

PL 9149
Sobre 310
Vence 12.6.25

Usuario: DVARGAS

Despacho Presidencial

Unidad Funcional de Gestión Documental
FECHA DE PRESENTACIÓN: 22/05/25 - 09:28:15
FECHA DE REGISTRO: 22/05/25 - 09:28:15
Registro: 25-0009924 Clave: 5349

Nota: La recepción NO es conformidad al contenido

Consultas: www.gob.pe/presidencia
Teléfonos: (01) 630 5600 5980-5981



EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley establece el marco legal que regula la Vivienda de Interés Social (VIS) y su promoción por parte del Estado, para garantizar el derecho de acceder a una vivienda digna, adecuada y segura, priorizando la atención de los ciudadanos en situación de pobreza o pobreza extrema, o de vulnerabilidad social.

Artículo 2. Vivienda de Interés Social (VIS)

- 2.1. La VIS es el tipo de vivienda promovida por el Estado para reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria (VISTP), dirigida en favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema y, en especial, de aquellas en situación de vulnerabilidad social.
- 2.2. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) establece las características y componentes técnicos de la VIS dentro del Crédito Mivivienda, de la VIS y de la VISTP dentro del Programa Techo Propio, y de otros productos promovidos por el MVCS, tomando en consideración la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, la suma de fondos del Estado destinados a los programas de la VIS, entre otros.
- 2.3. Los proyectos de habilitación urbana y de habilitación urbana con construcción simultánea para la VIS se ejecutan en predios ubicados en suelo urbano que tengan 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 que se encuentren previstos en los instrumentos de planificación urbana o en los instrumentos de planificación urbana complementarios. Los proyectos de edificación para la VIS se ejecutan en





predios que cuenten, como mínimo, con un proyecto de habilitación urbana aprobado, lo que contempla también el tipo de habilitación urbana con construcción simultánea.



- 2.4. *En los criterios de priorización para el diseño de programas de VIS, el MVCS considera a la población que necesita una vivienda, con el fin de cerrar la brecha del déficit habitacional, generando alternativas adecuadas según sus características.*

Artículo 3. Obligación del Estado de promover la provisión de Vivienda de Interés Social (VIS)



- 3.1. *El MVCS, en su condición de ente rector en materia de vivienda, es competente para diseñar, normar y promover disposiciones sobre la VIS a fin de garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna, adecuada y segura, así como para coadyuvar en la reducción de la brecha del déficit habitacional.*
- 3.2. *El Estado, en sus tres niveles de gobierno y de acuerdo con sus competencias y funciones, promueve el desarrollo de programas y proyectos de 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 de financiamiento e intervención para la construcción progresiva de vivienda.*
 - h) Otorgamiento de derechos reales de superficie.*
 - i) Generación de suelo urbano, mediante las acciones que el operador público del suelo nacional o municipal provincial ejecute.*
 - j) Mecanismos e instrumentos de financiamiento para vivienda.*

- k) *Otros que tengan como finalidad la reducción de la brecha del déficit habitacional.*

3.3. *El desarrollo de programas y proyectos de VIS se efectúan en el marco de lo establecido en la presente ley y en la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, sus reglamentos y las normas específicas de los programas de vivienda.*

Artículo 4. Modalidades de la VIS

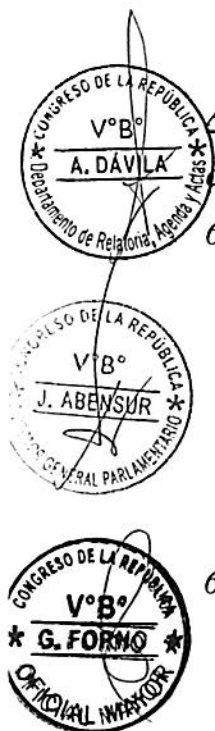
Son modalidades de la VIS las siguientes:

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

Artículo 5. Condiciones generales para la adquisición de la VIS

Son condiciones generales para acceder a la VIS las siguientes:

- a) *No ser propietario o titular de derechos reales de superficie de una vivienda, terreno o aires independizados para vivienda.*
- b) *No ser beneficiario de otro apoyo habitacional por parte del Estado.*
- c) *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.*
- d) *La VIS no debe ser objeto de algún acto de transferencia de dominio hasta por el plazo de cinco años, el cual se computa desde la fecha de extensión del asiento registral de la compraventa de la unidad inmobiliaria en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Esta condición debe estar inscrita en el Registro de Predios de la SUNARP y es supervisada por el Fondo MIVIVIENDA.*
- e) *Otras que el MVCS establezca.*



Artículo 6. Promoción de la VIS en procesos de densificación en suelo urbano consolidado, renovación o regeneración urbana

- 6.1. Los planes de desarrollo metropolitano y los planes de desarrollo urbano, según corresponda, identifican las zonas para desarrollar programas y proyectos de densificación en suelo urbano consolidado, renovación o regeneración urbana que promuevan el desarrollo de la VIS. Para tal efecto, las municipalidades provinciales pueden establecer parámetros urbanísticos y edificatorios especiales.
- 6.2. Pueden desarrollarse proyectos de VIS de obra nueva en inmuebles de entorno o de valor monumental de conformidad con las condiciones que establezca el respectivo plan, reglamento o norma técnica vigente aprobados por la municipalidad provincial o el MVCS, según corresponda. Tratándose de un inmueble de valor monumental, la ejecución del proyecto de VIS no debe vulnerar el valor arquitectónico de dicho inmueble.

Artículo 7. Fideicomiso comunitario de tierras

A efectos de promover la creación, desarrollo y administración de proyectos de vivienda, los gobiernos locales pueden constituir o promover la constitución de fideicomisos comunitarios de tierras, los cuales administran el suelo donde se lleva a cabo el proyecto que incluye total o parcialmente viviendas de interés social, otorgando la titularidad de las viviendas que formen parte del proyecto por medio de la constitución de derechos reales de superficie.

Artículo 8. Incentivos para el desarrollo de proyectos de VIS

En concordancia con lo establecido en el numeral 9 del artículo 9 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales pueden reducir, fraccionar o exonerar del pago de los derechos de tramitación de las licencias, conformidades de obra y declaratoria de edificación que tengan la condición de recursos propios, a fin de incentivar el desarrollo de proyectos de VIS.

Artículo 9. Información sobre los proyectos de VIS

- 9.1. Los anteproyectos en consulta, los proyectos de habilitación urbana, los proyectos de edificación, las licencias, los certificados de recepción de



obras y de conformidad de obra, así como la declaratoria de edificación que se emitan deben indicar que el proyecto corresponde a una VIS.

- 9.2. Los contratos de compraventa que se suscriban deben contener una cláusula que indique que los proyectos están diseñados y se ejecutan según las condiciones urbanísticas y edificatorias de las VIS, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, lo cual debe ser verificado en la Recepción de Obras o la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

Artículo 10. Adjudicación y transferencia de terrenos con fines de vivienda

- 10.1. En terrenos de propiedad estatal o aquellos administrados por el operador público del suelo la adjudicación de los predios destinados a proyectos de vivienda de interés social es realizada por dicho operador público del suelo en el marco de concursos públicos que definan cargas urbanísticas y adecuados factores de competencia, de acuerdo con los criterios establecidos en el reglamento.
- 10.2. La transferencia gratuita de predios estatales entre entidades se efectúa de conformidad con lo establecido en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 11. Control a cargo de la Contraloría General de la República

La Contraloría General de la República ejerce el control gubernamental sobre el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley en el marco de lo establecido en la Ley 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, concordante con el artículo 82 de la Constitución Política del Perú y las disposiciones que emita para el efecto.

Artículo 12. Fiscalización y sanción

- 12.1. Respecto a la promoción y a las condiciones de comercialización de las unidades inmobiliarias, de acuerdo con la normativa aplicable en materia de viviendas de interés social, el MVCS tiene potestad fiscalizadora y sancionadora sobre los titulares de licencias de habilitaciones urbanas y



de edificaciones de viviendas de interés social y supervisa el cumplimiento de dichas condiciones.

12.2. *El MVCS es competente para dictar la medida administrativa respectiva en caso de incumplimiento de las obligaciones, únicamente en lo referido a la promoción y a las condiciones de venta de las unidades inmobiliarias, de acuerdo con la normativa en materia de vivienda de interés social. Asimismo, comunica a las entidades correspondientes las acciones realizadas en dicha materia.*

12.3. *Las sanciones que puede imponer el MVCS a los titulares de licencias de habilitaciones urbanas y edificaciones de viviendas de interés social son de amonestación escrita o multa.*

12.4. *El MVCS tipifica en el reglamento de la presente ley las infracciones y sanciones aplicables a los titulares de licencias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, únicamente en lo referido a la promoción y condiciones de comercialización de las unidades inmobiliarias, de acuerdo con la normativa en materia de vivienda de interés social.*

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Disposiciones reglamentarias

El Poder Ejecutivo aprueba las disposiciones reglamentarias necesarias para la implementación de la presente ley, incluyendo la adecuación del Reglamento de la Vivienda de Interés Social, aprobado por el Decreto Supremo 005-2025-VIVIENDA, dentro de un plazo de ciento veinte días calendario contados desde su entrada en vigor.

SEGUNDA. Aprobación de instrumentos de planificación urbana

Las municipalidades provinciales formulan sus instrumentos de planificación urbana en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, pudiendo contar con la asistencia técnica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



Dentro del plazo de noventa días calendario contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, las municipalidades provinciales aprueban los instrumentos de planificación urbana que se encuentren con procesos de consulta pública culminados.

TERCERA. Identificación excepcional de las áreas para el desarrollo de proyectos de VIS

Excepcionalmente, las municipalidades provinciales que cuenten con zonificación o instrumentos de planificación urbana no actualizados o que no identifiquen las zonas especiales de interés social reguladas en el artículo 48 de la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, pueden identificar, mediante ordenanza provincial las áreas para el desarrollo de proyectos de VIS, con el sustento respecto al soporte urbanístico suficiente.

CUARTA. Vivienda única

El Estado promueve la vivienda única, dirigida a cubrir la demanda de la población que no cuente con una vivienda y que no haya recibido apoyo habitacional previo por parte del Estado. La vivienda única se impulsa a través de un subsidio habitacional indirecto, para lo cual el Fondo MIVIVIENDA S.A. coordina y participa con las entidades financieras a fin de contar con el producto crediticio respectivo.

El subsidio habitacional indirecto se configura cuando el Estado identifica y pone a disposición suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda, o cuando canaliza instrumentos financieros mediante fondos, líneas de crédito, mecanismos de cobertura de riesgo crediticio, tasas de interés preferenciales, exoneraciones, inafectaciones u otros beneficios, a través de las entidades financieras intermediarias participantes.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA. Modificación de la denominación del Título III y del Capítulo I del Título III de la Sección IV, y del artículo 81 de la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Se modifica la denominación del Título III y del Capítulo I del Título III de la Sección IV, y el artículo 81 de la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en los siguientes términos:





"TÍTULO III

Derecho a la Vivienda, Equipamiento Urbano y Espacios Públicos

Capítulo I

Derecho a la vivienda

Artículo 81. Derecho a la vivienda

Toda persona tiene derecho a una vivienda digna, adecuada y segura. El Estado reconoce y garantiza este derecho".

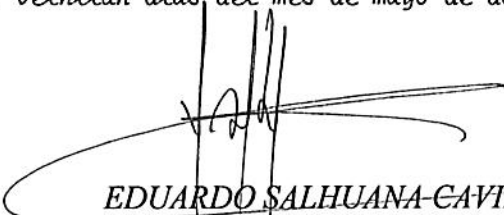
DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA. Derogación de los artículos 82, 84, 86 y 87 de la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Se derogan los artículos 82, 84, 86 y 87 de la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Comuníquese a la señora Presidenta de la República para su promulgación.

En Lima, a los veintiún días del mes de mayo de dos mil veinticinco.


EDUARDO SALHUANA-CAVIDES
Presidente del Congreso de la República


CARMEN PATRICIA JUÁREZ GALLEGOS
Primera Vicepresidenta del Congreso de la República

A LA SEÑORA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA