




ALERTA REAL ESTATE

Aprueban el Reglamento de Vivienda de Interés Social

REBAZA,
ALCÁZAR
& DE LAS
CASAS



El 13 de setiembre del presente año, mediante Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA se aprobó el Reglamento de Vivienda de Interés Social ("**Reglamento**") con el objetivo de desarrollar las disposiciones sobre la Vivienda de Interés Social ("**VIS**") en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Este Reglamento deroga el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación y sus modificatorias, aprobadas por el Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA; así como, el Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda.

A continuación, se señalan las principales disposiciones:

1. Definición y Modalidades de VIS

- Es la vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad está dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional.
- Se incluye a la VIS de Tipo Prioritaria ("**VISTP**"), dirigida a las personas ubicadas en los sectores I, II, y III de la población agrupada según quintiles de ingreso, en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o situación de vulnerabilidad social. La información actualizada sobre la conformación de la población por quintiles de ingreso se obtiene en la plataforma del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social.
- La adquisición de las unidades de vivienda destinadas a VIS se sujeta a los valores máximos actualizados mediante Decreto Supremo a propuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ("**MVCS**").
- Las modalidades de VIS desarrolladas por el Reglamento son:
 - Adquisición de Viviendas
 - Construcción de Viviendas
 - Mejoramiento de Viviendas
 - Viviendas para el arrendamiento
 - Constitución de derechos reales de superficie
 - Otras promovidas por el MVCS y/o Operador Público del Suelo y ejecutadas por el sector privado.

2. Promoción del Estado

- El Estado promoverá el desarrollo de proyectos para VIS mediante:
 - Beneficios urbanísticos en incentivos de parámetros urbanísticos y edificatorios
 - Formulación e implementación de políticas de subsidios habitacionales directos y/o indirectos
 - Elaboración y ejecución de instrumentos de planificación urbana
 - Aplicación de instrumentos de uso y gestión del suelo
 - Adjudicación de suelo de propiedad del Estado, asistencia técnica y mecanismos que permitan el desarrollo del trabajo comunitario, así como de la vivienda progresiva
 - Programas Municipales de Vivienda (PROMUVI).
- Las municipalidades deben implementar programas destinados a la generación de VIS en su jurisdicción, tomando en cuenta las necesidades habitacionales, situaciones de mercado, condiciones urbanísticas y edificatorias.
- Las municipalidades están prohibidas de excluir, directa o indirectamente, la ejecución de proyectos para VIS, en sus jurisdicciones.
- Las municipalidades provinciales deberán definir las áreas para el desarrollo de VIS en sus instrumentos de planificación urbana en un plazo máximo de doce meses, contado desde la publicación del presente Reglamento.

- Los Programas de VIS promovidos por el Estado y ejecutados por el sector privado son:
 - PROMUVI.
 - Programa Techo Propio.
 - Programas de renovación y regeneración urbana.
 - Modalidad de obras por impuestos.
 - Modalidad de asociación público privada.
 - Lotes con servicios públicos domiciliarios.
 - Otros que tengan como propósito el desarrollo de VIS y VISTP

3. Cargas y beneficios urbanísticos para el desarrollo de VIS

- Los proyectos de edificación de vivienda multifamiliar, edificio de usos mixtos, conjunto residencial y conjunto de usos mixtos, podrán obtener beneficios urbanísticos en incentivos para coeficiente de edificabilidad y densidad neta, siempre que se destine un porcentaje del área útil total vendible del proyecto (área útil de vivienda), exclusivamente para VIS.
- El área restante podrá contemplar usos complementarios al residencial compatible con la zonificación establecida, incluyendo unidades de vivienda no consideradas como VIS.
- De otro lado, el beneficio urbanístico de alturas máximas de edificación para los proyectos de edificación de vivienda multifamiliar, edificio de usos mixtos, conjunto residencial y conjunto de usos mixtos, de acuerdo con lo detallado en el Reglamento, es referencial y facultativo para las municipalidades que requieren utilizarlo con el fin de promover los proyectos de VIS.
- En el supuesto anterior, las municipalidades podrán aplicar una carga equivalente al 2.5% del valor de la obra generada por el incremento en altura de edificación, que se calculará según el Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación vigente al momento de realizar dicho pago.
- Las municipalidades pueden establecer beneficios urbanísticos adicionales, que deberán estar integrados en los instrumentos de planificación urbana.

4. Registro de información de VIS

- Los promotores inmobiliarios y/o constructores que diseñen y/o ejecuten proyectos para VIS, así como las entidades responsables de administrar información referida proyectos VIS aprobados, ejecutados y/o inscritos, entre otros actores en el proceso de obtención de VIS, deben registrar dicha información en el Observatorio Urbano Nacional, regulado por el MVCS.

5. Control de los proyectos de VIS

- El Fondo MiVivienda ("**FMV**") verificará el cumplimiento de las condiciones para el otorgamiento de los subsidios habitacionales directos a los beneficiarios y el cumplimiento del plazo en el que se mantiene la condición de VIS.
- Los promotores inmobiliarios que desarrollen VIS con los beneficios urbanísticos regulados en el Reglamento deberán registrar su proyecto de manera informativa en el Observatorio Urbano Nacional.
- Los promotores inmobiliarios que desarrollen habilitaciones urbanas y edificaciones destinadas a VIS, deben informar y publicitar en todas las etapas del proceso edificatorio, comercial y registral dicha condición.
- Las licencias que emitan las municipalidades deben indicar que el proyecto corresponde a uno de VIS.
- El MVCS, y el FMV supervisarán y verificarán el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Reglamento, debiendo denunciar ante el INDECOPI a los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que incumplan con el Reglamento.

NUESTRO EQUIPO



FELIPE BOISSET

SOCIO

felipe.boisset@rebaza-alcazar.com



ANDREA RIECKHOF

ASOCIADA SENIOR

andrea.rieckhof@rebaza-alcazar.com



ANDREA PINILLOS

ASOCIADA SENIOR

andrea.pinillos@rebaza-alcazar.com



PATRICIO BOURONCLE

ASOCIADO

patricio.bouroncle@rebaza-alcazar.com



JUAN DIEGO GARCÍA MONTÚFAR

ASOCIADO

juandiego.garciamontufar@rebaza-alcazar.com

LIMA

Av. Víctor Andrés Belaúnde 147,
Vía Principal 133, Piso 3
Edificio Real Dos, San Isidro
Teléfono (511) 442-5100

SANTIAGO DE CHILE

Av. Apoquindo 3650, Piso 12
Las Condes