

Normas técnicas y condiciones financieras para las Vivienda de Interés Social en el Perú

La Ley N.º 32379, Ley de la Vivienda de Interes Social (VIS), define en su artículo 3 que la VIS, es aquella promovida por el Estado para reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, incluyendo la VIS de Tipo Prioritaria (VISTP) para hogares en condición de pobreza, pobreza extrema o vulnerabilidad social. Esta base legal cobra fuerza en el Decreto Supremo N.º 005-2025-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, que en el artículo 1 establece como objetivo garantizar una vivienda digna, adecuada y segura para los sectores más vulnerables, e identifica en su artículo 6 a los programas **Techo Propio** y **Programa Mivivienda** como motores centrales de esta política.

Ahora bien, **la regla es tajante**: la VIS en general se rige por los parámetros urbanos contenidos en los planos y el **Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)**, particularmente los Títulos II (Habilitaciones Urbanas) y III (Edificaciones), que contienen las normas técnicas necesarias para asegurar calidad urbana, arquitectónica y estructural. La **única particularidad** se da en el caso de la VIS bajo el programa **Techo Propio**, en el cual el **Reglamento de Vivienda de Interés Social (Reglamento VIS)** incorpora condicionantes adicionales específicas:

- **Área de lote mínimo:** 66 m² con frente no menor de 5,50 m.
- **Área techada mínima:** 40 m² para vivienda sin expansión y 35 m² para vivienda inicial expandible.

Es decir, mientras que en Mivivienda el diseño arquitectónico y urbano se regula íntegramente bajo el RNE, en Techo Propio se suma el marco del Reglamento VIS con parámetros mínimos de lote y área techada, además de lo dispuesto en los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) de cada jurisdicción.

En el aspecto financiero, el Estado apoya a través de dos programas diferenciados:

- **Techo Propio**, bajo la Ley N.º 27829, otorga el **Bono Familiar Habitacional (BFH)** para ciertas modalidades:
 - En VIS Unifamiliar, el bono llega a **S/ 50,825** para viviendas de 35 m² de área techada.
 - Para la VIS unifamiliar de dos pisos de 50 m² de área techada, el bono se incrementa en un 20 %, alcanzando **S/ 60,990**.
 - Para VIS de 40 m² en Multifamiliar, se aplica el bono de **S/ 46,545**.
 - En VIS de 50 m² en Multifamiliar, el bono incorpora un adicional del 15 %, llegando a **S/ 53,526**.
- **Programa Mivivienda** facilita créditos hipotecarios para viviendas valorizadas entre **S/ 68,200 y S/ 362,100**, e incorpora el **Bono del Buen Pagador (BBP)** de hasta **S/ 25,700**, dependiendo del rango de valor de la vivienda. Además, ofrece un **Premio al Buen Pagador Sostenible (PBP)** con hasta **S/ 5,100 adicionales** para viviendas ecoamigables.

De esta manera, ambos programas operan bajo el paraguas de la VIS, pero sus focos son distintos: **Techo Propio** subsidia directamente a los hogares más vulnerables para acceder a una vivienda mínima, mientras que el **Programa Mivivienda** fomenta la formalización crediticia con incentivos por cumplimiento y sostenibilidad.

Comparativo normativo, técnico y financiero entre modalidades de VIS -PROGRAMA TECO PROPIO						
Aplican los parámetros contenidos en el PLAN DE DESARROLLO URBANO correspondiente, el REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES, REGLAMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y el REGLAMENTO OPERATIVO DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL.						
N°	TIPO DE VIS con BFH (Programa Techo Propio)	Área mínima de lote	Área techada mínima	Valor de la VIS	Valor del BFH	Valores Excepcionales del BFH
1	VIS Priorizada en Lote Unifamiliar	66 m² (frente 5,50 m)	35 m²	Hasta S/ 60,000.00	10.6 UIT	5% entorno mejorado
		60 m² (frente 5,50 m)	50 m2 en dos pisos			20% adicional
	VIS Priorizada en Edificio Multifamiliar Conjunto Residencial Quinta	-	40 m² con dos dormitorios	Hasta S/ 70,000.00	9.7 UIT	5% entorno mejorado
		-	50 m2 con tres dormitorios			15% adicional
2	VIS en Lote Unifamiliar	66 m² (frente 5,50 m)	35 m²	Hasta S/ 104,500.00	9.5 UIT	5% entorno mejorado
		60 m² (frente 5,50 m)	50 m2 en dos pisos			20% adicional
	VIS en Edificio Multifamiliar Conjunto Residencial Quinta	-	40 m² con dos dormitorios	Hasta S/ 130,500.00	8.7 UIT	5% entorno mejorado
		-	50 m2 con tres dormitorios			15% adicional

NOTA: Cuando confluyen dos valores adicionales se emplea el mayor, mas no los dos.

Hay porcentajes adicionales excepcionales por personas con discapacidad de las FFAA y/o Policia Nacional igual a 25% y por Víctimas de violencia 1980-2000 igual a 51%.

Comparativo normativo, técnico y financiero entre modalidades de VIS -PROGRAMA MIVIVIENDA		
Aplican los parámetros contenidos en el PLAN DE DESARROLLO URBANO correspondiente y el REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES		
Valor de la vivienda	Valor del BBP	Bona Vivienda Sostenible
De S/ 68,800 hasta S/98,100	S/ 27,400.00	S/ 33,700.00
Mayor a S/ 98,100 hasta S/ 146,900	S/ 22,800.00	S/ 29,100.00
Mayor a S/ 146,900 hasta S/ 244,600	S/ 20,900.00	S/ 27,200.00
Mayor a S/ 244,600 hasta S/ 362,100	S/ 7,800.00	S/ 14,100.00

En conclusión, la **Vivienda de Interés Social (VIS)** en el Perú no solo responde a una necesidad económica, sino a un entramado técnico y normativo que la convierte en derecho tangible. El **RNE** es la norma general obligatoria, mientras que el **Reglamento VIS** añade condiciones mínimas únicamente para Techo Propio. Esta precisión es clave: sin parámetros urbanos, área mínima de lote y área techada reglamentaria, la VIS no sería una garantía de dignidad, sino solo una vivienda de costo reducido.