

REGLAMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar las disposiciones sobre Vivienda de Interés Social (VIS) reguladas en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 2.- Finalidad

El presente Reglamento tiene por finalidad establecer las condiciones para la intervención del Estado, en sus tres niveles de gobierno, así como la promoción de la inversión privada para el desarrollo de VIS, conforme a los instrumentos de planificación urbana e instrumentos de uso y gestión del suelo, para reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

Las disposiciones que se desarrollan en el presente Reglamento son de obligatorio cumplimiento para todas las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas a nivel nacional, que intervengan en las distintas etapas del proceso del desarrollo de VIS.

Artículo 4.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se entiende como:

4.1. **Grupo familiar (GF):** Es el compuesto por cualquiera de los siguientes tipos de hogares:

- Hogares unipersonales: Conformada por una sola persona.
- Hogares compuestos por familias nucleares: Conformadas solo por un núcleo primario (padre o madre o ambos) con o sin hijos, o parejas sin impedimento matrimonial.
- Hogares formados por familias extendidas: Conformadas por una familia nuclear más otros parientes no nucleares.
- Hogares formados por familias compuestas: Conformadas por una familia nuclear o una familia extendida más otros miembros (no parientes).
- Hogares conformados por familias ensambladas: Conformadas por una familia en la cual uno o ambos miembros de la actual pareja tiene uno o varios hijos de uniones anteriores.

4.2. Tienen la condición de GF elegible aquellos que cumplan con los requisitos para acceder a un subsidio habitacional directo para una VIS o una Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria (VISTP), establecidos en la normativa correspondiente.

4.3. **Población en situación de vulnerabilidad social:** Aquella conformada por personas o grupo de personas que, debido a su condición (naturaleza o conjunto de características inherentes a la persona humana o conjunto de personas) o a la situación (conjunto de circunstancias o características que rodean y determinan el estado de la persona en un momento determinado) en la que se encuentra o por la conjunción de ambas, se ven limitadas o impedidas en el ejercicio de sus derechos y por tanto expuestas a cualquier riesgo, desprotección familiar o discriminación, y

además, se encuentran ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso, tales como:

- Personas con discapacidad.
- Personas adultas mayores.
- Personas desplazadas y migrantes.
- Población indígena.
- Población que se encuentra asentada en zonas de riesgo no mitigable o riesgo recurrente y es parte de un proyecto de reasentamiento.
- Otros que sean identificados en situación de vulnerabilidad social en la normativa correspondiente.

Artículo 5.- Sujeción a la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo

Las acciones que desarrolla y promueve el Estado, en sus tres niveles de gobierno, sobre la VIS, se enmarcan en los objetivos y lineamientos establecidos en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, aprobada por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA o norma que la sustituya.

Artículo 6.- Registro de información de VIS en el Observatorio Urbano Nacional

Las entidades responsables de administrar toda información referida a los proyectos de VIS ejecutados; grupos familiares beneficiarios de VIS; y, beneficiarios de subsidios directos e indirectos, deben registrar dicha información en el Observatorio Urbano Nacional que administra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

TÍTULO II

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES PARA LA VIS

Artículo 7.- Definición

- 7.1. La VIS es la vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la VISTP, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social.
- 7.2. La información actualizada sobre la conformación de la población por quintiles de ingreso, tiene como referencia la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), efectuada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) y se determina en los Reglamentos Operativos correspondientes.
- 7.3. El Estado promueve el acceso a la VIS mediante la compraventa o el arrendamiento. Los valores máximos de la VIS están sujetos a las actualizaciones que mediante Decreto Supremo apruebe el MVCS.

Artículo 8.- Alcance de la VIS

- 8.1. La VIS es dirigida a los tipos de hogares establecidos en el artículo 4 del presente Reglamento, pudiendo desarrollarse en distintas modalidades de vivienda tales como adquisición de vivienda (AV), viviendas para arrendamiento (VA), construcción en sitio propio (CSP) u otras promovidas por el MVCS y/o el Operador Público del Suelo (OPS) y ejecutadas por el sector privado.
- 8.2. La adquisición de la VIS puede ser financiada o no por el Estado. La adquisición de la VIS es financiada por el Estado mediante subsidios directos e indirectos; mientras que la adquisición de VIS no financiada por el Estado, es aquella financiada por entidades del sistema financiero acreditadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS). Las VIS se sujetan a los valores máximos establecidos conforme a lo señalado en el párrafo 7.3 del artículo 7 del presente Reglamento.
- 8.3. La adquisición de la VIS también puede no tener financiamiento según lo señalado en el numeral 8.2 del presente artículo, debiendo la VIS sujetarse a los valores máximos establecidos, conforme a lo señalado en el párrafo 7.3 del artículo 7 del presente Reglamento.
- 8.4. Los subsidios para VA se sujetan a las condiciones especiales reguladas por el MVCS.
- 8.5. Los proyectos de VIS pueden desarrollar unidades de vivienda, de forma total, parcial o mixta para la venta y/o el arrendamiento.
- 8.6. Los proyectos de VIS deben acogerse a los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios regulados en el presente Reglamento.

Artículo 9.- La promoción del Estado en el desarrollo de VIS

- 9.1. El Estado promueve el desarrollo de VIS, mediante la regulación de incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios; la formulación e implementación de políticas de subsidios habitacionales directos y/o indirectos; la elaboración y ejecución de instrumentos de planificación urbana; así como, de instrumentos de uso y gestión del suelo; los cuales son aplicables a nivel nacional.
- 9.2. Las Municipalidades tienen la obligación de implementar las políticas públicas destinadas a la generación de VIS en el ámbito de su jurisdicción. Las municipalidades están prohibidas de excluir directa o indirectamente la ejecución de programas y/o proyectos de VIS en sus jurisdicciones.

Artículo 10.- Subsidios habitacionales directos o indirectos

- 10.1. El subsidio habitacional es directo, cuando el beneficio es otorgado por el Estado con naturaleza monetaria, proviene del presupuesto público y es entregado directamente al beneficiario a través del Bono Familiar Habitacional (BFH), Bono del Buen Pagador (BBP), BBP para vivienda sostenible y, otros bonos que el MVCS apruebe, para AV, VA, CSP, entre otros.
- 10.2. El subsidio habitacional es indirecto, cuando el Estado aporta suelo para el desarrollo de VIS o aporta económicamente a través de fondos, créditos, coberturas de riesgo

crediticios, tasas de interés, entre otros, creados o canalizados por las entidades financieras intermediarias participantes.

Artículo 11.- Condiciones y cargas de la VIS

- 11.1. El promotor inmobiliario que desarrolle VIS con los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios regulados en el presente Reglamento, debe registrar su proyecto de manera informativa en el sistema que formule el MVCS, para verificar su trazabilidad.
- 11.2. Las unidades inmobiliarias destinadas a VIS deben mantener su condición dentro del plazo de cinco (05) años. En los casos de AV, dicho plazo se computa desde la fecha de extensión del asiento registral de la compraventa de la unidad inmobiliaria; mientras que en los casos de VA, el plazo se computa desde la fecha de extensión del asiento registral de independización de la unidad inmobiliaria en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). En ambos casos, esta condición debe estar inscrita en el Registro de Predios de la SUNARP y es supervisada por el Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV).
- 11.3. El FMV verifica el cumplimiento de las condiciones para el otorgamiento de los subsidios directos e indirectos a los beneficiarios y el cumplimiento del periodo señalado en el numeral 11.2 del presente artículo.
- 11.4. En caso de actos de transferencia de una VIS adquirida con subsidio habitacional directo al que se refiere el numeral 10.1 artículo 10 del presente Reglamento, dentro del plazo señalado en el numeral 11.2 del presente artículo, el GF beneficiario devuelve el monto del/los subsidio/s más los intereses legales correspondientes generados desde su adquisición hasta la fecha de la transferencia. Las condiciones para la devolución se regulan mediante Resolución Ministerial que aprueba el MVCS.
- 11.5. En caso de transferencia de una VIS con subsidio habitacional indirecto al que se refiere el numeral 10.2 del artículo 10 del presente Reglamento, que se acogió a los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios regulados en el presente Reglamento, dentro del plazo señalado en el numeral 11.2 del presente artículo, el GF beneficiario debe pagar una penalidad cuyas condiciones se regulan mediante Resolución Ministerial que aprueba el MVCS.
- 11.6. El monto devuelto de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.4 y la penalidad referida al numeral 11.5 del presente artículo, son destinados al fondo revolvente que administra el FMV para las VIS, conforme a las disposiciones que por Resolución Ministerial aprueba el MVCS.
- 11.7. El GF beneficiario que cumplió con devolver el monto o el pago de la penalidad por las causales establecidas en los numerales 11.4 y 11.5 del presente artículo, respectivamente, puede adquirir una VIS luego de transcurrido dos (02) años contados a partir de la fecha de la devolución del respectivo monto o el pago de la penalidad, pudiendo admitirse casos excepcionales, conforme a las disposiciones que por Resolución Ministerial aprueba el MVCS.
- 11.8. En el caso de VA, donde el arrendatario recibe un subsidio habitacional directo de renta, dicho subsidio se restituye cuando se subarrienda la vivienda.

11.9. Durante la vigencia de lo establecido en el numeral 11.2 del presente artículo, el monto de adquisición de la VIS debe publicitarse en la Partida Registral correspondiente que dio origen.

Artículo 12.- Ámbitos de ubicación para la implementación de programas de VIS

12.1. De forma enunciativa más no limitativa, los proyectos de VIS se desarrollan a nivel nacional, según lo indicado en los siguientes numerales.

12.2. Los programas de VIS se implementan y ejecutan preferentemente en las áreas clasificadas como suelo urbano consolidado en los Instrumentos de Planificación Urbana y/o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios, dotados con adecuada provisión de infraestructura y servicios necesarios para dotar a las edificaciones, primordialmente el equipamiento urbano necesario, acorde con los patrones culturales y productivos de la población y con una adecuada articulación y acceso al transporte público.

12.3. La determinación de las zonas declaradas como de interés local, regional o nacional para la ejecución de VISTP, Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) identificadas en los Instrumentos de Planificación Urbana y/o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios y las zonas destinadas para el reasentamiento poblacional de zonas de riesgo no mitigables e intangibles, así como de zonas de riesgo recurrente, establecidas en el Plan de Reasentamiento Poblacional, en el marco de la Ley N° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional para Zonas de muy alto riesgo no mitigable, y sus modificatorias y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 142-2021-PCM, o norma que lo sustituya, y los Programas Municipales de Vivienda (PROMUVIS), deben determinarse teniendo en cuenta los criterios descritos en el numeral 12.2 del presente artículo.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIS

Artículo 13.- Instrumentos de reajuste predial

13.1. Los proyectos de Reajuste del Suelo (RS) que desarrollen habilitaciones urbanas con construcción simultánea destinada a VIS, pueden acogerse a los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios que regula el presente Reglamento.

13.2. los proyectos de Integración Inmobiliaria (II) que desarrollen edificaciones destinadas a VIS pueden acogerse a los incentivos urbanísticos y edificatorios que regula el presente Reglamento.

Artículo 14.- Instrumentos de regulación urbana

14.1. En las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) identificadas en el Plan de Desarrollo Urbano y/o Plan Específico correspondiente, los proyectos de VIS se acogen a los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el presente Reglamento.

14.2. Las habilitaciones urbanas y las edificaciones para VIS que se ejecuten en las áreas no destinadas al fomento de VIS de una ZEIS, pueden acogerse a los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios del presente Reglamento.

14.3. Los proyectos de VIS que se desarrollen en las áreas mínimas exigidas en la zonificación inclusiva, conforme al artículo 49 de la Ley N° 31313, pueden acogerse a los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios del presente Reglamento.

Artículo 15.- Instrumentos de financiamiento urbano

15.1. En las zonas receptoras de Derechos Adicionales de Edificación Transferible (DAET) identificadas en los Planes de Desarrollo Metropolitano para las Metrópolis Regionales y/o en los Planes de Desarrollo Urbano, en las que se desarrollen VIS, se pueden aplicar los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el presente Reglamento.

15.2. Los proyectos de VIS que se desarrollen aplicando los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el presente Reglamento, que no alcancen la altura máxima de edificación por la aplicación del coeficiente máximo de edificación, pueden lograr su altura máxima adquiriendo DAET.

15.3. Como parte de la Bonificación por Finalidades de Interés Público (BFIP), los proyectos de habilitación urbana y de edificación que desarrollen VIS, conforme al literal a) del artículo 64 de la Ley N° 31313, pueden acogerse a los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el presente Reglamento.

15.4. Los proyectos de edificación que desarrollen VIS y destinen un porcentaje de área libre para el Espacio Privado de Acceso Público (EPAP) dentro del predio materia de proyecto, pueden ser compensados con los incentivos en parámetros urbanísticos establecidos en el presente Reglamento. Dicha compensación debe ser equivalente o mayor a la edificabilidad del área libre destinada para el EPAP.

Artículo 16.- Instrumentos complementarios de gestión

16.1. Los programas de renovación y regeneración urbana, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano o, cuando se trate de áreas metropolitanas, en el Plan de Desarrollo Metropolitano, deben destinar obligatoriamente un porcentaje no menor a un veinte por ciento (20%) del área útil intervenida del Plan Específico para la creación de VIS, de conformidad con el artículo 85 de la Ley N° 31313. Se exceptúan aquellos casos en los que la intervención no implique la creación de áreas para uso residencial.

16.2. El área útil intervenida restante se sujeta a los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, así como a los usos definidos por la municipalidad correspondiente.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES BÁSICAS PARA LA VIS

Artículo 17.- Alcance de los proyectos

17.1. Los proyectos de habilitación urbana para VIS, se ejecutan en predios ubicados en suelo urbano, que tienen la categoría de suelo urbano consolidado, suelo periurbano y suelo urbanizable; así como, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, islas rústicas, y donde se realicen proyectos de renovación y/o regeneración urbana. Los proyectos de edificación para VIS se ejecutan en predios

habilitados. En caso de ejecutarse en suelo periurbano y suelo urbanizable se permiten soluciones alternativas de servicios.

17.2. Los proyectos de edificación para VIS se pueden ejecutar en aquellos predios que fueron objeto de formalización por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal u otras entidades, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios de saneamiento y energía eléctrica, debidamente conectados al predio y operativos, así como encontrarse frente a vía de acceso vehicular.

17.3. En las siguientes tipologías se pueden desarrollar VIS:

- a) Habilitaciones urbanas de tipo 5, según lo establecido en la Norma Técnica TH.010 – Habilitaciones Residenciales del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- b) Edificaciones de viviendas unifamiliar, bifamiliar, quinta, vivienda taller, vivienda multifamiliar, conjunto habitacional, conjunto residencial y vivienda de uso colectivo.

Artículo 18.- Aplicación de VIS según las características del suelo

18.1. Los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para VIS, señalados en el numeral 17.3 del artículo 17 del presente Reglamento, pueden desarrollarse en las zonificaciones destinadas como Zona Urbana de Densidad Muy Alta (ZDMA), Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA), Zona Urbana de Densidad Media (ZDM) y Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB), así como en zonas de reglamentación especial (ZRE) aprobadas en el Plan de Desarrollo Urbano, siempre que sean compatibles con el uso residencial.

18.2. En predios de propiedad estatal ubicados en Zonas de Servicios Públicos Complementarios (ZSPC) se puede desarrollar VIS para programas promovidos por el Estado, en sus tres niveles de gobierno, mediante concursos, debiendo considerar como referencia la Zona Urbana de Densidad Muy Alta (ZDMA) y Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA) que se encuentre contigua o frente al predio a intervenir, para lo cual la municipalidad provincial correspondiente aprueba la modificación de zonificación específica.

18.3. No pueden ejecutarse proyectos de VIS en predios ubicados en zonas calificadas intangibles y/o de alto riesgo declaradas por la municipalidad respectiva o en zonas de riesgo no mitigable declaradas por la autoridad competente.

18.4. Los proyectos VIS de obra nueva ubicados en Ambiente Urbano Monumental y/o Ambiente Monumental y/o Zona Monumental y/o Centro Histórico, pueden acogerse a los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios del presente Reglamento, siempre que no se contrapongan a las condiciones técnicas que regula el plan y/o el reglamento específico; en caso no exista dicho instrumento, deben cumplir, además, con las condiciones establecidas en la Norma Técnica A.140, Bienes Culturales Inmuebles del RNE.

Artículo 19.- Criterios generales de diseño para los programas de VIS

Para diseñar y ejecutar habilitaciones urbanas y edificaciones para VIS se aplica el RNE; asimismo, se consideran los distintos tipos de hogares, generando alternativas adecuadas según las características y composición familiar, los patrones culturales y productivos de los habitantes, las condiciones bioclimáticas de la localidad y los criterios de accesibilidad universal para las personas con discapacidad.

CAPÍTULO IV

INCENTIVOS EN PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA EL DESARROLLO DE VIS

Artículo 20.- Incentivos para proyectos de edificación de VIS

Los proyectos de edificación para VIS tienen los siguientes incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios:

Cuadro N° 01. Aplicación de parámetros urbanísticos y edificatorios para la promoción de VIS

CONDICIONES DEL PREDIO							PARÁMETROS VIS		
Zonificación	Tipo de edificación	Ubicación del predio	Lote mínimo normativo (m ²)	Frente mínimo del lote (ml)	Área libre mínima (%)	Coefficiente de edificabilidad	Altura máxima de edificación (ml)	Densidad máxima (Hab/Ha)	Porcentaje del área útil total vendible (%)
ZDB	Vivienda bifamiliar	Frente a calle	120	6.00	30%	2.00	10.80	1050	35%
		Frente a parque o Av.	120	6.00	30%	2.00	10.80	1050	
	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	160	8.00	35%	3.20	12.60	1700	
		Frente a parque o Av.	160	8.00	35%	3.40	16.20	1800	
	Edificio de usos mixtos	Frente a calle en esquina	300	10.00	35%	4.00	20.60	2200	30%
		Frente a parque o Av.	300	10.00	35%	4.00	20.60	2200	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	Frente a calle	600	10.00	50%	4.30	21.50	2300	40%
		Frente a parque o Av.	600	10.00	50%	4.30	21.50	2300	
ZDM	Vivienda bifamiliar	Frente a calle en esquina	60	6.00	30%	2.80	12.60	1500	45%
		Frente a parque o Av.	90	6.00	30%	2.80	12.60	1500	
	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	90	6.00	35%	4.50	23.40	2400	
		Frente a parque o Av.	180	8.00	35%	5.10	27.00	2750	
	Edificio de usos mixtos	Frente a calle	200	10.00	35%	5.80	32.00	3000	40%
		Frente a parque o Av.	200	10.00	35%	5.80	32.00	3000	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	Frente a calle	2500	Existente	50%	6.50	37.50	3500	50%
		Frente a parque o Av.	2500	Existente	50%	6.50	37.50	3500	
ZDA	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	300	10.00	35%	8.40	34.50	4200	50%
		Frente a parque o Av.	450	10.00	35%	10.20	45.00	5100	
	Vivienda multifamiliar	En cualquier ubicación	600	15.00	40%	12.00	60.00	6000	
	Edificio de usos mixtos	En cualquier ubicación	600	15.00	40%	15.00	1.5 (a+r)	7500	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	En cualquier ubicación	2500	Existente	55%	15.60	1.5 (a+r)	7800	
ZDMA	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	450	10	40%	14.40	1.5 (a+r)	6400	50%
		Frente a parque o Av.	600	10	40%	14.40	1.5 (a+r)	6400	
	Vivienda multifamiliar	En cualquier ubicación	800	15	40%	18.00	1.5 (a+r)	8000	
	Edificio de usos mixtos	En cualquier ubicación	800	15	40%	18.80	1.8 (a+r)	8400	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	En cualquier ubicación	2500	Existente	60%	19.50	1.8 (a+r)	8700	

a: Ancho de vía r: Retiros

Notas:

- a) El porcentaje mínimo requerido para VIS es el porcentaje del área útil total vendible; cuyo resultado es el área útil de vivienda exclusivamente para VIS; el área restante puede contemplar usos complementarios al residencial compatibles con la zonificación establecida, incluyendo unidades de vivienda que no sean consideradas como VIS.

- b) Para el caso de proyectos que se ejecuten por etapas, el porcentaje mínimo requerido para VIS se debe mantener en cada etapa.
- c) En ZDB el uso mixto sólo aplica a predios ubicados en esquina, frente a parque o vía no menor a 20.00 m.
- d) En ningún caso, la altura de edificación del proyecto de VIS en aplicación del presente Reglamento, puede ser usada por lotes colindantes para efectos de aplicación de colindancia de altura o por consolidación.
- e) En predios ubicados en Zona de Reglamentación Especial aplica la altura prevista en el reglamento específico.
- f) Para el caso de usos mixtos, el área comercial debe ser no menor a 100.00 m².

Artículo 21.- Área libre de los proyectos de edificación de VIS

21.1 El porcentaje mínimo de área libre para conjuntos residenciales o conjuntos de usos mixtos debe ser igual o mayor al 50% del área del predio, de manera que predominen las áreas libres.

21.2 El porcentaje mínimo de área libre para edificaciones de vivienda multifamiliar y edificio de usos mixtos, ubicadas en los lotes en esquina o que presentan dos o más frentes, debe ser igual o mayor al 30% del área del predio.

Artículo 22.- Estacionamientos para proyectos de edificación de VIS

22.1 El número mínimo de estacionamientos para vehículos es el siguiente:

- a) Un (01) estacionamiento para autos por cada tres (03) viviendas en vivienda multifamiliar y para edificio de usos mixtos.
- b) Un (01) estacionamiento para autos por cada cinco (05) viviendas para conjunto residencial o conjunto de usos mixtos.
- c) Un (01) estacionamiento para bicicletas por cada cinco (05) viviendas en todos los casos.

22.2 Los proyectos de edificación de VIS ubicados en laderas, en distancias de hasta trescientos metros (300m) de estaciones de línea de transporte masivo y las VISTP, requieren, como mínimo un (01) estacionamiento para autos por cada cinco (05) viviendas.

22.3 Los proyectos de edificación de VIS que no superen las cuatro (04) viviendas, requieren, como mínimo, un (01) estacionamiento para autos.

22.4 En los proyectos de edificación de VIS se pueden independizar las áreas de estacionamientos para bicicletas como áreas de uso exclusivo, en la partida registral correspondiente.

Artículo 23.- Incentivos adicionales para la promoción de VIS

Las municipalidades pueden establecer otros incentivos adicionales para el desarrollo de proyectos de VIS en el marco de la Ley N° 31313.

CAPÍTULO V

FIDEICOMISO COMUNITARIO DE TIERRAS

Artículo 24.- Fideicomiso comunitario de tierras

El Fideicomiso Comunitario de Tierras – FCT es el mecanismo que promueve la creación, desarrollo y administración de proyectos de VIS, de forma total o parcial, sobre suelo de propiedad del Estado o de propiedad privada, otorgando derechos de superficie para las

VIS y los equipamientos urbanos que formen parte del proyecto.

Artículo 25.- Partes

Las partes que conforman el FCT son los siguientes:

- a) El Estado, representado por entidades de los tres niveles de gobierno o cualquier entidad de la administración pública, propietaria de suelo donde se desarrollará el proyecto de VIS.
- b) Entidad Gestora, representada por el Operador Público del Suelo, los Operadores Públicos del Suelo de las Municipalidades Provinciales o las empresas públicas de derecho privado de las Municipalidades, a quien se transfiere el suelo de propiedad del Estado o de propiedad privada para la creación, desarrollo y administración de proyectos de VIS y los equipamientos urbanos.
- c) Los beneficiarios del FCT, integrado por personas naturales, cooperativas o asociaciones civiles sin fines de lucro, cuya finalidad es la gestión colectiva del suelo en FCT, a quienes se les otorga la titularidad, mediante la constitución de derechos reales de superficie, de acuerdo a la normatividad vigente, asumiendo derechos de edificación sobre y/o debajo del suelo para edificar, o derechos de propiedad superficiaria sobre las VIS y sus mejoras que formen parte del proyecto.

Artículo 26.- Equipamiento urbano

Las edificaciones que formen parte de los equipamientos urbanos del proyecto VIS del FCT pueden ser otorgados a personas naturales o jurídicas, en concesión o arrendamiento.

Artículo 27.- Identificación del suelo

La Entidad Gestora identifica el suelo apto para el desarrollo del proyecto VIS, el cual debe contar con las condiciones urbanísticas y edificatorias, tales como zonificación, factibilidad de servicios y parámetros urbanísticos y edificatorios.

Artículo 28.- Solicitud de transferencia del suelo

La Entidad Gestora solicita a la entidad propietaria la transferencia del suelo identificado, para lo cual presenta la cabida urbanística del proyecto, que contiene la lotización, manzaneo, integración con el entorno urbano más cercano y prototipos de diseño de las viviendas, así como la identificación de beneficiarios.

Artículo 29.- Transferencia del suelo

La transferencia del suelo se aprueba mediante un acto administrativo, el cual tiene mérito suficiente para su inscripción ante el Registro de Predios de la SUNARP. Con la inscripción del acto administrativo de transferencia, también se anota, como carga en la partida registral del predio, el compromiso de destinar el suelo para la ejecución del proyecto VIS bajo sanción de reversión, dentro del plazo fijado en la resolución de transferencia. Los derechos de superficie serán constituidos una vez sea levantada dicha carga.

Artículo 30.- Constitución del FCT

Una vez transferido el suelo para la ejecución del proyecto de VIS, la Entidad Gestora emite la declaración y/o acuerdo asociativo o societario mediante el cual constituye el FCT en el que, entre otros, se identifica a la entidad pública que transfiere el suelo, las características

técnicas del predio y los beneficiarios.

Artículo 31.- Elaboración de Expediente Técnico

Transferido el suelo y constituido el FCT, la Entidad Gestora elabora el Expediente Técnico que contiene el proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea de tipo progresivo para VIS, conforme a lo dispuesto en la Norma Técnica TH 010 – Habilitaciones Residenciales del RNE.

Artículo 32.- Aprobación y ejecución del proyecto

El proyecto de VIS se aprueba mediante la licencia emitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y modificatorias, y su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; y se ejecuta según lo dispuesto en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA y modificatoria, o las normas que hagan sus veces.

Artículo 33.- Asistencia técnica

La Entidad Gestora conforma el equipo técnico multidisciplinario que tiene por finalidad prestar asistencia técnica, legal y/o financiera en favor de los beneficiados para desarrollar o fortalecer sus capacidades que contribuyan con la adecuada ejecución de las VIS.

Artículo 34.- Alcances de la VIS superficiaria

Las VIS que conforman el FCT pueden ser transferidas, heredadas o hipotecadas por los beneficiarios dentro de la vigencia del plazo establecido en el contrato de superficie conforme a las disposiciones del Código Civil, siempre que se mantenga la condición de VIS.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera. Adecuación de reglamentos operativos y/o directivas

Dentro del plazo de ciento veinte (120) días calendario, contado a partir de la publicación del presente Reglamento, el MVCS, así como el FMV, realizan las respectivas adecuaciones a los reglamentos operativos que aprueban procesos para acceder a los distintos subsidios promovidos por el MVCS.

Segunda. Adecuación de planes por parte de las Municipalidades

Las municipalidades provinciales adecúan los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento en un plazo máximo de dieciocho (18) meses contado desde su entrada en vigencia, para lo cual el MVCS proporciona el apoyo técnico necesario. Esta adecuación puede desarrollarse en el marco de la actualización de los Planes, proceso descrito en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

Tercera. Certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios

Los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios regulados en el presente Reglamento deben ser considerados en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que emitan las municipalidades.

Cuarta. Núcleos Ejecutores

El MVCS establece disposiciones para la intervención de infraestructura social básica para mejoramiento de VIS a través de núcleos ejecutores, en el marco de la Ley N° 31015, Ley que autoriza la ejecución de intervenciones en infraestructura social básica, productiva y natural, mediante núcleos ejecutores, en favor de población ubicada en suelo periurbano.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. Proyectos de VIS en curso

Los procedimientos administrativos de habilitación urbana y/o de edificación destinados a VIS, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia del presente Reglamento, se registrarán por dichas normas hasta su culminación; salvo que el administrado solicite expresamente acogerse al presente Reglamento.

Segunda. Zonificación vigente

Aquellas municipalidades provinciales que no hayan adecuado sus Planes de Desarrollo Urbano a los tipos de zonificación regulados en el artículo 117 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, deben considerar las siguientes zonificaciones (ver cuadro comparativo) en las cuales se pueden desarrollar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para VIS, sin perjuicio de cumplir con adecuar sus Planes de Desarrollo Urbano, conforme lo dispone la Cuarta Disposición Complementaria Final del referido Reglamento:

Tipo de Zonificación conforme al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible	Tipo de Zonificación conforme a Planes no adecuados a la regulación vigente
Zonificación de Densidad Baja (ZDB)	Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB)
	Residencial de Densidad Baja (RDB)
	Comercio Vecinal (CV)
Zonificación de Densidad Media (ZDM)	Residencial de Densidad Media (RDM)
	Comercio Vecinal (CV)
	Comercio Zonal (CZ)
	Vivienda Taller (VT o I1-R)
Zonificación de Densidad Alta (ZDA)	Residencial de Densidad Alta (RDA)
	Comercio Zonal (CZ)
	Comercio Metropolitano (CM)
Zonificación de Densidad Muy Alta (ZDMA)	Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)
	Comercio Metropolitano (CM)
Zonas de Reglamentación Especial (ZRE)	Zonas de Tratamiento Especial (ZTE)