

# LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

## PRINCIPALES MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO



GUÍA PARA GOBIERNOS LOCALES



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros



cooperación alemana  
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

Implementada por

giz

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

EL PERÚ PRIMERO

**Licencias de Edificación - Principales modificaciones al procedimiento  
Guía para gobiernos locales**

**Presidencia del Consejo de Ministros - PCM**

*Jr. Carabaya cdra. 1 s/n, Cercado de Lima*

**[www.pcm.gob.pe](http://www.pcm.gob.pe)**

**Cooperación Alemana implementada por GIZ**

**Programa Reforma del Estado orientada a la Ciudadanía (Buena Gobernanza)**

*Av. Los Incas 172, piso 7, San Isidro, Lima, Perú*

**Responsables:**

**De la contribución PCM:**

*Sara Arobes Escobar, secretaria de Gestión Pública - PCM*

**De la contribución Cooperación Alemana:**

*Hartmut Paulsen, director del Programa Reforma del Estado orientada a la Ciudadanía  
(Buena Gobernanza)*

**Elaboración, coordinación, supervisión y edición de contenidos:**

*Secretaría de Gestión Pública - PCM*

*Programa Reforma del Estado orientada a la Ciudadanía (Buena Gobernanza)*

**Adecuación, diagramación y corrección de estilo:**

*Luis Corvera, consultor GIZ*

**Impresión:**

*R & C Holding S.R.L. (Preciso Agencia de Contenidos)*

*Enrique Olivero 190*

*San Borja, Lima - Perú*

*Teléfono: (+511) 437 4445*

**Tiraje:**

*2,000 ejemplares*

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2019-03482

*Se terminó de imprimir en abril de 2019*

*Todos los derechos reservados. Se autoriza la reproducción total o parcial de esta  
publicación, bajo la condición de que se cite la fuente*

# PRESENTACIÓN

En el marco de la Política Nacional de Modernización de la Gestión Pública, el Estado peruano viene desarrollando reformas para mejorar la eficiencia de la administración pública orientada hacia resultados en favor del ciudadano<sup>1</sup>.

Para obtener los impactos deseados, el Estado considera que el avance normativo es una pieza fundamental del proceso. Por ello, en el marco de sus funciones, el Poder Ejecutivo aprobó una serie de medidas conducentes a mejorar la gestión en las entidades públicas orientadas hacia resultados al servicio del ciudadano.

Uno de los temas importantes ha sido la reforma en licencias de edificación que busca avanzar en el desarrollo de este sector con procedimientos adecuados que permitan un cambio en la cultura de autoconstrucción por parte del ciudadano.

En ese sentido, este documento presenta las principales modificaciones a la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, con la finalidad de que los gobiernos locales actúen de manera más eficiente y eficaz en el otorgamiento de licencias de edificación de acuerdo con lo establecido en la norma a fin de garantizar la mejor prestación de los servicios y el derecho de los ciudadanos.

---

<sup>1</sup>Los ciudadanos son agentes de derechos. Se hace referencia a la persona natural o jurídica que accede a un servicio público brindado por una entidad. En el marco de este concepto, se tomarán como sinónimos de ciudadano los términos usuario y administrado.

# 1

## ¿Qué es una *licencia de edificación*?

La licencia de edificación<sup>2</sup> es el acto administrativo mediante el cual un gobierno local otorga al administrado autorización para ejecutar una obra de edificación, es decir una construcción de carácter permanente sobre un predio, que cuenta como mínimo con un proyecto de habilitación urbana aprobado y cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades.

Para obtener la licencia de edificación, el predio debe contar con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado; mientras que para el otorgamiento de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, el lote debe contar con la inscripción registral en la Partida correspondiente del Registro de Predios.

La licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de emisión, con una única prórroga de doce (12) meses adicionales. La prórroga se solicita treinta (30) días antes del vencimiento de la vigencia original, indicando el número de resolución de la licencia y/o del expediente y es emitida dentro de los tres (3) días hábiles después de solicitada.



Así también, vencido el plazo de vigencia de la licencia, el administrado, por única vez, puede solicitar su revalidación por el mismo plazo por el cual fue otorgada. La revalidación solo procede cuando exista avance de la ejecución de la obra, sin considerar las obras preliminares. Se otorga dentro de los diez (10) días hábiles luego de presentada la solicitud.

### IMPORTANTE

**ESTÁN EXCEPTUADOS DE OBTENER LICENCIA DE EDIFICACIÓN, SIEMPRE QUE NO SE EJECUTEN EN INMUEBLES QUE CONSTITUYAN PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN:**

- ✓ **LOS TRABAJOS DE ACONDICIONAMIENTO O DE REFACCIÓN, QUE SOLO DEBERÁN DECLARARSE EN EL AUTOVALÚO.**
- ✓ **LAS CONSTRUCCIONES DE CERCOS FRONTALES HASTA DE 20 METROS DE LONGITUD, SIEMPRE QUE EL INMUEBLE NO ESTÉ EN EL RÉGIMEN EN QUE COEXISTEN SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN.**
- ✓ **LA INSTALACIÓN DE CASETAS DE VENTA, DEPARTAMENTOS MODELO Y CUALQUIER OTRA INSTALACIÓN TEMPORAL, QUE DEBERÁ DESMONTARSE ANTES DE LA CONFORMIDAD DE OBRA.**



<sup>2</sup> La expedición de la licencia de edificación no otorga el derecho de titularidad sobre el predio o los predios en construcción. Artículo 3 Licencias, Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.

## 2

# ¿Cuáles son las *modalidades* de aprobación?

Las licencias de edificación se clasifican en cuatro modalidades (A, B, C y D) y, por cada una de estas, se establecen los proyectos de edificación:

## MODALIDAD A: APROBACIÓN AUTOMÁTICA CON FIRMA DE PROFESIONALES

### PROYECTOS DE EDIFICACIÓN QUE PUEDEN ACOGERSE

- A** La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta ciento veinte (120) metros cuadrados construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
- B** La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuenta con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga, siempre que la suma del área techada de ambas no supere los doscientos (200) metros cuadrados.
- C** La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso y/o incremento del área techada.
- D** La construcción de cercos de más de veinte (20) metros de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.
- E** La demolición total de edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos ni sótanos, siempre que no se haga uso de explosivos.
- F** Las ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.
- G** Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como de los establecimientos de reclusión penal, que deben ejecutarse con sujeción a los planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano.
- H** Las edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, de asociación público-privada o de concesión privada, que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.
- I** Las edificaciones correspondientes a programas promovidos por el sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

## MODALIDAD B:

### APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN POR LA MUNICIPALIDAD O CON EVALUACIÓN PREVIA POR LOS REVISORES URBANOS

#### PROYECTOS DE EDIFICACIÓN QUE PUEDEN ACOGERSE

- A** La modificación de proyecto de edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.
- B** Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los tres mil (3,000) metros cuadrados de área techada.
- C** Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, así como las demoliciones parciales<sup>3</sup>, sujetas a esta modalidad.
- D** La construcción de cercos, cuando el inmueble esté en el régimen en que coexisten secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.
- E** La demolición total de edificaciones hasta de cinco (5) pisos de altura y/o que cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no requiera el uso de explosivos.
- F** Las edificaciones señaladas en los literales a, b, c, d y f de la Modalidad A, que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos o una profundidad de excavación mayor a 1.50 metros, colindantes con edificaciones existentes.
- G** En la presente modalidad, no están comprendidas las edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.

## MODALIDAD C:

### APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN PREVIA POR LA COMISIÓN TÉCNICA O POR REVISORES URBANOS

#### PROYECTOS DE EDIFICACIÓN QUE PUEDEN ACOGERSE

- A** Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos o tres mil (3,000) metros cuadrados de área techada<sup>4</sup>.
- B** Las edificaciones para fines diferentes de vivienda, a excepción de las previstas en la Modalidad D.
- C** Las edificaciones de uso mixto con vivienda.
- D** Las intervenciones que se desarrollen en predios que constituyen parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarados por el Ministerio de Cultura.

<sup>3</sup> La edificación existente debe contar con licencia de construcción, licencia de edificación, declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.

<sup>4</sup> Para efectos del Reglamento, el conjunto residencial se encuentra comprendido en la figura del condominio.

- E** Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto cuenten con un máximo de treinta mil (30,000) metros cuadrados de área techada.
- F** Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de quince mil (15,000) metros cuadrados de área techada.
- G** Los locales para espectáculos deportivos hasta de veinte mil (20,000) ocupantes.
- H** La demolición total de edificaciones con más de cinco (5) pisos de altura o que requieran el uso de explosivos.
- I** Todas las demás edificaciones que no están contempladas en las modalidades A, B y D.

## MODALIDAD D:

### APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN PREVIA POR LA COMISIÓN TÉCNICA O POR LOS REVISORES URBANOS

#### PROYECTOS DE EDIFICACIÓN QUE PUEDEN ACOGERSE

- A** Las edificaciones para fines de industria.
- B** Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con más de treinta mil (30,000) metros cuadrados de área techada.
- C** Las edificaciones para mercados que cuenten con más de quince mil (15,000) metros cuadrados de área techada.
- D** Los locales de espectáculos deportivos de más de veinte mil (20,000) ocupantes.
- E** Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimiento de expendio de combustibles y terminales de transporte.

### IMPORTANTE

**LAS EDIFICACIONES SUJETAS A LAS MODALIDADES B, C Y D PUEDEN EJECUTARSE POR ETAPAS, SIEMPRE QUE TENGAN UN PROYECTO INTEGRAL APROBADO. EL GOBIERNO LOCAL, A REQUERIMIENTO DEL USUARIO, PUEDE APROBAR UN ANTEPROYECTO EN CONSULTA Y/U OTORGAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN BAJO LOS ALCANCES DE UNA MODALIDAD SUPERIOR A LA QUE CORRESPONDA LA OBRA. LOS REQUISITOS SON LOS QUE SE SEÑALAN PARA LA MODALIDAD SUPERIOR, Y LOS DERECHOS DE REVISIÓN DEL ANTEPROYECTO EN CONSULTA O PROYECTO PARA EL CASO DE LAS MODALIDADES B, C Y D CON EVALUACIÓN PREVIA POR LA COMISIÓN TÉCNICA.**



# 3

## ¿Cuáles son los *requisitos*?

Para obtener una licencia de edificación en cualquier modalidad, el usuario debe presentar los siguientes requisitos:

### Documentos comunes

- A** Formulario Único de Edificaciones (FUE) firmado por el usuario y por los profesionales responsables, donde se señale el número de recibo y la fecha de pago del trámite, en tres (3) juegos originales.
- B** Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar, en caso no sea propietario del predio.
- C** Declaración jurada del representante legal, si es persona jurídica, señalando que cuenta con representación vigente y consignando datos de la partida registral y el asiento en el que conste la inscripción de la misma.
- D** Declaración jurada de los profesionales que intervienen en el proyecto, acreditando que son hábiles para el ejercicio de la profesión.

### Documentos técnicos

Es la documentación que debe ser presentada, además de los documentos comunes, según lo establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación para cada procedimiento administrativo. Entre los documentos técnicos tenemos:

- A** Memoria descriptiva.
- B** Plano de ubicación y localización.
- C** Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
- D** Planos de estructuras.
- E** Planos de instalaciones sanitarias.
- F** Planos de instalaciones eléctricas.
- G** Estudios técnicos (mecánica de suelos).
- H** Certificado de Factibilidad de Servicios.

### IMPORTANTE



**EL FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIONES (FUE), Y SUS ANEXOS, ES UN DOCUMENTO APROBADO POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, DE LIBRE REPRODUCCIÓN. LO SUSCRIBEN EL ADMINISTRADO Y LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DEL PROYECTO, Y TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA RESPECTO A LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS QUE SE PRESENTAN. ESTE FORMULARIO TIENE MÉRITO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL.**

# 4

## ¿Cuál es el *procedimiento* para otorgar una licencia de edificación?

Los documentos que se presentan con el expediente tienen la condición de declaración jurada, por lo que el servidor a cargo solo debe verificar que estén conforme a lo establecido en el TUPA. De ser conforme, se asigna un número, se sella y firma el Formulario Único de Edificaciones - FUE y se folia cada uno de los documentos, tanto los originales como copias.

### MODALIDAD A:

#### APROBACIÓN AUTOMÁTICA CON FIRMA DE PROFESIONALES

##### CALIFICACIÓN

- › Automático. El cargo de ingreso del expediente constituye la licencia de edificación, el cual se entrega al usuario en el mismo acto de presentación.

##### PROCEDIMIENTO

- › El expediente es presentado en la unidad de recepción documental (tres juegos originales y archivo digital).
- › El servidor a cargo verifica la documentación.
- › De estar conforme, sella y firma cada uno de los documentos y consigna el número de resolución en forma inmediata en todos los originales de los FUE presentados.
- › Entrega el cargo al usuario. El cargo está conformado por dos (2) juegos del FUE y dos (2) juegos de la documentación técnica, el cual se entrega en el mismo acto de presentación, y constituye la licencia de edificación.

##### PLAZO

AUTOMÁTICO

### MODALIDAD B:

#### APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN POR LA MUNICIPALIDAD O CON EVALUACIÓN PREVIA POR LOS REVISORES URBANOS

##### LICENCIA TEMPORAL

- › El gobierno local podrá emitir una licencia temporal para edificación, previa a la emisión de la licencia y resolución definitiva, la cual está constituida por el cargo del FUE y la documentación técnica debidamente selladas con la recepción y número de expediente asignado. La licencia autoriza el inicio de obras preliminares, incluyendo las obras provisionales que se requieran para implementar la obra, previo al proceso de excavación.

#### CALIFICACIÓN

- › Silencio positivo. Transcurrido el plazo establecido, de no haber pronunciamiento o el gobierno local no hubiera notificado el pronunciamiento, el usuario puede hacer efectivo su derecho. El cargo debidamente sellado con la recepción constituye la licencia.

#### PROCEDIMIENTO

- › El expediente es presentado en la unidad de recepción documental (tres juegos originales y archivo digital).
- › El servidor a cargo revisa la documentación.
- › Elabora informe técnico.
- › De no haber observaciones, sella y firma todos los documentos y planos, emite la resolución, la cual consigna en el FUE.
- › Se anula la licencia temporal y pasa a ser definitiva.
- › En el caso que el usuario opte por la aprobación de proyectos con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia.

#### LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES

- › De haber observaciones, se le notifica al administrado y se le otorga quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo.
- › Presentadas las observaciones se reanuda el cómputo del plazo.
- › Si el usuario no levanta las observaciones en la fecha establecida, se declara improcedente la solicitud.

PLAZO

**15 DÍAS**

## MODALIDAD C y D:

### APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN PREVIA POR LA COMISIÓN TÉCNICA

#### CALIFICACIÓN

- › Silencio positivo. Transcurrido el plazo establecido, de no haber pronunciamiento o el gobierno local no hubiera notificado el pronunciamiento, el usuario puede hacer efectivo su derecho. El cargo debidamente sellado con la recepción constituye la licencia.

#### PROCEDIMIENTO

- › El expediente es presentado en la unidad de recepción documental (tres juegos originales y archivo digital).
- › El servidor a cargo revisa la documentación, dispone de cinco (5) días hábiles.
- › Elabora informe técnico.
- › Durante los cinco (5) días hábiles, convoca a la Comisión Técnica y de ser el caso a los delegados ad hoc.
- › La Comisión Técnica cuenta con veinte (20) días hábiles para emitir su dictamen teniendo en cuenta la opinión de los delegados ad hoc, contando cada especialidad con cinco (5) días hábiles para pronunciarse.
- › La verificación se inicia con la especialidad de Arquitectura; continúa con las especialidades de Estructuras y con las especialidades de Instalaciones Sanitarias y Eléctricas.
- › Conforme se vayan emitiendo los dictámenes por especialidad, se notifica con copia de los mismos al usuario.
- › Con el dictamen de conformidad de la Comisión Técnica en las especialidades de Arquitectura y de Estructuras, el usuario puede iniciar la obra, solicitando para este caso una licencia temporal.

- › Cumplido el plazo del procedimiento sin que se haya notificado la totalidad de los dictámenes, el usuario puede acogerse al silencio administrativo positivo.
- › En caso no hayan observaciones, la Comisión Técnica emite el dictamen de conformidad por cada una de las especialidades.
- › El servidor a cargo emite la Resolución de licencia de edificación, adjunta al expediente los planos con el dictamen de conformidad sellados y firmados por los delegados y archiva el expediente.
- › Se anula la licencia temporal y pasa a ser definitiva.

#### LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES

- › En caso la Comisión Técnica observe alguna especialidad, notifica al usuario las observaciones, el plazo se suspende.
- › El usuario tiene quince (15) días hábiles para levantar las observaciones.
- › La evaluación de las respectivas subsanaciones y posibles nuevas observaciones se realizan dentro del plazo con el que cuenta cada especialidad, sin comprometer los plazos del resto de especialidades.
- › Si la Comisión Técnica emite dictamen de no conformidad en las especialidades de Arquitectura y Estructuras, el gobierno local notifica el dictamen y ordena la paralización de las obras. El usuario subsana las observaciones y, sin mayor trámite, reanuda las obras.
- › Presentadas las respectivas subsanaciones en la especialidad observada, se reanuda el plazo del procedimiento.
- › De no presentar las subsanaciones en el plazo otorgado al administrado, o si luego de la cuarta revisión no las subsana satisfactoriamente, el gobierno local declara improcedente la solicitud.

PLAZO

28 DÍAS

### IMPORTANTE



**EL SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO SOLO ES APLICABLE EN LOS PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA BIENES INMUEBLES QUE CONSTITUYAN PARTE INTEGRANTE DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.**

### MODALIDAD B, C o D:

#### APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN PREVIA POR LOS REVISORES URBANOS

##### CALIFICACIÓN

- › Automático. El cargo de ingreso del expediente constituye la licencia de edificación, el cual se entrega al usuario en el mismo acto de presentación.

##### PROCEDIMIENTO

- › El expediente es presentado en la unidad de recepción documental (tres juegos originales y archivo digital).
- › El servidor a cargo verifica la documentación. La documentación técnica debe contener el informe técnico de verificación con la firma de los Revisores Urbanos y los requisitos que sirvieron para revisar el proyecto. El informe técnico favorable de los Revisores Urbanos es emitido por ellos, debidamente certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- › De estar conforme, sella y firma cada uno de los documentos y consigna el número de resolución en forma inmediata en todos los originales de los FUE presentados.
- › Entrega el cargo al usuario. El cargo está conformado por dos (2) juegos del FUE y dos (2) juegos de la documentación técnica, el cual se entrega en el mismo acto de presentación, y constituye la licencia de edificación.



## 5

## ¿Qué es la *verificación administrativa*?

La verificación administrativa es la actividad que realiza el gobierno local con posterioridad al otorgamiento de la licencia de edificación, 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.

La verificación administrativa se realiza en los siguientes supuestos:



### AL 100%

de los expedientes presentados para el caso de licencia de edificación de **Modalidad A**.

### AL 10%

de los expedientes que corresponden a las **modalidades B, C y D**, con un máximo de ciento cincuenta (150) expedientes por semestre, conforme a la Ley N° 27444.

### MODALIDAD A:

#### PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PROYECTOS APROBADOS

##### PLAZO

- › Diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de otorgada la licencia de edificación.

##### ACTIVIDADES

- › El servidor a cargo realiza la verificación administrativa del expediente, emite el informe de verificación administrativa en un plazo máximo de ocho (8) días.
- › En caso no se formulen observaciones en un plazo máximo de dos (2) días, se archiva el expediente.

- › En caso se formulen observaciones subsanables referidas a la representación gráfica de los planes, en un plazo máximo de dos (2) días hábiles debe notificar por escrito al usuario, adjuntando copia del informe.
- › 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, el gobierno local puede declarar la nulidad de la licencia de edificación.

## IMPORTANTE



**EL COSTO DE LA VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS PROYECTOS APROBADOS EN MODALIDAD A -EFECTUADA CON POSTERIORIDAD AL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS- DEBE ESTAR INCLUIDO EN EL COSTO DE LA LICENCIA.**

## 6

### ¿Qué es la *verificación técnica*?

La verificación técnica es un servicio no exclusivo que realiza el gobierno local, que consiste en verificar que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado y las normas de construcción vigentes.

Está a cargo de inspectores municipales de obra, arquitectos o ingenieros colegiados y hábiles, acreditados y registrados en los colegios profesionales: Colegio de Arquitectos del Perú (CAP) y Colegio de Ingenieros del Perú (CIP); quienes pueden o no tener relación de dependencia laboral con el gobierno local.

**AL 100%**

de las licencias otorgadas debe efectuarse la verificación técnica.



## PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN TÉCNICA

### PROCEDIMIENTO

- › El servidor a cargo remite una copia del Anexo H (presentado por el usuario) al Inspector Municipal para que proceda con las visitas de inspección de acuerdo con el cronograma de visitas de inspección que se adjunta al anexo.
- › El Inspector Municipal, después de cada visita, entrega al gobierno local el Informe de Visita de Inspección, en un plazo máximo de dos (2) días hábiles siguientes y una copia al colegio profesional respectivo, en caso no tenga relación laboral con el gobierno local.
- › El gobierno local notifica al usuario las observaciones que se hayan formulado en el Informe de Visita de Inspección, las que deben ser ratificadas en obra en un plazo máximo de dos (2) días hábiles de recibido el informe.
- › En caso la obra contravenga el proyecto presentado y/o autorizado e implique un alto riesgo, el Inspector Municipal debe sustentar técnicamente las observaciones a fin de que el gobierno local adopte las medidas correspondientes.
- › En caso no se formulen observaciones en la última visita de inspección, el Inspector Municipal de Obra declara que esta ha concluido satisfactoriamente y se archiva el expediente.

### IMPORTANTE

**EL COSTO DE LA VERIFICACIÓN TÉCNICA DEBE DETERMINARSE EN FUNCIÓN AL NÚMERO DE VISITAS DE INSPECCIÓN Y LA CATEGORÍA DEL INSPECTOR MUNICIPAL. SI EL INSPECTOR ASIGNADO A UNA OBRA NO ES UN EMPLEADO MUNICIPAL, EL PAGO DE LA VERIFICACIÓN DEBE EFECTUARSE AL COLEGIO DE ARQUITECTOS O INGENIEROS, SEGÚN SEA EL CASO.**



**EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, MEDIANTE RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 118-2017-VIVIENDA, HA ESTABLECIDO EL MONTO MÁXIMO QUE DEBE SER COBRADO POR CADA VISITA DE INSPECCIÓN DE ACUERDO CON LA CATEGORÍA DE INSPECTOR MUNICIPAL DE OBRA.**

# 7

## ¿Cuáles son las categorías de inspector municipal de obra?

Se han definido cuatro (4) categorías de inspector municipal de obra, de acuerdo con el tipo y la modalidad de aprobación del proyecto:



### Categoría 1

Capacitado y certificado para inspeccionar obras de edificación cuya ejecución no genera riesgo ni mayor impacto urbanístico.



### Categoría 2

Capacitado y acreditado para inspeccionar obras de habilitación urbana y de edificación cuya ejecución genera mediano impacto urbanístico y mediano riesgo.



### Categoría 3

Capacitado y acreditado para inspeccionar obras de habilitación urbana y de edificación cuya ejecución genera gran impacto urbanístico y riesgo.



### Categoría 4

Capacitado y acreditado para inspeccionar obras relacionadas a usos industriales, comerciales o de gran afluencia de público; proyectos de inversión pública, de asociación público-privada o de concesión privada; e intervenciones en bienes inmuebles que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación previamente declarados.

# 8

## ¿Cuáles son los *montos máximos* que se debe cobrar por visita de inspección técnica?

Los montos máximos que debe cobrar el gobierno local, el Colegio de Arquitectos del Perú o el Colegio de Ingenieros del Perú, por cada visita de inspección que corresponda a una verificación técnica, se definen de acuerdo con la categoría del inspector de obra y a los proyectos de edificación:

### TIPO DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN CONTEMPLADOS

#### CATEGORÍA 1

**MONTO MÁXIMO POR VISITA DE INSPECCIÓN 0.032 UIT**

##### MODALIDAD DE LICENCIA

A

- › La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta ciento veinte (120) metros cuadrados construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
- › La ampliación de una vivienda unifamiliar cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los doscientos (200) metros cuadrados.
- › La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso y/o incremento del área techada.

- › La construcción de cercos de más de veinte (20) metros de longitud, siempre que el inmueble no esté en el régimen en que coexisten secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.
- › La demolición total de edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no se haga uso de explosivos.
- › Las obras menores de ampliación y remodelación, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- › Las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, de acuerdo con la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional.

##### MODALIDAD DE LICENCIA

B

- › La construcción de cercos en que el inmueble se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.

## CATEGORÍA 2

**MONTO MÁXIMO POR VISITA DE INSPECCIÓN 0.037 UIT**

### MODALIDAD DE LICENCIA

**B**

- › Las habilitaciones urbanas de unidades prediales no mayores de cinco (5) hectáreas que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no estén afectas al plan vial provincial o metropolitano.
- › Las habilitaciones urbanas de predios que cuenten con un planeamiento integral aprobado con anterioridad.
- › Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los tres mil (3,000) metros cuadrados de área techada.
- › Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales.
- › La demolición total de edificaciones de hasta cinco (5) pisos de altura y/o que cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no se requiera el uso de explosivos.

## CATEGORÍA 3

**MONTO MÁXIMO POR VISITA DE INSPECCIÓN 0.042 UIT**

### MODALIDAD DE LICENCIA

**C**

- › Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un planeamiento integral de las mismas.
- › Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea que soliciten venta garantizada de lotes.
- › Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas donde el número, dimensiones de lotes a habilitar y tipo de viviendas a edificar, se definan en el proyecto, siempre que su finalidad sea la venta de viviendas edificadas.
- › Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos o tres mil (3,000) metros cuadrados de área techada.
- › Las edificaciones para fines diferentes de vivienda, a excepción de las previstas en la Modalidad D.
- › Las edificaciones de uso mixto con vivienda.
- › La demolición total de edificaciones con más de cinco (5) pisos de altura o que requieran el uso de explosivos.

#### MODALIDAD DE LICENCIA

D

- › Las habilitaciones urbanas de predios que no colinden con áreas urbanas o colinden con predios que cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y no ejecutados, por lo tanto, se requiere de la formulación de un planeamiento integral.
- › Las habilitaciones urbanas de predios que colinden con zonas arqueológicas, bienes inmuebles que integran el Patrimonio Cultural de la Nación o áreas naturales protegidas.
- › Las habilitaciones urbanas, con o sin construcción simultánea, para fines de industria, comercio y usos especiales (OU).

## CATEGORÍA 4

**MONTO MÁXIMO POR VISITA DE INSPECCIÓN 0.088 UIT**

#### MODALIDAD DE LICENCIA

A

- › Las habilitaciones urbanas y las edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, de asociación público-privada o de concesión privada que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

#### MODALIDAD DE LICENCIA

B

- › La construcción de cercos en que el inmueble se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.
- › Las habilitaciones urbanas y las edificaciones que corresponden a programas promovidos por el sector Vivienda para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del bono familiar habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3 de la Ley N° 27829, Ley que Crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

#### MODALIDAD DE LICENCIA

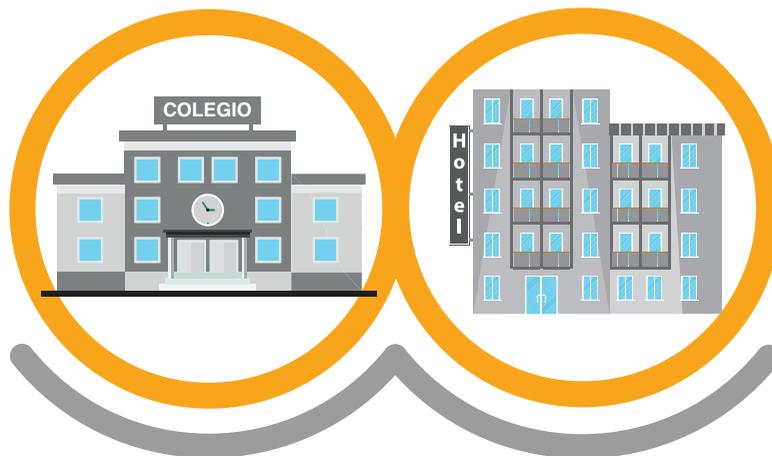
C

- › Las intervenciones que se desarrollen en predios que integran el Patrimonio Cultural de la Nación, declarados por el Ministerio de Cultura.
- › Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, tengan un máximo de treinta mil (30,000) metros cuadrados de área techada.
- › Las edificaciones para mercados con un máximo de quince mil (15,000) metros cuadrados de área techada.
- › Locales para espectáculos deportivos de hasta veinte mil (20,000) ocupantes.
- › Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D.

## MODALIDAD DE LICENCIA

D

- › Las edificaciones para fines de industria.
- › Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, tengan más de treinta mil (30,000) metros cuadrados de área techada.
- › Las edificaciones para mercados que cuenten con más de quince mil (15,000) metros cuadrados de área techada.
- › Los locales de espectáculos deportivos de más de veinte mil (20,000) ocupantes.
- › Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte.





Calle Schell 310, piso 13, Miraflores  
Teléfono: (51-1) 2197000  
[gestionpublica@pcm.gob.pe](mailto:gestionpublica@pcm.gob.pe)  
[www.sgp.pcm.gob.pe](http://www.sgp.pcm.gob.pe)



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros



cooperación  
alemana  
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

Implementada por

**giz** Deutsche Gesellschaft  
für Internationale  
Zusammenarbeit (DIZ) GmbH