



ALERTA INMOBILIARIA

Ley de la Vivienda de Interés Social

Ley N° 32379



Conoce aquí los aspectos clave de la Ley.



La Ley N° 32379 “Vivienda de Interés Social” (VIS), publicada el 11 de junio de 2025, establece el marco legal que regula los aspectos relacionados a la VIS y la promoción de este producto por parte del Estado, para garantizar el derecho a acceder a una vivienda digna, adecuada y segura. La norma señala que este producto prioriza la atención de los ciudadanos en situación de pobreza, pobreza extrema o de vulnerabilidad social.

Entre las principales disposiciones se incluyen:

- Se señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) es el ente con competencia para la regulación en materia de VIS (artículo 2.2.).
- El artículo 4 establece que las modalidades de acceso a la VIS son la adquisición de vivienda nueva (AVN), la construcción de vivienda (CV), el mejoramiento de una vivienda (MV), vivienda de arrendamiento (VA), la construcción de módulos de vivienda en áreas rurales (VR), la constitución de derechos reales de superficie, así como otras modalidades que sean promovidas por el MVCS.
- Se establecen las condiciones generales para la adquisición de la Vivienda de Interés Social (VIS), entre las cuales se incluyen:
 - a) No ser el 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) La Vivienda de Interés Social (VIS) no puede transferirse durante cinco años contados desde su inscripción en SUNARP. Esta restricción debe figurar en el Registro de Predios y es supervisada por el Fondo MIVIVIENDA. 

- Los gobiernos locales pueden constituir o promover fideicomisos comunitarios de tierras para administrar suelos destinados a proyectos que incluyan viviendas de interés social, otorgando titularidad mediante derechos de superficie.
- Los gobiernos locales pueden reducir, fraccionar o exonerar pagos de derechos de tramitación de licencias, conformidades de obra y declaratoria de edificación para incentivar desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS).
- Los contratos de compraventa deben incluir una cláusula que acredite que cumplen con las condiciones urbanísticas y edificatorias propias de la VIS, conforme al Código de Protección y Defensa del Consumidor.
- El artículo 12 señala que el MVCS tiene potestad para fiscalizar y sancionar a los titulares de licencias de VIS respecto a la promoción y condiciones de venta, pudiendo imponer amonestaciones o multas, según lo que se establezca en el reglamento.



En la Primera Disposición Complementaria Final, se indica que el Poder Ejecutivo debe adecuar el Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por el Decreto Supremo N° 005-2005-VIVIENDA, en un plazo máximo de 120 días calendario desde la vigencia de la norma.



Angello Rivera

arivera@osterlingfirm.com



Rossmery Almerco

ralmerco@osterlingfirm.com