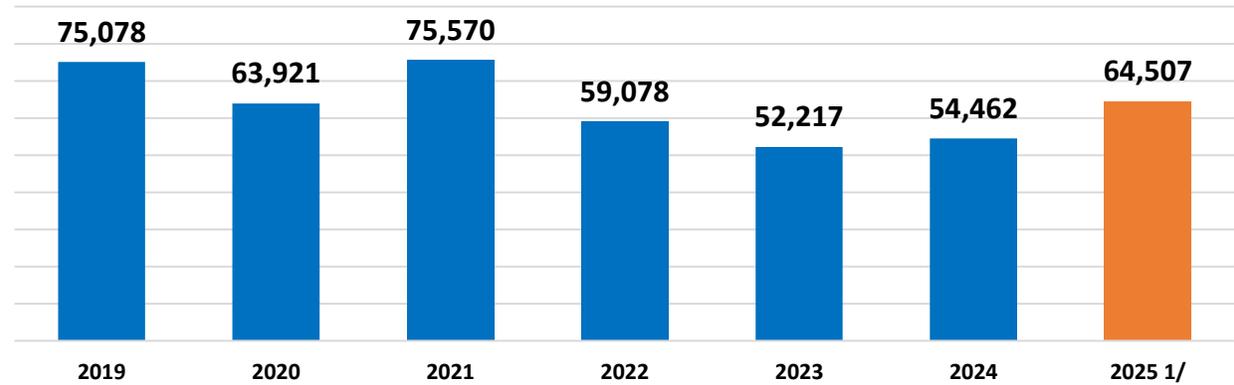
11,347
BBP



6,799
Viviendas

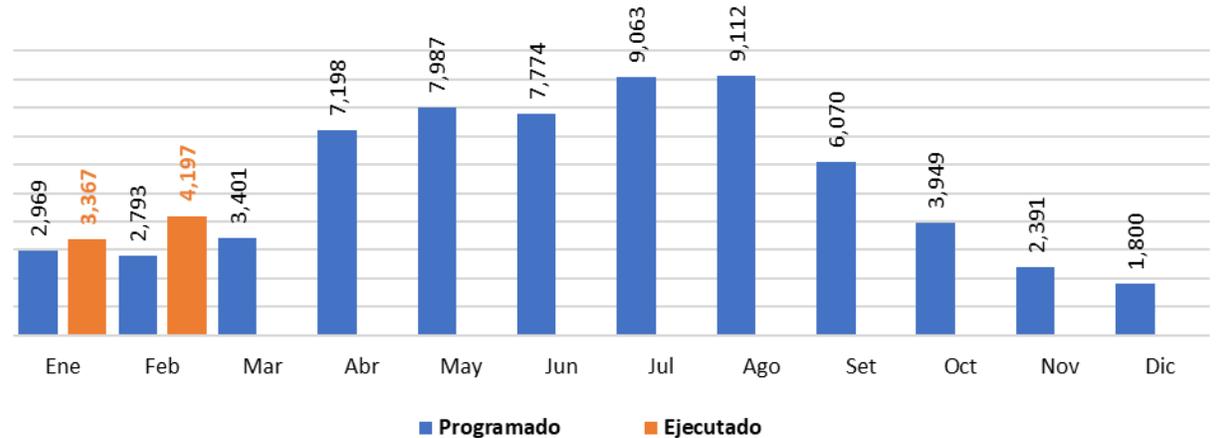
64,507
Viviendas Promovidas
(Recursos Disponibles)

Viviendas Promovidas (2019 – 2025)



1/ Con Recursos Disponibles. Se tiene la meta de llegar a mas de 70 mil con Bono Canon y Oxl.

Avance Viviendas Promovidas año 2025





PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



Vivienda unifamiliar

Con posibilidad de crecimiento

Actual



Propuesta



Vivienda con **UNA (1) HABITACIÓN**

25 m²
Área techada

Valor del bono
8.7 UIT
(S/ 44,805)

* Se respetarán proyectos que cuentan con aprobación de licencia o, como mínimo, con anteproyecto aprobado



35 m²
Área techada

La propuesta considera **UN BONO MAYOR**

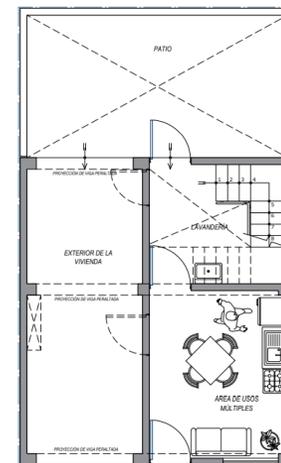
Vivienda con **DOS (2) HABITACIONES**
Este metraje entra en vigencia publicada la norma.

Vivienda unifamiliar

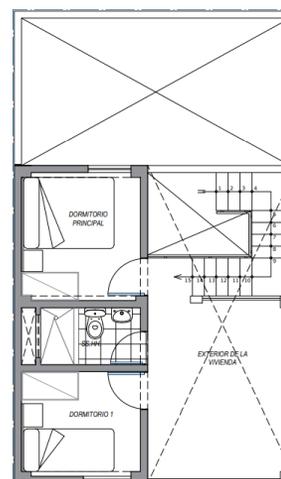
Con posibilidad de crecimiento

Detalle de propuesta de prototipo

(Dicha propuesta considera un mayor valor de Bono)



MÓDULO BÁSICO / PRIMER PISO



MÓDULO BÁSICO / SEGUNDO PISO

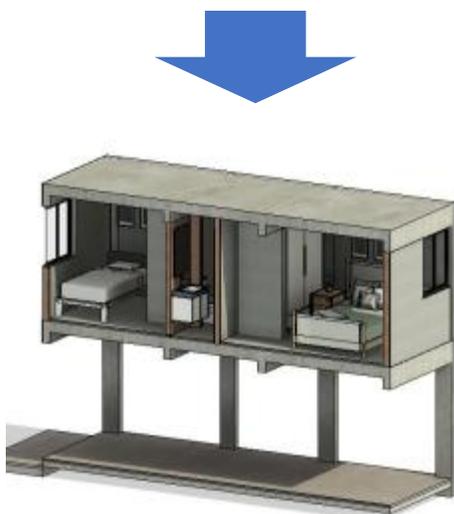


Importante

- El área mínima de VIS crece en un 20%. **De 25 m² a 30 m².**
- Se dejan las estructuras y el acceso para el segundo piso.
- Se generan áreas techadas (18m²) para implementar ambientes adicionales de la VIS.
- Se entrega la VIS con más facilidades para su ampliación y de manera ordenada, sin desordenar el perfil urbano
- Mínimo 2 dormitorios.
- Opción de VIS, que se acompaña con un monto mayor de BFH

ÁREAS VIS 8m²) – MÓDULO

PISO	CONSTRUIDA	TECHADA	OCUPADA
1	13.9	31.6	39.4
2	18.4	18.4	32.2
TOTAL	32.3	50.0	71.6





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Nuevo Modelo de VIS Unifamiliar





Vivienda multifamiliar

Sin posibilidad de crecimiento

Actual

(Se mantiene)



40 m²
Área techada
(incluye 2 dormitorios)

Valor del bono
8.7 UIT
(S/ 44,805)



Propuesta

(OPCIONAL)



50 m²
Área techada
(incluye 3 dormitorios)

La propuesta considera
UN BONO MAYOR

Modificación del Reglamento AVN

Objetivo: Garantizar la entrega de un mejor producto a la familia, haciendo de las VIS un espacio de **calidad, asequible y digno**. Así también, se busca afianzar el **seguimiento y la supervisión** en las etapas del proceso de otorgamiento del bono.

Mejoras financieras



Carta de Seriedad de Oferta para Proyectos AVN sin respaldo de un Banco

Para resguardar los ahorros aportados por los Postulantes al BFH

Reducción de ahorro de 3% a 1% para la VIS priorizada (pobre y pobre extremo)



Con el fin de ayudar a las familias en extrema pobreza

Mejoras en la supervisión



Supervisor Técnico Financiero

Verifica y asegura que el proyecto es **VIABLE** desde su registro

Mejoras en la vivienda



Mejoras en las condiciones de la VIS con **BFH incrementado**



BFH Superior para VIS Terminada y VIS por entorno mejorado

Promoción de la VIS segundo uso en Techo Propio con el fin de contar con mayor oferta

Subsidio mayor para personas con discapacidad



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Propuesta: *Más* Techo Propio



MAS OPCIONES PARA EL CRÉDITO COMPLEMENTARIO

FONDO DE GARANTÍA

- ✓ Cobertura frente a interrupciones de pago
- ✓ Cubre las cuotas impagas de los clientes finales (hasta 7 cuotas)

CRC 100% para FCTP y servicio CRC - BFH

- Protege el crédito otorgado por las entidades financieras, a los hogares de los sectores C, D y E
- Permitirá dinamizar su otorgamiento

NUEVOS CRÉDITOS

- Permitir otro tipo de créditos para adquirir o mejorar una VIS (Techo Propio)



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



PROPUESTAS DE MODIFICACIONES NORMATIVAS

OPERADOR PÚBLICO DEL SUELO “Urbaniza Perú”

Es importante el OPS constituido como empresa pública de derecho privado:

- Generar suelo urbano destinado a VIS;
- Lotes con servicios, infraestructura y equipamiento urbano; entre otras funciones.

Con lo que se estaría atrayendo la inversión privada para el desarrollo de proyectos de vivienda a favor de sectores poblacionales en situación de pobreza y vulnerabilidad social.

Se requiere la modificación de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

REVISORES URBANOS

- Se propone que el registro, la supervisión y las sanciones a los RU (arquitectos e ingenieros) se encuentren a cargo de los Colegios Profesionales
- Para una mejor supervisión y control del ejercicio de las funciones del arquitecto e ingeniero como RU, en su desempeño durante la evaluación de proyectos de habilitación urbana y edificación.

“Nueva Ciudad Sutton” en Lambayeque



Se construyó la habilitación urbana primaria (macrolotes con servicios) con un **PROGRAMA DE INVERSIONES**, con **autorización excepcional del Ministerio de Economía y Finanzas**, que comprende los componentes de saneamiento (agua y desagüe), pistas y veredas.

COMPONENTES EJECUTADOS:

INVERSIÓN: S/ 600 MILLONES
Habilitación Urbana Primaria
758 hectáreas.



SANEAMIENTO



PISTAS Y VEREDAS

INVERSIÓN A REALIZAR:



S/ 373,312,000

Habilitación Urbana de 14
Macrolotes Residenciales



S/ 1,730,406,000

22,800 VIVIENDAS



111,000 BENEFICIARIOS

MECANISMO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN:



**CREACIÓN DEL OPERADOR
PÚBLICO DE SUELO**

Habilitación urbana y
construcción de viviendas.

“Ciudad Satélite” en La Libertad



CONTEXTO INMEDIATO CIUDAD SATÉLITE

A 35 minutos de TRUJILLO
A 20 minutos de SALAVERRY



Sistema vial



INVERSIÓN A REALIZAR:

S/ 1,012,616,400
Habilitación Urbana Primaria de las 773.58 hectáreas.

S/ 513,000,000
Planta Desalinizadora y Planta de Aguas Residuales.

S/ 4,580,725,200
38,650 VIVIENDAS

154,600 BENEFICIARIOS

MECANISMO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

CREACIÓN DEL OPERADOR PÚBLICO DE SUELO
Habilitación urbana y construcción de viviendas.

“Lomas de Ancón” en Lima



INVERSIÓN A REALIZAR:

 **S/ 184,569,800**
Habilitación Urbana Primaria de las 141.50 hectáreas.

 **S/ 635,000,000**
Planta Desalinizadora

S/ 350,000,000
Planta de Agua Residual

 **S/ 2,600,431,200**
22,960 VIVIENDAS

 **91,870 BENEFICIARIOS**

MECANISMO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

 **CREACIÓN DEL OPERADOR PÚBLICO DE SUELO**
Habilitación urbana y construcción de viviendas.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



MEGA PROYECTOS

CIUDAD SATÉLITE LA LIBERTAD



722,000
beneficiarios

that will benefit over 700 thousand people.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



GRACIAS