

Aprueban Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica

DECRETO SUPREMO N° 026-2008-VIVIENDA

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

CONCORDANCIAS: [D.S. N° 024-2008-VIVIENDA \(Aprueban Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación\)](#)

[D.S. N° 025-2008-VIVIENDA \(Aprueban Reglamento de los Revisores Urbanos\)](#)

(*) De conformidad con el [Artículo 3 de la Resolución Viceministerial N° 003-2008-VMVU-VIVIENDA](#), publicada el 10 octubre 2008, se aprueba los formatos correspondientes al presente Reglamento, los cuales forman parte integrante de la citada Resolución.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

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 obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria;

Que, mediante la Primera Disposición Final de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se establece que con Decreto Supremo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento serán aprobados los Reglamentos de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; de los Revisores Urbanos; y de Verificación Administrativa y Técnica;

Que, en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se regulará la verificación de los expedientes de solicitud de Licencia de Habilitación Urbana y de Edificación, así como también la verificación de la ejecución de obras de habilitación urbana y edificación;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú y en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N° 29158 - Ley Orgánica del Poder Ejecutivo:

DECRETA:

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

Aprobar el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, que consta de 3 capítulos y 14 artículos, cuyo texto forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Vigencia

El presente Decreto Supremo entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3.- Adecuación al Reglamento

Las Municipalidades deberán adecuar sus procedimientos administrativos a lo establecido en el Reglamento que se aprueba con el presente Decreto Supremo, en el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de su entrada en vigencia.

Artículo 4.- Refrendo

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

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiséis días del mes de setiembre del año dos mil ocho.

ALAN GARCÍA PÉREZ

Presidente Constitucional de la República

ENRIQUE CORNEJO RAMIREZ

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto la regulación de:

a) La Verificación Administrativa de los expedientes para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación.

b) La Verificación Técnica de la ejecución de las obras de habilitación urbana y de edificación.

Artículo 2.- Finalidad

La regulación establecida en el presente Reglamento tiene como finalidad garantizar de manera preventiva y correctiva, la seguridad tanto de los actores del proceso constructivo como de los usuarios y de terceros afectados por las habilitaciones urbanas y edificaciones resultantes de dicho proceso, así como la protección del ambiente y la conservación del patrimonio cultural.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

Los procedimientos y actos administrativos contenidos en el presente reglamento son de aplicación obligatoria en el ámbito nacional, y comprenden todas las modalidades establecidas en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, para la obtención de Licencias de Habilitación Urbana y/o Licencias de Edificación, y su posterior ejecución.

Cuando en este Reglamento se mencionen artículos sin indicar la norma de procedencia, se entenderán referidos al presente Reglamento.

Artículo 4.- Alcances de la Verificación Administrativa y Técnica

4.1 La Verificación Administrativa y Técnica comprende la fiscalización posterior de los expedientes y la supervisión de la ejecución de las obras de habilitación urbana y de edificación. Asimismo, comprende la revisión de los expedientes para la obtención de las Licencias, y para la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra, así como la verificación que las obras sean proyectadas cumpliendo con los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables; y que su ejecución se realice de conformidad con el proyecto presentado y/o aprobado.

4.2 La Verificación Administrativa se efectuará sobre la totalidad de los expedientes presentados bajo las Modalidades A y B del artículo 10 de la Ley; y para los expedientes presentados bajo las Modalidades C y D, se aplicará lo previsto en el artículo 32 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

4.3 La Verificación Técnica se efectuará sobre la totalidad de las obras comprendidas en las Modalidades del artículo 10 de la Ley. ()*

(*) Artículo modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 4.- Alcances de la Verificación Administrativa y Técnica

4.1 La Verificación Administrativa, a cargo de la Municipalidad respectiva, se efectuará sobre el cien por ciento (100%) de los expedientes presentados bajo la Modalidad A establecida en el artículo 10 de la Ley, y para los expedientes presentados bajo las Modalidades B, C y D, se aplicará lo previsto en el artículo 32 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

4.2 La Verificación Técnica, a cargo de la Municipalidad respectiva y realizada por los supervisores de obra, se efectuará obligatoriamente sobre el cien por ciento (100%) de las obras comprendidas en las cuatro modalidades establecidas para la obtención de licencias en el artículo 10 de la Ley.”

CAPÍTULO II

ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 5.- De las Municipalidades

Dentro del ámbito de su jurisdicción, las Municipalidades Distritales, Provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, tienen en materia de Verificación Administrativa y Técnica, las siguientes atribuciones y responsabilidades:

a) Establecer los requisitos y/o criterios para seleccionar y/o designar a los profesionales arquitectos o ingenieros que se desempeñen como Supervisores de Obra, los que estarán acreditados por sus respectivos Colegios Profesionales.

b) Llevar un récord de las Verificaciones Técnicas efectuadas por cada uno de los Supervisores de Obra.

c) Organizar, sistematizar y efectuar las actividades de Verificación Administrativa y Técnica en el ámbito de su jurisdicción, de conformidad con el presente Reglamento, debiendo llevar un control permanente de su cumplimiento.

d) Imponer las sanciones que correspondan de conformidad con el Reglamento de Sanciones de cada Municipalidad, y demás disposiciones aplicables.

e) Organizar y mantener actualizado el Inventario de Proyectos y Obras, que contiene información de todos los expedientes presentados para la obtención de Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, hasta la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra.

f) Supervisar y evaluar permanentemente el desempeño de los Supervisores de Obra y de su personal vinculado a la actividad verificadora.

“g) Aplicar las medidas provisionales de inmediata ejecución, según lo establecido en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley.” (*)

(*) Literal incorporado por el [Artículo 2 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010.

“h) Organizar el Registro de Supervisores de Obra e inscribir en dicho registro a los profesionales acreditados por los Colegios Profesionales respectivos.” (*)

(*) Literal incorporado por el [Artículo 2 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010.

Artículo 6.- De los Colegios Profesionales

De conformidad con sus Estatutos y demás normas aplicables, los Colegios Profesionales deberán iniciar, de oficio o a solicitud de las Municipalidades, los procesos de investigación e imposición de la sanción que pudiera corresponder a sus agremiados, por las posibles infracciones cometidas en su desempeño como profesionales proyectistas, responsables de obra, constructores, o Supervisores de Obra, o cargos similares en los proyectos presentados y/o autorizados. ()*

(*) Artículo modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 6.- De los Colegios Profesionales

De conformidad con sus estatutos y demás normas aplicables, los Colegios Profesionales deberán iniciar de oficio o a solicitud de los administrados afectados y/o las Municipalidades, los procesos de investigación e imposición de la sanción que pudiera corresponder a sus agremiados, por las posibles infracciones cometidas en su desempeño como profesionales proyectistas, responsables de obra, constructores, o Supervisores de Obra o cargos similares en los proyectos presentados y/o autorizados.”

CAPÍTULO III

VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA

Artículo 7.- Verificación Administrativa

7.1 La Verificación Administrativa es aquella actividad, dentro de la atribución municipal de fiscalización posterior, que consiste en comprobar la autenticidad de los documentos proporcionados por el administrado para solicitar y obtener, en su caso, las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, así como para solicitar y obtener, en su caso, la Recepción de Obras y/o la Conformidad de Obra. ()*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

“7.1 La Verificación Administrativa es aquella actividad, dentro de la atribución municipal de fiscalización posterior, que consiste en comprobar la autenticidad de los documentos proporcionados por el administrado, la verificación de que el expediente y el proyecto cumplen con los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables.”

7.2 La Verificación Administrativa es efectuada por la unidad orgánica que designe la Municipalidad.

7.3 En ningún caso, el derecho adquirido a iniciar la obra está supeditado a la ejecución de la Verificación Administrativa.

Artículo 8.- Verificación Técnica

La Verificación Técnica es aquella actividad, dentro de la atribución municipal de control urbano, que consiste en comprobar que los procesos de ejecución, recepción y/o conformidad de obra cumplan con las normas técnicas urbanísticas y edificatorias aplicables al predio, con lo señalado en las especificaciones técnicas y con lo previsto en los planos de cada especialidad del proyecto de habilitación urbana y/o edificación presentados y/o autorizados. ()*

(*) Artículo modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 8.- Verificación Técnica

La Verificación Técnica es aquella actividad, de acuerdo a la función municipal de fiscalización y control, que consiste en comprobar que las obras sean ejecutadas de conformidad con el proyecto y especificaciones técnicas aprobados y cumpliendo con los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables.

De constatarse que las obras se ejecutan sin respetar el proyecto, especificaciones técnicas; y no cumplen con los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y/o demás normas aplicables; las municipalidades podrán disponer la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución de acuerdo al numeral 6 del artículo 10 de la Ley.”

Artículo 9.- Inventario de Proyectos y Obras

El órgano encargado del control urbano municipal está obligado a organizar y mantener actualizado el Inventario de Proyectos y Obras, el mismo que contendrá, como mínimo:

- a) Código o número progresivo
- b) Ubicación
- c) Datos del administrado
- d) *Tipo de proyecto con conexión a las redes de servicios públicos (*)*

(*) Literal modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

- “d) Tipo de proyecto, uso de la edificación y número de pisos.”
- e) Áreas y número de unidades inmobiliarias
- f) Etapa de avance
- g) Datos del profesional responsable de obra
- h) Monto aproximado de inversión

Artículo 10.- Supervisor de Obra

10.1 En el desempeño de la Verificación Técnica prevista en el artículo 8, el Supervisor de Obra tiene las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Revisar el expediente materia de la supervisión.
- b) Realizar la Verificación Técnica de las obras para las que ha sido designado, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Reglamento.
- c) Elaborar el Cronograma de Visitas de Inspección en coordinación con el profesional responsable de obra y proponerlo al órgano de control urbano municipal para su aprobación. El Cronograma aprobado deberá constar en cada expediente y contendrá la programación, evaluación y seguimiento de los respectivos proyectos y obras.
- d) Llevar a cabo las Visitas de Inspección en las oportunidades señaladas en el Cronograma respectivo, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, así como absolver cualquier consulta que formule el profesional responsable de obra.

e) Entregar al órgano encargado del control urbano municipal, así como al propietario o al profesional responsable de obra, copia del Informe de Visita de Inspección en un plazo no mayor a dos (02) días hábiles de efectuada la misma.

f) Informar inmediatamente al funcionario responsable del órgano encargado del control urbano municipal, respecto del incumplimiento de normas técnicas o de la ejecución de procesos constructivos que puedan generar riesgos a los trabajadores de la obra, a terceras personas, a las edificaciones vecinas o a bienes públicos.

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

10.2 Cada Municipalidad establecerá los requisitos que deben cumplir los profesionales que se desempeñen como Supervisores de Obra, debiendo contar como mínimo con:

a) Título profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil, estar colegiado y encontrarse hábil en el ejercicio de la profesión.

b) Acreditación otorgada por el Colegio Profesional correspondiente, para efectuar la Supervisión de Obra, de acuerdo a la complejidad, especialización y magnitud de la obra respectiva. ()*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"10.2 Cada Municipalidad deberá tener a su cargo profesionales que se desempeñen como Supervisores de Obra, quienes deberán contar como mínimo con Título Profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil, estar colegiado, encontrarse hábil en el ejercicio de la profesión y estar acreditado por el Colegio Profesional respectivo para efectuar la Supervisión de Obra de acuerdo a la complejidad, especialización y magnitud de la obra."

10.3 No podrán ejercer como Supervisor de Obra quienes:

a) Hayan sido sentenciados por la comisión de delito doloso.

b) Hayan sido sancionados con suspensión o inhabilitación en el ejercicio de su profesión. ()*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"10.3 No podrán ejercer como Supervisor de Obra quienes en el ejercicio de su profesión:

a) Hayan sido sancionados con suspensión o inhabilitación por el respectivo colegio profesional.

b) Hayan sido sentenciados por la comisión de delito doloso"

10.4 Los Supervisores de Obra no podrán efectuar la verificación técnica en los siguientes casos:

a) Cuando las obras se ejecuten en predios de propiedad del Supervisor de Obra o de su cónyuge, o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

b) Cuando las obras se ejecuten en predios de propiedad de una persona jurídica de la cual el Supervisor de Obra sea socio o tenga algún vínculo laboral o contractual.

c) Cuando el Supervisor de Obra, su cónyuge o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, intervenga como proyectista, constructor y/o responsable de obra del mismo proyecto. ()*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"10.4 Los Supervisores de Obra no podrán efectuar la Verificación Técnica en los siguientes casos:

a) Cuando las obras se ejecuten en predios de propiedad del Supervisor de Obra o de su cónyuge, o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

b) Cuando las obras se ejecuten en predios de propiedad de una persona jurídica de la cual el Supervisor de Obra sea socio o tenga algún vínculo laboral o contractual.

c) Cuando el Supervisor de Obra, su cónyuge o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, intervenga como proyectista, constructor y/o responsable de obra del mismo proyecto."

10.5 Los Supervisores de Obra no tienen competencia para:

a) Controlar la calidad de los insumos de la construcción.

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

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

d) Solucionar conflictos vecinales o laborales.

Artículo 11.- Procedimiento de Verificación Administrativa

11.1 Oportunidad de la Verificación Administrativa

a) En el plazo máximo de diez (10) días hábiles posteriores a la aprobación de la respectiva Licencia, se llevará a cabo la verificación del expediente, bajo responsabilidad del órgano encargado. ()*

(*) Literal modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"a) En los casos referidos en la Modalidad A, la Municipalidad contará con un plazo máximo de diez (10) días hábiles posteriores al otorgamiento de la respectiva licencia para la verificación administrativa del 100% de los expedientes. Para los casos referidos en la Modalidad B, C y D, la verificación administrativa se realizará de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444 sobre fiscalización posterior."

b) En el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de recibidas las obras de habilitación o de emitida la conformidad de obras, se llevará a cabo la verificación del expediente, bajo responsabilidad del órgano encargado.

11.2 La Verificación Administrativa del expediente para solicitar Licencia de Habilitación Urbana y/o Licencia de edificación, se efectuará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Dentro del día hábil siguiente al otorgamiento de la respectiva Licencia, se derivará el expediente al órgano de control urbano municipal.

b) El órgano de control urbano municipal efectuará la Verificación Administrativa de los documentos que forman parte del expediente, respecto del cumplimiento de los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables, debiendo emitir su Informe en los plazos establecidos en el numeral 11.1.

c) En el caso de los expedientes presentados en las Modalidades A y B del artículo 10 de la Ley, si el Informe de Verificación Administrativa

contiene observaciones, el órgano de control urbano municipal notificará por escrito al administrado en el domicilio señalado por éste, adjuntando copia del referido Informe en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, disponiéndose la paralización inmediata de las obras. (*)

(*) Literal modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"c) En el caso de los expedientes presentados en las Modalidades A y B del artículo 10 de la Ley, si el Informe de Verificación Administrativa contiene observaciones, el órgano de control urbano municipal, en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, notificará por escrito al administrado en el domicilio señalado por éste, adjuntando copia del referido Informe y disponiendo la paralización inmediata de las obras en los casos de los expedientes presentados en la Modalidad A."

d) En el caso de expedientes presentados en las Modalidades C y D del artículo 10 de la Ley, si las observaciones versan sobre documentos técnicos, el órgano de control urbano municipal podrá requerir información a los Revisores Urbanos o a los delegados correspondientes de las Comisiones Técnicas que emitieron el Informe Técnico o Dictamen sobre el que se aprobó el proyecto. Recibida la información de la Comisión Técnica o de los Revisores Urbanos, se procederá de acuerdo a Ley.

e) El administrado tendrá un plazo de tres (03) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas en el Informe de Verificación Administrativa, estando facultado para solicitar la ampliación de dicho plazo hasta por cinco (05) días hábiles; dicha solicitud será atendida por el órgano de control urbano municipal en el plazo de dos (02) días hábiles, transcurrido el cual la solicitud se tendrá por aceptada. ()*

(*) Literal modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"e) El administrado tendrá un plazo de cinco (05) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas en el Informe de Verificación Administrativa, estando facultado para solicitar la ampliación de dicho plazo hasta por cinco (05) días hábiles; dicha solicitud será atendida por el órgano de control urbano municipal en el plazo de cinco (05) días hábiles, transcurrido el cual la solicitud se tendrá por aceptada."

f) En caso el administrado no subsane las observaciones formuladas en el Informe de Verificación Administrativa dentro del plazo otorgado, el órgano de control urbano municipal emitirá una Resolución aplicando las sanciones que correspondan, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Aplicación de Multas y Sanciones correspondiente.

11.3 La Verificación Administrativa y Técnica de la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra, se efectuará de acuerdo con el procedimiento que establece el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. ()*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"11.3 La Verificación Administrativa de la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra, se efectuará de acuerdo con el procedimiento que establece el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación."

11.4 Concluido el procedimiento de Verificación Administrativa, el órgano de control urbano municipal archivará el expediente, incluyendo toda la documentación relacionada con la verificación efectuada y procederá a actualizar su información en el Inventario de Proyectos y Obras.

Artículo 12.- Procedimiento de Verificación Técnica

12.1 La Verificación Técnica de obras de habilitación urbana se efectuará de acuerdo con el Cronograma de Visitas de Inspección, aprobado para cada obra en función de la magnitud y complejidad de la misma.

12.2 Las Visitas de Inspección tienen los siguientes alcances:

a) Verificar el área y linderos del inmueble, contrastando la información real con la contenida en la ficha y/o partida registral de dominio presentada.

b) Verificar que la ejecución de la obra coincida con el proyecto presentado y/o aprobado.

c) *Verificar el cumplimiento de las Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, aprobadas por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, y demás normas aplicables. (*)*

(*) Literal modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"c) Verificar el cumplimiento de las Normas Técnicas del RNE, y demás normas aplicables."

d) *Verificar que los procedimientos empleados por el constructor garanticen el mínimo de riesgo para los trabajadores de la obra y para los predios vecinos y sus ocupantes. (*)*

(*) Literal modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"d) Verificar que los procedimientos empleados por el constructor garanticen el mínimo de riesgos para los trabajadores de la obra y para los predios vecinos y sus ocupantes, así como también que la Póliza CAR o la Póliza de Responsabilidad Civil se encuentre vigente."

12.3 El número de Visitas de Inspección para obras de habilitación urbana se definirá en el Cronograma respectivo y se realizarán como mínimo:

a) Al inicio de la obra.

b) Antes de que concluyan los trabajos de trazo de vías de la habilitación.

c) Antes de que concluyan los trabajos de movimiento de tierras.

d) Antes de que se inicien los trabajos de pavimentación.

12.4 El número de Visitas de Inspección para obras de edificación se definirá en el Cronograma respectivo en función del tipo, magnitud y complejidad de la obra, debiendo considerar como mínimo una (01) visita para la etapa de cimentación y dos (02) visitas para cada piso durante la construcción de los muros y techos. ()*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"12.4 El número de Visitas de Inspección para obras de edificación se definirá en el Cronograma respectivo en función del tipo, magnitud y complejidad de la obra, debiendo considerar como mínimo una (01) visita al inicio de la obra, una (01) visita para la etapa de cimentación y dos (02) visitas para cada piso durante la construcción de los muros y techos."

12.5 Las Visitas de Inspección para obras correspondientes a la Modalidad A se realizarán:

a) *Al inicio de la obra.*

b) *Antes que concluyan los trabajos de cimentación.*

c) *Antes que concluyan los trabajos de vaciado de techo.*

d) *Antes que se completen los trabajos de albañilería. (*)*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"12.5 Las Visitas de Inspección para obras correspondientes a la Modalidad A se realizarán:

- a) Al inicio de la obra.
- b) Antes que concluyan los trabajos de cimentación.
- c) Antes que se completen los trabajos de albañilería.
- d) Antes que se concluyan los trabajos de vaciado de techo."

12.6 Las Visitas de Inspección para obras correspondientes a las Modalidades B, C y D se realizarán, como mínimo:

- a) Al inicio de la obra.*
- b) Antes que concluya la excavación de cada nivel de sótano.*
- c) Antes que concluyan los trabajos de vaciado de techos.*
- d) Antes que se completen los trabajos de albañilería.*
- e) Antes de la culminación de las obras acabadas. (*)*

(*) Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

"12.6 Las Visitas de Inspección para obras correspondientes a las Modalidades B, C y D se realizarán, como mínimo:

- a) Al inicio de la obra.
- b) Antes que concluya la excavación de cada nivel de sótano y la cimentación.
- c) Antes que concluyan los trabajos de vaciado de techos.
- d) Antes que se completen los trabajos de albañilería.
- e) Antes de la culminación de las obras acabadas."

12.7 La Verificación Técnica de las obras de habilitación urbana y/o de edificación, se efectuará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Otorgada la licencia y antes del inicio de la obra, la Municipalidad informará por escrito al propietario el nombre del Supervisor de Obra encargado de la Verificación Técnica de su obra.

b) El propietario a su vez pondrá en conocimiento de la Municipalidad la fecha de inicio de la obra y el nombre del profesional responsable de la misma, confirmando al profesional que se consigna en el formulario de licencia o designando uno nuevo.

c) El Supervisor y el profesional responsable de obra, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a su designación, elaborarán conjuntamente el Cronograma de Visitas de Inspección, el que será propuesto al órgano encargado de obras privadas de la Municipalidad.

d) El órgano encargado de obras privadas de la Municipalidad evaluará la propuesta y aprobará el Cronograma de Visitas de Inspección definitivo.

e) El Cronograma indicará las oportunidades en que se efectuarán las Visitas de Inspección y será suscrito

por el Supervisor y el profesional responsable de obra; copia del Cronograma deberá ser adherido al Cuaderno de Obra.

f) El profesional responsable de obra o el propietario deberán asegurar que la obra se encuentre en condiciones de ser objeto de Verificación Técnica en las fechas programadas y, que éstas puedan efectuarse en cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el artículo 13.

g) Excepcionalmente, en casos debidamente fundamentados y con dos (02) días hábiles de anticipación, el profesional responsable de obra o el propietario podrán solicitar por escrito al Supervisor de obra el aplazamiento de alguna Visita de Inspección programada; de considerar procedente la solicitud, el Supervisor de Obra procederá a fijar en coordinación con el profesional responsable de obra o el propietario, la fecha en que se realizará la Visita de Inspección postergada y, de ser necesario, la reprogramación del Cronograma. El sustento de la solicitud y lo resuelto por el Supervisor de Obra constarán en el Informe de Visita de Inspección.

h) En caso que de la Visita de Inspección se derive la necesidad de efectuar acciones para cumplir con las medidas de seguridad de obra, la reducción de los riesgos o el cumplimiento de lo establecido en los planos aprobados, éstas se consignarán en el Informe respectivo, señalando el plazo en que deberán efectuarse las acciones para lograr su cumplimiento.

i) En caso se detecte la comisión de infracciones que ameriten la adopción de alguna de las medidas provisionales de ejecución inmediata dispuestas en el literal e) del numeral 5 del artículo 10 de la Ley, el Supervisor de Obra deberá ponerlo en conocimiento del órgano de control municipal a fin de que actúe de acuerdo a sus facultades, debiendo constar en el Informe de Visita de Inspección.

j) En caso se detecte la trasgresión del proyecto presentado y/o autorizado así como la ejecución de procesos constructivos que impliquen un alto riesgo, el Supervisor de Obra deberá ponerlo en conocimiento del órgano de control urbano municipal, para la aplicación de las sanciones correspondientes de acuerdo con el Reglamento de Aplicación de Multas y Sanciones correspondiente.

k) El Informe de Visita de Inspección que emitirá el Supervisor de Obra, contendrá como mínimo:

k.1) El tipo de Obra.

k.2) Número de la licencia.

k.3) Ubicación exacta del predio materia de verificación.

k.4) Estado de avance de obra.

k.5) Nombre del Supervisor y el responsable de la obra.

k.6) Cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios.

k.7) Cumplimiento de normas técnicas.

k.8) Verificación de que los procesos constructivos que emplea el constructor garanticen el mínimo riesgo para los trabajadores de la obra y para los predios vecinos y sus ocupantes.

k.9) Observaciones y/o recomendaciones.

l) En caso que el profesional responsable de obra o el propietario del inmueble se negaran a suscribir el Informe, el Supervisor dejará constancia del hecho en el mismo y lo pondrá en conocimiento del órgano de control municipal.

m) Dentro del día hábil siguiente a la Visita de Inspección, el Supervisor de Obra entregará copia del Informe al propietario o profesional responsable de la obra, así como al órgano de control urbano municipal, la misma que quedará adherida al cuaderno de obra.

n) El propietario o el profesional responsable de obra que no se encuentre de acuerdo con el contenido del Informe de Visita de Inspección, podrá recurrir al órgano de control urbano municipal, dentro del plazo de dos (02) días hábiles de efectuada la Visita de Inspección, a efectos que resuelva de acuerdo a Ley.

o) En caso de que el administrado no subsane las observaciones formuladas en el Informe de Visita de Inspección en el plazo otorgado, el Supervisor de Obra comunicará el incumplimiento al órgano de control urbano municipal a fin de que se apliquen las sanciones que correspondan.

12.8 La Verificación Técnica de la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra, se efectuará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Dentro del día hábil siguiente de concluída la Verificación Administrativa, el órgano de control urbano municipal entregará la documentación correspondiente al Supervisor de Obra.

b) Dentro de los dos (02) días hábiles de recibido el expediente, el Supervisor de Obra:

b.1) Verificará que la obra cumpla con las normas técnicas urbanísticas y edificatorias aplicables al predio, en las especificaciones técnicas y en los planos de cada especialidad del proyecto presentado y/o autorizado.

b.2) De ser el caso, verificará que los planos de replanteo cumplan con los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y las demás normas aplicables.

b.3) Programará la Visita de Inspección final, la misma que será efectuada dentro de los dos (02) días hábiles siguientes.

c) Al término de la Visita de Inspección final, el Supervisor de Obra emitirá el Informe respectivo que será suscrito por el profesional responsable de obra o el propietario; en caso que éstos se negaran a suscribirlo o no se encontraran en la obra, el Supervisor hará constar el hecho en el Informe y lo pondrá en conocimiento del órgano de control urbano municipal.

d) Dentro del día siguiente a la Visita de Inspección, el Supervisor de Obra entregará copia del Informe al propietario o profesional responsable de la obra, así como al órgano de control urbano municipal, la misma que quedará adherida al cuaderno de obra.

e) El propietario o el profesional responsable de obra que no se encuentre de acuerdo con el contenido del Informe de Visita de Inspección, podrá recurrir al órgano de control urbano municipal, dentro del plazo de dos (02) días hábiles de efectuada la Visita de Inspección, a efectos de que resuelva de acuerdo a Ley.

f) Si producto de la verificación se detectan modificaciones no aprobadas para el proyecto, o el incumplimiento de los parámetros establecidos para el mismo, esto se consignará en el Informe Final de Visita de Inspección.

g) Dentro de los dos (02) días hábiles de resueltas las observaciones formuladas al Informe Final de Visita de Inspección, se efectuará una nueva Visita que seguirá el procedimiento establecido en este numeral.

h) En caso que el Informe Final de Visita de Inspección concluya que las obras ejecutadas se encuentran conformes, el órgano de control urbano municipal procederá a anotar, suscribir y sellar la Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra en el Formulario Único que corresponda, de acuerdo a lo establecido en la Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

12.9 Concluido el procedimiento de Verificación Técnica, el órgano de control urbano municipal archivará el expediente, incluyendo toda la documentación relacionada con la verificación efectuada y procederá a actualizar su información en el Inventario de Proyectos y Obras.

12.10 Fiscalización de la Verificación Técnica:

a) El órgano de control urbano municipal deberá evaluar y fiscalizar la documentación remitida por los Supervisores de Obra durante los procedimientos de Verificación Técnica.

b) Si se detectan infracciones cometidas por el Supervisor de Obra, los hechos se pondrán en conocimiento del órgano de obras privadas de la Municipalidad para que adopte las medidas correctivas que correspondan.

c) Concluida la fiscalización, el órgano de control urbano municipal archivará la documentación de la fiscalización efectuada, y procederá a actualizar la información del expediente en el Inventario de Proyectos y Obras.

Artículo 13.- Derechos y obligaciones del propietario o del profesional responsable

13.1 Durante las visitas de Inspección de Verificación Técnica, el propietario o profesional responsable de obra tiene los siguientes derechos:

a) Exigir al Supervisor de Obra que se identifique con la credencial vigente expedida por la Municipalidad de la jurisdicción.

b) Acompañar al Supervisor de Obra en el desarrollo de la Visita de Inspección de Verificación Técnica.

c) Formular las observaciones y aclaraciones que considere conveniente.

d) Recibir una copia del Informe elaborado por el Supervisor de Obra con las observaciones formuladas en las Visitas de Inspección de Verificación Técnica, que se hubieran efectuado durante la ejecución, recepción de obras o conformidad de obra, dentro de los plazos establecidos en el presente Reglamento.

e) Dejar constancia en los Informes de Visitas de Verificación Técnica, de las observaciones y aclaraciones que considere convenientes.

f) Presentar la documentación o pruebas que considere convenientes para desvirtuar las posibles deficiencias detectadas.

g) Solicitar la ampliación del plazo para subsanar observaciones.

13.2 Durante las visitas de Verificación Técnica, el propietario y/o el profesional responsable de obra, tendrán las obligaciones siguientes:

a) Estar presente en el lugar donde se ejecuta la obra.

b) Facilitar la Visita de Inspección de Verificación Técnica.

c) Acreditar su representación, de ser el caso.

d) Permitir el acceso a las zonas de trabajo y/o ambientes de la obra objeto de verificación.

e) Exhibir la licencia, los planos aprobados y el Cuaderno de obra.

f) Poner a disposición del Supervisor de Obra la información adicional que solicite conforme al objeto y alcance de la Verificación.

Artículo 14.- Derechos de Verificación Técnica a cargo de las Municipalidades

El costo de los derechos de la Verificación Técnica serán fijados por las Municipalidades Distritales, Provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en función al importe que su ejecución genere, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 45 de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, y estará comprendido dentro de los derechos por Licencia de Habilitación Urbana y/o Licencia de Edificación. ()*

(*) Artículo modificado por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2010-VIVIENDA](#), publicada el 07 febrero 2010, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 14.- Derechos de Verificación Técnica a cargo de las Municipalidades

Los costos de Verificación Administrativa y Técnica están comprendidos en el costo de la licencia. El costo por Verificación Técnica no puede ser menor al 40% del valor de la licencia. Dicho monto es intangible y solo puede ser utilizado para los fines de supervisión de las obras.”