

Estimado Promotor

Presente. -

Asunto: Criterios de metraje mínimo aplicables a proyectos certificados y por certificar del Programa MiVivienda Sostenible

Referencia: a) Oficio N° 079-2026-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV
b) Oficio N° 050-2026-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV
c) Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA

Nos dirigimos a ustedes para precisar los criterios aplicables a los proyectos del Programa MIVIVIENDA Sostenible, conforme a la opinión vinculante del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), según los documentos de la referencia a) y b).

El MVCS ha establecido que el proceso inmobiliario constituye un acto único e indivisible; en consecuencia, la normativa aplicable a cada proyecto es aquella vigente al inicio de su procedimiento administrativo, manteniéndose durante todas sus etapas posteriores.

En ese marco, el área techada mínima y el área de lote mínima exigibles se determinan según la normativa vigente al inicio del trámite, conforme a lo siguiente:

1. Durante la vigencia del Decreto Supremo N.° 010-2018-VIVIENDA y/o de las ordenanzas municipales aplicables, no se establecía un metraje mínimo para viviendas multifamiliares, por lo que las áreas eran definidas según el diseño aprobado en cada proyecto.
2. Posteriormente, el Decreto Supremo N.° 006-2023-VIVIENDA (vigente desde el 13 de septiembre de 2023) estableció un área techada mínima de:
 - o 40.00 m² para viviendas multifamiliares.
 - o 25.00 m² para viviendas unifamiliares.
3. Finalmente, el Decreto Supremo N.° 005-2025-VIVIENDA mantiene el metraje mínimo de 40.00 m² para viviendas multifamiliares y eleva el metraje mínimo de las viviendas unifamiliares a 35.00 m². Así como el área de los lotes para habilitaciones urbanas (vivienda unifamiliar) para VIS es desde 66.00 m², con un frente desde 5.50 ml, pudiendo tener el lote un área desde 60.00 m² si se proyecta una vivienda unifamiliar de dos pisos desde 50.00 m² de área techada, sin perjuicio de lo establecido por las municipalidades provinciales en sus Planes de Desarrollo Urbano.

Sobre la aplicación de dichas disposiciones, se precisa lo siguiente:

- a) Criterio de temporalidad (condición principal):

Podrán considerarse viviendas con áreas techadas y/o áreas de lote menores a las vigentes únicamente en proyectos cuyo procedimiento administrativo se haya iniciado hasta el 10 de abril de 2025 (inclusive).

b) Irretroactividad de la norma:

1. El Decreto Supremo N.º 005-2025-VIVIENDA no tiene aplicación retroactiva, por lo que no afecta a los proyectos que hayan iniciado su procedimiento administrativo antes del 11 de abril de 2025, aun cuando estos se encuentren en todas sus etapas posteriores, incluyendo modificaciones de proyecto, recepciones de obra, conformidad de obra, declaratorias de edificación, comercialización e inscripción registral.

c) Continuidad del proceso inmobiliario:

Dado que el proceso inmobiliario es indivisible, la normativa aplicable al inicio del trámite se mantiene para todas las etapas del proyecto.

d) Excepción normativa:

La posibilidad de contar con viviendas con metrajés inferiores a los actualmente exigidos constituye una excepción aplicable únicamente a proyectos cuya situación jurídica se configuró bajo normas anteriores dentro del plazo señalado.

e) Proyectos nuevos:

Todo proyecto cuyo procedimiento administrativo se inicie a partir del 11 de abril de 2025 deberá cumplir obligatoriamente con los siguientes metrajés mínimos:

- Viviendas multifamiliares: 40.00 m².
- Viviendas unifamiliares: 35.00 m².

Así como área de lote, establecido en el numeral 3 del presente documento.

En ese contexto, y con la finalidad de asegurar la correcta evaluación y viabilidad de los proyectos, se exhorta a los promotores a verificar el cumplimiento estricto de los criterios antes señalados.

Agradeceremos adoptar las acciones necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente comunicación, a fin de facilitar la adecuada incorporación y certificación de los proyectos dentro del Programa MIVIVIENDA Sostenible.

Atentamente,

Joan Carbajal Villanueva

Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e)

Fondo MIVIVIENDA S.A.

FMV/GPIS