

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

La Ley N.º 32379, Ley de la Vivienda de Interés 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 TECHO 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.						
Nº	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 m ² (frente 5,50 m)	35 m ²	Hasta S/ 60,000.00	10.6 UIT	5% entorno mejorado
		60 m ² (frente 5,50 m)	50 m ² en dos pisos			20% adicional
	VIS Priorizada en Edificio Multifamiliar Conjunto Residencial Quinta	-	40 m ² con dos dormitorios	Hasta S/ 70,000.00	9.7 UIT	5% entorno mejorado
		-	50 m ² con tres dormitorios			15% adicional
2	VIS en Lote Unifamiliar	66 m ² (frente 5,50 m)	35 m ²	Hasta S/ 104,500.00	9.5 UIT	5% entorno mejorado
		60 m ² (frente 5,50 m)	50 m ² en dos pisos			20% adicional
	VIS en Edificio Multifamiliar Conjunto Residencial Quinta	-	40 m ² con dos dormitorios	Hasta S/ 130,500.00	8.7 UIT	5% entorno mejorado
		-	50 m ² 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 Policía 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.