

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica

DECRETO SUPREMO Nº 002-2017-VIVIENDA

[Enlace Web: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS - PDF.](#)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones ha sido modificada por las Leyes Nºs. 29300, 29476, 29566, 29898, 30056, 30230, el Decreto Legislativo Nº 1225, la Ley Nº 30494 y por el Decreto Legislativo Nº 1287, en adelante, la Ley;

Que, mediante la modificación efectuada a la Ley con Ley Nº 30494 se establece que la misma 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; y 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, la citada modificación dispone entre otros que, mediante la Verificación Técnica, la Municipalidad respectiva verifica que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado y las normas de construcción vigentes; encontrándose la misma a cargo de los Inspectores Municipales de Obra, arquitectos o ingenieros colegiados y hábiles, debidamente acreditados y registrados en el Colegio de Arquitectos del Perú o en el Colegio de Ingenieros del Perú, según corresponda, que pueden o no tener relación laboral con la Municipalidad;

Que, asimismo señala que en las obras que cuenten con un Supervisor de Obra privado, éste puede asumir las funciones de un Inspector Municipal de Obra para realizar la Verificación Técnica, siempre que cumpla con los requisitos y condiciones considerados en la Ley y en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica;

Que, con Decreto Supremo Nº 026-2008-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo Nº 005-2010-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, el cual tiene por objeto la regulación de la Verificación Administrativa de los expedientes para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación; así como, de la Verificación Técnica de la ejecución de las obras de habilitación urbana y de edificación;

Que, conforme a lo indicado en los considerandos precedentes, corresponde emitir un nuevo Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica que incluya las disposiciones establecidas por la normativa vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley Nº 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 Nº 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo Nº 006-2015-VIVIENDA; y, la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica

Apruébase el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, que consta de cinco (05) capítulos y diecinueve (19) artículos, el cual forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Publicación

Publícase el presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo precedente en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única.- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dentro de un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, aprueba mediante Resolución Ministerial, los montos máximos a cobrar por cada visita de inspección, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley N° 29090.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única.- Derógase el [Decreto Supremo N° 026-2008-VIVIENDA](#), que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica y su modificatoria, aprobada por el [Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#).

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

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD

Presidente de la República

EDMER TRUJILLO MORI

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto

El Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, en adelante el Reglamento, tiene por objeto la regulación de:

1.1 La Verificación Administrativa de los expedientes, posterior al otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en la modalidad A.

1.2 La Verificación Técnica de las obras de habilitación urbana y de edificación durante su ejecución, en todas las modalidades de aprobación.

Artículo 2.- Finalidad

La regulación establecida en el presente Reglamento tiene como finalidad garantizar de manera preventiva y correctiva, la ejecución de las obras de habilitación urbana y de edificación respetando el proyecto aprobado que dio mérito a la licencia.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

Los procedimientos contenidos en el presente Reglamento son de aplicación obligatoria en el ámbito nacional y comprenden a la Verificación Administrativa de los proyectos aprobados con las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación otorgadas bajo la modalidad A; así como, a la supervisión de la ejecución de las obras, autorizadas con las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación en todas las modalidades de aprobación establecidas en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley.

CAPÍTULO II

ACTORES, ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 4.- Actores

Son actores de los procedimientos de Verificación Administrativa y de Verificación Técnica, la Municipalidad correspondiente, el Colegio de Arquitectos del Perú - CAP, el Colegio de Ingenieros del Perú - CIP según corresponda, el Inspector Municipal de Obra y el Responsable de Obra.

Artículo 5.- Municipalidades

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

a) Solicitar al CAP o al CIP, la relación de los Inspectores Municipales de Obra acreditados.

b) Corroborar la acreditación otorgada por el CAP o el CIP al Inspector Municipal de Obra.

c) Supervisar el desempeño de los Inspectores Municipales de Obra con quienes mantiene una relación laboral, comunicando al CAP o al CIP, si detecta alguna infracción en el ejercicio profesional, a fin que adopte las acciones respectivas.

d) 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.

e) 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.

5.2 El Inventario de Proyectos señalado en el literal e) del numeral 5.1 del presente artículo contiene lo siguiente:

- a) El número de expediente (ejecución de obra).
- 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. (*)

(*) Artículo modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:

“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 presente Reglamento, el CAP y el CIP:

6.1 Establecen los requisitos, de acuerdo a sus propios reglamentos de acreditación, para seleccionar a los arquitectos o ingenieros que se desempeñan como Inspectores Municipales de Obra.

6.2 Implementan el Registro de arquitectos o ingenieros acreditados como Inspectores Municipales de Obra; y remiten a las Municipalidades la relación correspondiente, a fin de contribuir a una efectiva supervisión de las obras. ()*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:

"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."

6.3 Supervisan la actuación de los Inspectores Municipales de Obra, que no tengan relación laboral con la Municipalidad.

6.4 Inician de oficio o a solicitud de los administrados afectados y/o de las Municipalidades, los procesos disciplinarios a los Inspectores Municipales de Obra, por posibles infracciones del ejercicio profesional, cometidas en el desempeño de sus funciones, en concordancia con sus respectivos estatutos y códigos de ética.

Artículo 7.- Inspector Municipal de Obra

El Inspector Municipal de Obra:

7.1 Es el arquitecto o ingeniero colegiado y hábil, debidamente acreditado y registrado en el CAP o en el CIP, para realizar la Verificación Técnica a cargo de la Municipalidad, según lo establecido en los artículos 12, 13 y 14 del Reglamento. Pueden tener o no relación laboral con la Municipalidad.

7.2 Tiene las siguientes funciones:

a) Coordinar la suscripción del Cronograma de Visitas de Inspección con el Responsable de Obra, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del numeral 13.2 del artículo 13 del Reglamento.

b) Tomar conocimiento, previo a la visita de inspección, de las características del proyecto materia de la Verificación Técnica.

c) Realizar la Verificación Técnica en las oportunidades señaladas en el Cronograma de Visitas de Inspección.

d) Identificarse ante el Responsable de Obra como Inspector Municipal de Obra de la respectiva Municipalidad y con la credencial otorgada por el colegio profesional como Inspector Municipal de Obra.

e) Presentar a la Municipalidad el Informe de Visita de Inspección en un plazo no mayor a dos (02) días hábiles de efectuada la misma. De tratarse de Inspectores Municipales de Obra que no tengan relación laboral con la Municipalidad, además deben presentar una copia del citado informe al colegio profesional respectivo.

f) Ampliar los alcances de sus informes en las oportunidades que sean requeridas por la Municipalidad correspondiente para resolver algún asunto relacionado con la obra.

7.3 No es competente para:

a) Controlar aspectos distintos a las especificaciones técnicas de los insumos de la construcción indicados en el proyecto aprobado.

b) Ordenar la ejecución de alguna actividad del proceso constructivo.

c) Disponer la paralización de la obra, salvo que se detecte riesgo inminente para la integridad de personas.

d) Solucionar conflictos vecinales o laborales.

e) Realizar las funciones establecidas en la Ley N° 28806, Ley General de Inspección del Trabajo, y en la Ley N° 29783, Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo; así como, en sus respectivos reglamentos.

7.4 Está impedido para ejercer:

a) Si en el ejercicio de su profesión, ha sido sentenciado por la comisión de un delito doloso.

b) Se encuentre con suspensión vigente o haya sido inhabilitado por el CAP o por el CIP, según corresponda.

7.5 Tiene incompatibilidad para ejercer cuando:

a) Las obras a supervisar se ejecutan en predios de su propiedad o de su cónyuge, o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

b) Realiza funciones relacionadas con el otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación de la obra a inspeccionar.

c) El proyecto de habilitación urbana y/o de edificación se ejecute en un predio que sea de propiedad de una persona jurídica a la cual esté asociado, tenga alguna participación en la misma o vínculo laboral o contractual.

d) El profesional o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, intervenga como proyectista, consultor, constructor o Responsable de Obra.

Artículo 8.- Supervisor de Obra privado

El Supervisor de Obra privado:

8.1 Es el arquitecto o ingeniero colegiado y hábil, contratado por el propietario o administrado para que lo represente en el seguimiento y supervisión de la obra, la cual puede estar encargada a un constructor o a una empresa constructora.

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. (*)

(*) Artículo modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:

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

Artículo 9.- Responsable de Obra

El Responsable de Obra:

9.1 Es la persona natural o jurídica responsable de la ejecución de la obra, de acuerdo al proyecto aprobado y a la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación otorgada, y de cualquier modificación que se realice en la obra, siempre y cuando respete la normativa de la materia.

9.2 Además de las obligaciones establecidas en el artículo 30 de la Norma Técnica G.030 “Derechos y Responsabilidades” del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA o norma que lo sustituya, tiene las siguientes funciones:

a) Acompañar al Inspector Municipal de Obra, en la visita de inspección.

b) Exhibir, en un lugar visible desde el exterior de la obra, la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, el Anexo H y la Póliza CAR, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

c) Estar presente en forma permanente en el lugar en el que se ejecuta la obra.

d) Facilitar al Inspector Municipal de Obra, el acceso a la obra para realizar la visita de inspección.

e) Poner a disposición del Inspector Municipal de Obra, la información adicional que solicite durante la visita de inspección, conforme al objeto y alcance de la verificación.

CAPÍTULO III

VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 10.- Alcances

10.1 La Verificación Administrativa es la actividad que realiza la Municipalidad con posterioridad al otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación en la Modalidad A, en ejercicio de sus atribuciones municipales, que consiste en la revisión del proyecto aprobado respecto del cumplimiento

de los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables sobre la materia.

10.2 La Municipalidad respectiva realiza la Verificación Administrativa en el cien por ciento (100%) de los expedientes presentados bajo la Modalidad A, la misma que se desarrolla en el presente Reglamento.

10.3 El procedimiento de Verificación Administrativa establecido para la Modalidad A, no limita la fiscalización posterior que realiza la respectiva Municipalidad de los expedientes aprobados en todas las modalidades, bajo los alcances de lo previsto en el artículo 32 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

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, contados a partir del día siguiente de otorgada la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación. Para ello, la Municipalidad realiza las siguientes acciones:

a) Dentro del día hábil siguiente a la emisión de la licencia correspondiente, el expediente es derivado al órgano competente de la Municipalidad.

b) Dicho órgano efectúa la Verificación Administrativa del expediente, emitiendo el Informe de Verificación Administrativa dentro del plazo máximo de ocho (08) días.

c) Si el citado informe contiene observaciones subsanables referidas a la representación gráfica de los planos, el órgano competente, en un plazo máximo de dos (02) 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.

d) En caso no se formulen observaciones, en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, 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.

11.2 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 puede declarar la nulidad de la resolución de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación otorgada, conforme a lo previsto en la Ley N° 27444.

11.3 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 modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:

“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:

a) Dentro del día hábil siguiente a la emisión de la licencia correspondiente, el expediente es derivado al órgano competente de la Municipalidad.

b) Dicho órgano efectúa la Verificación Administrativa del expediente, emitiendo el Informe de Verificación Administrativa dentro del plazo máximo de ocho (8) días hábiles.

c) 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.

d) 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.

e) 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”.

CAPÍTULO IV

VERIFICACIÓN TÉCNICA

Artículo 12.- Alcances

12.1 La Verificación Técnica es un servicio no exclusivo, que realiza la Municipalidad, en ejercicio de sus atribuciones municipales de fiscalización posterior y que consiste en verificar que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado.

12.2 Está a cargo del Inspector Municipal de Obra.

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. (*)*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:

"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."

12.4 El monto correspondiente a la Verificación Técnica es intangible y sólo se utiliza para los fines de supervisión de las obras, de conformidad a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 10 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.*

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) El administrado solicita a la Municipalidad por escrito, la elaboración del Cronograma de Visitas de Inspección, señalando los datos del Responsable de Obra.

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 cumple con lo establecido en el presente Reglamento.

b) La Municipalidad, bajo responsabilidad, en un plazo de tres (03) días hábiles de presentada la solicitud, designa al Inspector Municipal de Obra y notifica dicha designación al administrado.

c) El Responsable de Obra conjuntamente con el Inspector Municipal de Obra elaboran y, en señal de conformidad, suscriben el referido cronograma dentro del plazo de dos (02) días hábiles siguientes a la designación del citado inspector, de acuerdo a lo señalado en el numeral 13.1 del presente artículo. El Cronograma de Visitas de Inspección se consigna en el Anexo H.

13.3 El Cronograma de Visitas de Inspección suscrito debe respetarse, salvo que la modificación al mismo sea acordada entre el Inspector Municipal de Obra y el Responsable de Obra. (*)

(*) Artículo modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo Nº 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:

“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.

(.)

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 y se realiza como mínimo una (01) visita durante: (*)

(*) Encabezado modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo Nº 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:

"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:"

a) Los trabajos de trazado de vías de la habilitación urbana.

b) Los trabajos de movimiento de tierras.

c) Las obras de pavimentación.

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, debiendo considerar:

14.2.1 Para la modalidad A, se realiza como mínimo una (01) visita de inspección durante: ()*

(*) Encabezado modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:

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

a) Los trabajos de cimentación, verificando área, linderos y medidas perimétricas.

b) Los trabajos de armado de las estructuras.

c) Los trabajos de instalaciones de tuberías y vaciado de techo.

"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." (*)

(*) Párrafo incorporado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021.

14.2.2 Para las modalidades B, C y D, se realiza como mínimo una (01) visita de inspección durante: ()*

(*) Encabezado modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:

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

a) Los trabajos de excavaciones y obras de sostenimiento de cada nivel de sótano, verificando áreas, linderos y medidas perimétricas.

b) Los trabajos de cimentación.

c) Los trabajos de armado y vaciado de columnas, para cada nivel.

d) Los trabajos de armado y vaciado de techos, así como durante los trabajos de instalación de tuberías, para cada nivel.

e) Los trabajos de albañilería, siempre que formen parte de la estructura.

"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." (*)

(*) Numeral incorporado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021.

"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”. (*)

(*) **Numeral incorporado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021.**

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 (02) 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.

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 Reglamento. ()*

(*) **Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:**

"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."

15.2 El inicio de las obras autorizadas en la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación sin comunicación a la Municipalidad, está sujeto a sanción.

15.3 Cuando la obra se ejecuta en bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la Municipalidad comunica al Ministerio de Cultura la fecha de inicio de obra, con una anticipación de dos (02) días hábiles.

Artículo 16.- Procedimiento de Verificación Técnica

16.1 Presentado el Anexo H por el administrado, la Municipalidad remite una copia al Inspector Municipal de Obra para que proceda con las visitas de inspección de acuerdo al Cronograma de Visitas de Inspección que se consigna o adjunta en dicho Anexo.

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. ()*

(*) **Primer párrafo modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021, cuyo texto es el siguiente:**

"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."

En todas las visitas de inspección se debe corroborar que la Póliza CAR que incluye la Póliza de Responsabilidad Civil esté vigente, así como que la ejecución de la obra coincida con el proyecto aprobado.

16.3 Excepcionalmente, por acuerdo entre el Responsable de Obra y el Inspector Municipal de Obra puede(n) postergarse la(s) visita(s) de inspección programada(s), la(s) misma(s) que se reprograma(n) previo acuerdo de ambas partes, lo cual constará en el informe de la siguiente visita de inspección.

En caso de no reportar la postergación de la visita de inspección por parte del Responsable de Obra, se reprograma la misma considerando el costo adicional por dicha visita.

16.4 Cuando se verifique que la obra contraviene el proyecto presentado y/o autorizado, así como la ejecución de procesos constructivos que impliquen un alto riesgo, el Inspector Municipal de Obra debe sustentar técnicamente las observaciones que formule en el informe, a fin que la Municipalidad adopte alguna de las medidas provisionales de inmediata ejecución dispuestas en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley, la cual se consigna en el Informe de Visita de Inspección.

"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". (*)

(*) Numeral incorporado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021.

Artículo 17.- Costo de la Verificación Técnica y procedimiento de pago

17.1 El costo que irroga la Verificación Técnica es determinado, en cada caso, según el número de visitas de inspección programadas en el Cronograma de Visitas de Inspección y de la categoría del Inspector Municipal de Obra, considerando el monto máximo que puede cobrarse por cada visita de inspección establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 10 de la Ley.

17.2 Cuando el Inspector Municipal de Obra tiene relación laboral con la Municipalidad, el pago por la Verificación Técnica es abonado en la Municipalidad respectiva.

Cuando el Inspector Municipal de Obra no tiene relación laboral con la Municipalidad, el pago por la Verificación Técnica se efectúa en el CAP o CIP, según corresponda.

17.3 Cuando el Supervisor de Obra privado asume las funciones del Inspector Municipal de Obra, el costo de la Verificación Técnica está comprendido en los honorarios que haya pactado con el administrado.

Artículo 18.- Informe de Visita de Inspección

18.1 El Informe de Visita de Inspección que emita el Inspector Municipal de Obra, contiene como mínimo la siguiente información:

- a) El tipo de Obra.
- b) El número de expediente de la licencia y número de resolución de licencia.
- c) La ubicación exacta del predio materia de verificación.
- d) El estado de avance de obra.
- e) El nombre del Inspector Municipal de Obra y del Responsable de Obra.

- f) La obra se ejecuta en correspondencia al proyecto aprobado.
- g) Las observaciones.
- h) El registro fotográfico con fecha y descripción técnica.

18.2 En un plazo máximo de dos (02) días hábiles siguientes a la visita de inspección, el Inspector Municipal de Obra entrega a la Municipalidad el Informe de Visita de Inspección; y, copia del mismo, debe ser presentado además al colegio profesional respectivo, cuando el mencionado inspector no tenga relación laboral con la Municipalidad.

La copia del Informe de Visita de Inspección respectivo puede ser solicitado a la Municipalidad por cualquier persona natural o jurídica.

18.3 La Municipalidad, notifica al administrado las observaciones que se hayan formulado en el Informe de Visita de Inspección y que deben ser rectificadas en obra, dentro de un plazo de dos (02) días hábiles de recibido el citado informe.

18.4 La subsanación de las observaciones señaladas en el numeral precedente es verificada por el Inspector Municipal de Obra en la siguiente visita de inspección.

De no ser subsanadas, el Inspector Municipal de Obra consigna este hecho en el Informe de Visita de Inspección.

18.5 El Informe de Visita de Inspección correspondiente a la última visita contiene, de corresponder, un resumen de las observaciones formuladas y no subsanadas durante todo el proceso de Verificación Técnica, las cuales tienen que subsanarse en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

18.6 En caso no se formulen observaciones en la última visita de inspección, o las observaciones formuladas en anteriores visitas hayan sido subsanadas, el Inspector Municipal de Obra declara que la obra ha concluido satisfactoriamente y se archiva el expediente.

CAPÍTULO V

INFRACCIONES

Artículo 19.- Infracciones

El arquitecto o ingeniero que ejerza como Inspector Municipal de Obra, puede ser sancionado por el CAP o el CIP, según corresponda, en caso cometa las siguientes infracciones:

- a) No efectuar la visita de acuerdo al Cronograma de Visitas de Inspección.
- b) No remitir el Informe de Visita de Inspección.
- c) Efectuar alguna acción prevista en el numeral 7.4 del artículo 7 del Reglamento.
- d) Las demás que establezca el CAP o el CIP.

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:

a) 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.

b) Funcionamiento de la sala de ventas y/o ambientes piloto de departamento(s), oficina(s), etc., según corresponda.

c) 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".(*)

(*) Disposición incorporada por el [Artículo 2 del Decreto Supremo N° 001-2021-VIVIENDA](#), publicada el 07 enero 2021.