Opinión Vinculante del Ministerio de Vivienda respecto de los criterios normativos aplicables a la Vivienda de Interés Social (VIS)

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) ha emitido el Informe Técnico Legal N.º 010-2026-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-ISI, de fecha 11 de febrero de 2026. Este documento constituye una Opinión Vinculante respecto de los criterios normativos aplicables a la Vivienda de Interés Social (VIS), con el objetivo de garantizar una adecuada aplicación de su marco regulatorio.

La finalidad de este pronunciamiento es generar estabilidad, seguridad jurídica y predictibilidad en el sector inmobiliario, asegurando la promoción y el desarrollo de los proyectos de VIS. El informe aborda específicamente la aplicación de las normas en el tiempo bajo la teoría de los hechos cumplidos, aclarando que las nuevas regulaciones no pueden aplicarse retroactivamente a procesos inmobiliarios ya iniciados, y define los criterios sobre áreas techadas mínimas y acceso a subsidios para proyectos en curso.

1. **Irretroactividad y seguridad jurídica: la teoría de los hechos cumplidos**

   El Ministerio establece que el proceso inmobiliario es de naturaleza única e indivisible. Esto implica que la normativa vigente al momento en que se inicia el trámite administrativo (por ejemplo, al solicitar el Certificado de Zonificación y Vías) rige todas las etapas posteriores del proyecto, incluso si dicha norma es derogada o modificada en el futuro.

   Esta protección abarca desde el diseño y aprobación de anteproyectos hasta la ejecución de obras, recepción, conformidad, declaratoria de edificación, inscripción en Registros Públicos (SUNARP) y la comercialización de las unidades.

2. **Anteproyectos en consulta: vinculación obligatoria**

   Un punto crítico aclarado por la opinión vinculante es el estatus de los Anteproyectos en Consulta aprobados. Estos generan un derecho adquirido que vincula obligatoriamente a la etapa de Licencia de Edificación. Las municipalidades no pueden desconocer las condiciones técnicas y urbanísticas aprobadas en el anteproyecto basándose en nuevas normativas (como el nuevo Reglamento VIS de 2025).

3. **Regulación de áreas mínimas según la fecha de inicio del trámite**

La opinión detalla qué metrajes son exigibles según el marco normativo bajo el cual se amparó el proyecto:

- Proyectos bajo el Reglamento Especial (DS 010-2018) o la Ordenanza N° 2361-2021-MML: Para aquellos anteproyectos o proyectos en trámite, aprobados o en ejecución hasta el 10 de abril de 2025, se permite mantener unidades inmobiliarias con áreas techadas menores a 40.00 m² (multifamiliares) y no menores a 25.00 m² (unifamiliares), siempre que cumplan con las condiciones de diseño y habitabilidad funcional (iluminación, ventilación y distribución adecuada) vigentes en su momento.
- Proyectos bajo el Reglamento VIS 2023 (DS 006-2023): Deben respetar el área mínima de 40.00 m² para multifamiliares y 25.00 m² para unifamiliares con capacidad de ampliación.
- Proyectos nuevos (Reglamento VIS 2025): Únicamente los trámites iniciados a partir del 11 de abril de 2025 (fecha de vigencia del DS N° 005-2025-VIVIENDA) estarán obligados a cumplir con los nuevos mínimos de 40.00 m² para multifamiliares y 35.00 m² para unifamiliares.

4. Garantía de acceso a subsidios y comercialización

Se confirma que los proyectos aprobados bajo normas anteriores (Reglamento Especial, Ordenanzas Municipales o Reglamento 2023) pueden seguir comercializando sus unidades como Vivienda de Interés Social y acceder a los subsidios del Estado:

- Bonos: Se garantiza el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (Techo Propio) y el Bono del Buen Pagador (Crédito Mivivienda) para estas unidades.
- Rango 5: Se permite expresamente la comercialización dentro de los valores del Rango 5 del Crédito Mivivienda, incluso con posterioridad al 31 de diciembre de 2025, para aquellos proyectos que ingresen a trámite antes de dicha fecha.
- Obligación de venta subsidiada: Si un proyecto obtuvo beneficios urbanísticos (como mayor altura o edificabilidad) a cambio de destinar un porcentaje a VIS, está obligado a comercializar dichas unidades bajo los programas de subsidio estatal, respetando los precios topes. No pueden venderse como vivienda libre a precio de mercado.

5. Vigencia del Reglamento Especial aprobado por DS 010-2018-VIVIENDA

Aunque el DS 010-2018-VIVIENDA fue derogado en septiembre de 2023, sus efectos jurídicos se mantienen vigentes para regular la modificación de proyectos, conformidades de obra e inscripciones registrales de aquellos expedientes iniciados bajo su amparo, protegiendo así la inversión realizada.

¿Su proyecto inmobiliario enfrenta observaciones municipales o registrales por la aplicación de nuevas normas?

En nuestro Estudio Jurídico somos especialistas en Derecho Inmobiliario y Urbanístico. Si tiene dudas sobre cómo esta Opinión Vinculante protege sus inversiones o necesita asesoría para la defensa de sus expedientes en trámite, no dude en contactarnos.

📩 Escríbanos para agendar una consulta especializada.

informes@csabogados.com.pe