



Decreto Supremo

N° 001 -2021-VIVIENDA

DECRETO SUPREMO QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA, APROBADO POR DECRETO SUPREMO N° 002-2017-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, MVCS), establece que el citado Ministerio facilita el acceso de la población a una vivienda digna, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, entre otros; asimismo, el artículo 5 de la citada Ley, señala que el MVCS tiene competencias, entre otras materias, en vivienda, construcción, urbanismo y desarrollo urbano;

Que, el artículo 6 de la citada Ley N° 30156, señala que el MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional; teniendo entre otras competencias exclusivas, el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales;

Que, el numeral 2 del artículo 10 de la referida Ley N° 30156, establece como función compartida del MVCS, el normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de Gobiernos Regionales y de Municipalidades;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación, fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, mediante Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica (en adelante, Reglamento), que

0-0000151

tiene por objeto la regulación de la Verificación Administrativa de los expedientes, posterior al otorgamiento de las Licencias de Habitación Urbana y/o de Edificación, en la Modalidad A; y, la Verificación Técnica de las obras de habitación urbana y de edificación durante su ejecución, en todas las modalidades de aprobación, con excepción de las obras señaladas en el literal g) del numeral 1 del artículo 10 de la Ley N° 29090;

Que, a través del Decreto Legislativo N° 1426, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se modifican diversos artículos de la citada Ley, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de Licencias de Habitación Urbana y Edificaciones, así como fortalecer las competencias del MVCS y precisar la regulación de las Municipalidades, en el marco del proceso de modernización del Estado;

Que, el MVCS, a través de su Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, propone y sustenta la modificación del Reglamento, en lo referido a: i) las atribuciones y responsabilidades de las Municipalidades respecto a la Verificación Administrativa y Verificación Técnica; ii) la implementación por parte de los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros del Registro de Inspectores Municipales de Obra; iii) las funciones del Supervisor de Obra Privado y sus actuaciones; iv) el Procedimiento de Verificación Administrativa de proyectos aprobados mediante la Modalidad A; v) los alcances de la Verificación Técnica y la modificación de su procedimiento; vi) el desarrollo del Cronograma de Visitas de Inspección y el número de dichas visitas; vii) precisiones sobre el inicio de la obra; ello con la finalidad de mejorar el desarrollo de los referidos procedimientos, con el objetivo de hacerlos más ágiles, eficientes y eficaces, lo cual favorecerá a los administrados;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA; la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; y el Decreto Legislativo N° 1426, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones;

DECRETA:

Artículo 1.- Modificación del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA

Modifícase los artículos 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, los cuales quedan redactados en los siguientes términos:



Decreto Supremo

“Artículo 5.- Municipalidades

5.1 Las Municipalidades, en el ámbito de su jurisdicción, en materia de Verificación Administrativa tienen las siguientes atribuciones y responsabilidades:

- a) Determinar el órgano competente dentro de la Municipalidad que se encargue de realizar la Verificación Administrativa.
- b) Realizar la Verificación Administrativa al cien por ciento (100%) de las licencias emitidas en la Modalidad A. En el caso de las licencias emitidas en las Modalidades B, C y D, la Verificación Administrativa se realiza de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 34 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- c) Notificar al administrado las observaciones sobre la representación gráfica que surjan de la Verificación Administrativa.
- d) En caso se formulen observaciones concordantes con las establecidas en el literal d) del numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento, declarar la nulidad de la licencia.

5.2 Las Municipalidades, en el ámbito de su jurisdicción, en materia de Verificación Técnica tienen las siguientes atribuciones y responsabilidades:

- a) Verificar que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado.
- b) Solicitar al CAP y al CIP, la relación de los Inspectores Municipales de Obra acreditados.
- c) Corroborar la acreditación otorgada por el CAP o el CIP al Inspector Municipal de Obra.
- d) Supervisar el desempeño de los Inspectores Municipales de Obra con quienes mantienen una relación laboral, comunicando al CAP o al CIP, si detecta alguna infracción en el ejercicio profesional, a fin que adopte las acciones respectivas.
- e) Aplicar las medidas provisionales de inmediata ejecución, según lo establecido en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley, imponiendo las sanciones que correspondan de conformidad con el Reglamento de Sanciones de cada Municipalidad, y demás disposiciones aplicables.

5.3 Las Municipalidades deben organizar a través de un Inventario de Proyectos, las actividades de Verificación Administrativa y Verificación Técnica en el ámbito de su jurisdicción, efectuando un permanente seguimiento de su cumplimiento, el cual debe contener como mínimo:

- 
- 
- 
- 
- a) **El número de expediente de la licencia.**
 - b) **La ubicación de la obra.**
 - c) **Los datos del administrado, del Inspector Municipal de Obra y del Responsable de Obra.**
 - d) **El tipo de obra y modalidad de aprobación.**
 - e) **La etapa y el porcentaje (%) de avance de la obra.**
 - f) **Fecha de inicio de la obra.**
 - g) **Fecha de la última inspección.**
 - h) **La paralización de obra por iniciativa del Administrado, cuando por razones relacionadas a este, no se pueda continuar con la ejecución de la obra o, por la aplicación de medidas provisionales de inmediata ejecución a que se refiere el literal e) del numeral 5.2 del presente artículo”.**

“Artículo 6.- Colegios Profesionales

Para efectos del Reglamento, el CAP y el CIP:
(...)

6.2 Implementan el Registro de arquitectos o ingenieros acreditados como Inspectores Municipales de Obra, **publicándolo en el portal web institucional y, asimismo, remiten copia del mencionado registro a las Municipalidades**, a fin de contribuir a una efectiva supervisión de las obras.

(...). ”

“Artículo 8.- Supervisor de Obra privado

El Supervisor de Obra privado:



8.1 Es el arquitecto o ingeniero colegiado y hábil, **que se desempeña dentro de los alcances establecidos en los artículos 38, 39 y 40 de la Norma Técnica G.030 “Derechos y Responsabilidades” del Reglamento Nacional de Edificaciones**, contratado por el propietario o administrado para que lo represente en el seguimiento y supervisión **de la totalidad de la ejecución de la obra que cuente con la respectiva licencia. Este profesional no debe tener relación ni participar con el constructor o la empresa constructora a cargo de la ejecución de la obra.**

8.2 En concordancia con lo señalado en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley, el Supervisor de Obra privado puede asumir las funciones asignadas al Inspector Municipal de Obra, en el presente Reglamento, siempre que cuente con la acreditación del colegio profesional respectivo como Inspector Municipal de Obra. En este caso, es presentado por el administrado ante la Municipalidad correspondiente, **para lo cual debe suscribir**



Decreto Supremo

el respectivo Cronograma de Visitas de Inspección y adjuntar el Contrato de Supervisor de Obra Privado”.

“Artículo 11.- Procedimiento de Verificación Administrativa de proyectos aprobados mediante la Modalidad A

11.1 La Verificación Administrativa de proyectos aprobados mediante la Modalidad A, se realiza dentro del plazo máximo de diez (10) días hábiles, contado a partir del día siguiente de otorgada la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación. Para ello, la Municipalidad realiza las siguientes acciones:

- Dentro del día hábil siguiente a la emisión de la licencia correspondiente, el expediente es derivado al órgano competente de la Municipalidad.
- Dicho órgano efectúa la Verificación Administrativa del expediente, emitiendo el Informe de Verificación Administrativa dentro del plazo máximo de ocho (8) días hábiles.
- Si el citado informe contiene observaciones subsanables referidas a la representación gráfica de los planos, el órgano competente, en un plazo máximo de dos (2) días hábiles, notifica por escrito al administrado, adjuntando copia del referido Informe. La subsanación de las observaciones se realiza en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.
- Si el Informe de Verificación Administrativa contiene observaciones relacionadas con el incumplimiento de los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y/o demás normas sobre la materia, la Municipalidad debe declarar la nulidad de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación otorgada, conforme a lo previsto en el TUO de Ley N° 27444.
- En caso el Informe de Verificación Administrativa no contenga observaciones, o de contenerlas no se notifiquen las mismas en el plazo máximo de diez (10) días hábiles señalado, el órgano competente archiva el expediente, incluyendo toda la documentación relacionada con la verificación efectuada y procede a actualizar su información en el Inventario de Proyectos, con lo cual el órgano competente queda prohibido de objetar la licencia otorgada.

11.2 El costo que irroga el procedimiento de la Verificación Administrativa de los proyectos aprobados mediante la Modalidad A, efectuada con posterioridad al otorgamiento de las licencias, está incluido en el costo de la licencia”.

“Artículo 12.- Alcances

(...)

12.3 Se efectúa obligatoriamente en el cien por ciento (100%) de las obras comprendidas en las cuatro modalidades de aprobación para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación establecidas en el artículo 10 de la

Ley, con excepción de los proyectos con licencias, establecidos en el penúltimo párrafo de la Modalidad A del artículo 25 de la Ley.

(...).

“Artículo 13.- Cronograma de Visitas de Inspección

13.1 El Cronograma de Visitas de Inspección es el documento suscrito entre el Responsable de Obra y el Inspector Municipal de Obra, en el cual se determinan el número de visitas de inspección a la obra y los días en los que se realizan, **debiendo contener, además, la fecha de inicio de obra; fecha de inicio y duración de las etapas constructivas a inspeccionar; fecha de culminación de obra (último día de inspección); y, de ser el caso, fechas de instalación de casetas de venta, de ambientes modelos o cualquier instalación temporal; fechas de interferencia de vías por vaciado, montaje y desmontaje de grúas o plumas grúa, entre otros que requieran de autorización.**

En las visitas programadas referidas al vaciado, se especifica la hora de la actividad.

13.2 El procedimiento para la suscripción del Cronograma de Visitas de Inspección es el siguiente:

a) **Obtenida la Resolución de Licencia; o, la Resolución de Licencia temporal; o, con el cargo de la recepción de los expedientes de Modalidad Automática y de aquellos proyectos verificados por los Revisores Urbanos, el administrado solicita a la Municipalidad por escrito, la elaboración del Cronograma de Visitas de Inspección, señalando los datos del Responsable de Obra y, de ser posible, adjuntando un Cronograma de Visitas de Inspección tentativo, según el Anexo H.**

En caso se cambie al citado Responsable de Obra, el administrado, de manera inmediata, comunica por escrito a la Municipalidad dicha situación, así como la designación del nuevo Responsable de Obra, quien debe cumplir con lo establecido en el presente Reglamento.

b) **La Municipalidad, bajo responsabilidad, en un plazo de tres (3) días hábiles de presentada la solicitud, designa al Inspector Municipal de Obra y notifica dicha designación al administrado.**

Cuando la Municipalidad no cuente con Inspectores Municipales de Obra, esta debe publicitar la relación de profesionales inscritos en el Registro de arquitectos o ingenieros acreditados como Inspectores Municipales de Obra, remitida por los colegios profesionales, con la finalidad que los administrados puedan contactarlos.



Decreto Supremo

(...)

13.4 El día de inicio de las obras de habilitación y/o edificación, según lo declarado en el Anexo H, la Municipalidad procede con la revocatoria de las demás licencias, que pueda tener el predio".

"Artículo 14.- Número de visitas de inspección

14.1 El número de visitas de inspección para las obras de habilitación urbana se determina en el Cronograma de Visitas de Inspección, *debiéndose considerar como mínimo, una (1) visita de inspección durante:*

(...)

14.2 El número de visitas de inspección para obras de edificación se define en el Cronograma de Visitas de Inspección en función del tipo, de la magnitud y la complejidad de la obra, debiéndose considerar:

14.2.1 Para la Modalidad A, como mínimo, una (1) visita de inspección durante:

(...)

En el caso de las obras de las edificaciones de Universidades Nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales, señaladas en el penúltimo párrafo de la Modalidad A del artículo 25 de la Ley, solo se realiza la verificación de lo dispuesto en el literal a) precedente, con excepción de los trabajos de cimentación.

14.2.2 Para las Modalidades B, C y D, como mínimo, una (1) visita de inspección durante:

(...)

14.3 Sin perjuicio del número de visitas mínimo establecido en los numerales 14.1 y 14.2, de requerirse alguna visita de inspección adicional durante cada uno de los trabajos a que se refieren los mencionados numerales, debe mediar un plazo no menor de quince (15) días entre cada visita.

14.4 Tanto para obras de habilitación como para obras de edificación, el último día de obra se realiza una (1) inspección para verificar acabados, suministro de los servicios públicos aprobados, instalación y funcionamiento del equipamiento complementario, cuando corresponda, según Cronograma de Visitas de Inspección".

"Artículo 15.- Inicio de Obra

15.1 El administrado, para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, a excepción de las obras preliminares, tiene que presentar hasta dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio de obra, el Anexo H debidamente suscrito y, en las modalidades de aprobación que correspondan, la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) que incluya la Póliza de Responsabilidad Civil.

Para la ejecución de la edificación, la habilitación urbana debe estar recepcionada, salvo los proyectos de habilitación urbana aprobados con construcción simultánea. Se incluyen los proyectos de edificación en predios formalizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI o donde este haya intervenido, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y vía de acceso mínimo para caso de emergencia.

Si el pago por Verificación Técnica es abonado en la Municipalidad, los datos correspondientes al monto, número de comprobante y fecha de pago se consignan en el Anexo H. Si el pago es efectuado en el colegio profesional respectivo, se presenta adjunto al Anexo H una copia del recibo de pago, de acuerdo a lo previsto en el artículo 17 del presente Reglamento.

(...)"

"Artículo 16.- Procedimiento de Verificación Técnica

(...)

16.2 En la primera visita de inspección se verifica el área, medidas y linderos del predio, de acuerdo a la información proporcionada por el Responsable de Obra. Para las Modalidades C y D, esta verificación se puede considerar una visita adicional, de acuerdo al Cronograma de Visitas de Inspección. **De verificarse la ejecución de avance de obras, a través del Informe, se comunicará al área competente de la Municipalidad para que inicie las acciones que correspondan.**

(...)

16.5 El Inspector Municipal de Obra no puede formular observaciones referidas a posibles infracciones de la normatividad técnica en el proyecto aprobado, solo debe limitarse a verificar que la obra se desarrolle de acuerdo a los planos y, de darse el caso, informar las modificaciones al proyecto, así como, la ejecución de elementos no desarrollados en el proyecto aprobado".



Decreto Supremo

Artículo 2.- Incorporación de Disposición Complementaria Final al Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA

Incorpórase al Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, una Disposición Complementaria Final, cuyo texto es el siguiente:

"DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única. - Permisos y autorizaciones

A partir del día siguiente de la presentación a la Municipalidad del Cronograma de Visitas de Inspección debidamente suscrito por el Responsable de Obra y el Inspector Municipal de Obra, el administrado, con el cargo de recepción correspondiente, se encuentra autorizado para solicitar y tramitar en un sólo acto, ante la Municipalidad competente y ante las entidades de servicios públicos respectivas, todos los permisos y/o autorizaciones que se requieran para las actividades relacionadas con las mismas, sin perjuicio de los costos, que irroguen cada una de estas.

De manera no limitativa, las actividades a que se refiere el párrafo precedente son:

- Interferencia de vías, ocupación y/o uso de la vía pública local y/o provincial (según corresponda) y de la vereda, para carga y descarga de materiales; arribo, montaje, desmontaje y retiro de grúa y/o torre grúa; demolición de la edificación existente; instalación de cerco perimétrico de obra; retiro y/o traslado de árboles cuando sea posible; obtención de presupuesto y/o liquidación para el inicio de trámite de conexión domiciliaria ante las entidades de servicios públicos y permiso ante la Municipalidad competente para afectar las vías y veredas para ejecutar obras complementarias y de conexión a las redes públicas de agua y/o alcantarillado y/o electricidad y/o gas natural y/u otras, según corresponda.*
- Funcionamiento de la sala de ventas y/o ambientes piloto de departamento(s), oficina(s), etc., según corresponda.*
- Publicidad en sala de ventas y/o cerco de obras.*

Los actos administrativos, títulos habilitantes y documentos que sustentan los permisos y autorizaciones de la obra a que se hace referencia en los párrafos precedentes deben ser otorgados al administrado con fecha de inicio de obra



indicada en el Cronograma de Visitas de Inspección y con una vigencia no menor a dicho plazo de obra”.

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por la Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los seis días del mes de enero del año dos mil veintiuno.

Francisco Sagasti

FRANCISCO RAFAEL SAGASTI HOCHHAUSLER
Presidente de la República

Solangel Fernández Huanqui

SOLANGEL FERNÁNDEZ HUANQUI
Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento

