

**ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
FONDO MIVIVIENDA S.A.**

**INFORME DE HITO DE CONTROL
N° 001-2024-OCI/4733-SCC**

**CONTROL CONCURRENTE
FONDO MIVIVIENDA S.A.
SAN ISIDRO, LIMA, LIMA**

**“EJECUCIÓN DEL SERVICIO EXTERNO DE VERIFICACIÓN
DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL A NIVEL NACIONAL
DEL PROGRAMA TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE
CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO – ITEM 1”**

**HITO DE CONTROL N° 1 –
EJECUCIÓN CONTRACTUAL - VERIFICACIÓN DE VIS –
LIMA METROPOLITANA**

DEL 14 DE FEBRERO DE 2024 AL 27 DE FEBRERO DE 2024

TOMO I DE I

LIMA, 27 DE FEBRERO DE 2024

INFORME DE HITO DE CONTROL
N° 001-2024-OCI/4733-SCC

“EJECUCIÓN DEL SERVICIO EXTERNO DE VERIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL A NIVEL NACIONAL DEL PROGRAMA TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO – ÍTEM 1”

HITO DE CONTROL N° 1 – EJECUCIÓN CONTRACTUAL - VERIFICACIÓN DE VIS – LIMA METROPOLITANA

ÍNDICE

	N° Pág.
I. ORIGEN	2
II. OBJETIVOS	2
III. ALCANCE	2
IV. INFORMACIÓN RESPECTO DEL HITO DE CONTROL	2
V. SITUACIONES ADVERSAS	4
1. EL FORMATO DE INFORME DE VERIFICACIÓN DE VIS UTILIZADO POR LA GPIS Y EL CONSORCIO DE LA CRUZ- FERNÁNDEZ EN EJECUCIÓN DEL CONTRATO N.° 057-2023-FMV, NO INCLUYE EN SU ESTRUCTURA LA OBLIGACIÓN DEL PROVEEDOR DE CONSIDERAR LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS SEÑALADAS EN ANEXO DEL REGLAMENTO OPERATIVO, NI DETALLA LAS CONDICIONES DE LA VIS VERIFICABLES, CARECIENDO A LA FECHA DE APROBACIÓN DEL FMV S.A., SITUACIÓN QUE PUEDE AFECTAR EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS CON LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO.	
2. CONCLUSIONES PRESENTADAS EN EL INFORME DE LA VERIFICADORA EXTERNA, PRODUCTO DE LAS VISITAS REALIZADAS A LAS VIS, NO REVELAN INCUMPLIMIENTOS DE LA ENTIDAD TÉCNICA RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN DE ALEROS DE LA VIS, LIMITANDO QUE LA GPIS PUEDA ADOPTAR ACCIONES INMEDIATAS AL RESPECTO Y DE SER EL CASO, INICIAR LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTIVAS, SITUACIÓN QUE PUEDE AFECTAR EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS CON LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO.	
VI. DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL HITO DE CONTROL	17
VII. INFORMACIÓN DEL REPORTE DE AVANCE ANTE SITUACIONES ADVERSAS	17
VIII. INFORMACIÓN DE LAS SITUACIONES ADVERSAS COMUNICADAS EN HITOS ANTERIORES	17
IX. CONCLUSIÓN	17
X. RECOMENDACIONES	17
APÉNDICES	19

INFORME DE HITO DE CONTROL **N° 001-2024-OCI/4733-SCC**

“EJECUCIÓN DEL SERVICIO EXTERNO DE VERIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL A NIVEL NACIONAL DEL PROGRAMA TECHO PROPIO EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO – ITEM 1”

HITO DE CONTROL N° 1 – EJECUCIÓN CONTRACTUAL - VERIFICACIÓN DE VIS – LIMA METROPOLITANA

I. ORIGEN

El presente informe se emite en mérito a lo dispuesto por el Órgano de Control Institucional del Fondo Mivivienda S.A. mediante Oficio n.° 000014-2024-FMV/OCI del 14 de febrero de 2024, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 4733-2024-001, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 013-2022-CG/NORM “Servicio de Control Simultáneo” aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 218-2022-CG de 30 de mayo de 2022 y modificatorias.

II. OBJETIVOS

2.1 Objetivo general

Determinar si el “Servicio externo de verificación de las Viviendas de Interés Social a nivel nacional del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio”, se viene ejecutando de acuerdo a las condiciones contractuales y normatividad aplicable.

2.2 Objetivo específico – Hito de Control n.° 1

Determinar si la verificación efectuada por el proveedor del “Servicio externo de verificación de las Viviendas de Interés Social a nivel nacional del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio” a las viviendas de interés social, revelan las condiciones reales de estas, de acuerdo con las condiciones establecidas contractualmente y la normatividad aplicable.

III. ALCANCE

El Control Concurrente se desarrolló al Hito de Control n.° 1 “Ejecución Contractual - Verificación de VIS – Lima Metropolitana”, y ha sido ejecutado de 14 de febrero de 2024 al 27 de febrero de 2024, en la sede del Fondo Mivivienda S.A., ubicada en la calle Amador Merino Reyna n.° 285, distrito de San Isidro, provincia y Región de Lima. Las actividades correspondientes al Hito de Control N° 1 también comprendieron visitas selectivas a viviendas reportadas en los informes del verificador externo ubicadas en los distritos de Ancón y Carabaylo.

IV. INFORMACIÓN RESPECTO DEL HITO DE CONTROL

El Fondo Mivivienda S.A. (FMV S.A.) como resultado del Concurso Público n.° 005-2023-FMV1, adjudicó la Buena Pro del Ítem 1 al **Consorcio De la Cruz – Fernández**, suscribiendo el Contrato n.°

057-2023-FMV el 8 de setiembre de 2023, por un importe de S/ 860 893,60, para prestar el “Servicio externo de verificación de viviendas de interés social a nivel nacional del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio”, con una etapa de ejecución de 366 días calendario, comprendiendo la verificación de 9 043 Viviendas de Interés Social (VIS) en Lima, Metropolitana, Cajamarca, Lambayeque, Callao, Áncash, La Libertad, Piura y Tumbes. Posteriormente, el 9 de enero 2024 el FMV S.A. suscribió la Adenda 01 para prestaciones adicionales por un importe de S/ 215 216.40, que comprende la verificación de 2 147 VIS a efectuarse en las regiones de Ica y San Martín.

Como parte del servicio de Control Concurrente, se evaluará las verificaciones realizadas por el proveedor a la VIS, las valorizaciones para el pago y las conformidades dadas a los entregables en las regiones siguientes:

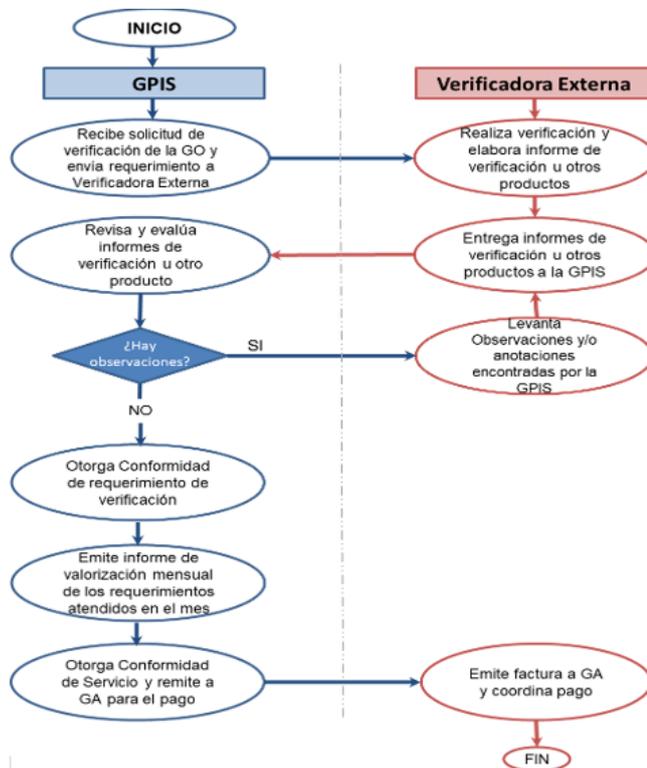
- | | |
|-----------------------|----------------|
| 1. Lima Metropolitana | 6. La Libertad |
| 2. Cajamarca | 7. Piura |
| 3. Lambayeque | 8. Tumbes |
| 4. Callao | 9. Ica |
| 5. Ancash | 10. San Martín |

La Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS) del FMV S.A., es la unidad encargada de la supervisión y conformidad del servicio.

En el diagrama de flujo siguiente se muestra las actividades a desarrollas por la GPIS y la Verificadora Externa, **Consorcio De la Cruz – Fernández**, por la prestación del servicio contratado:

Imagen n.º 1

Diagrama de flujo del Servicio de Verificación Externa



Fuente: Bases integradas del CP N.º 005-2023-FMV- Términos de Referencia - numeral 7.28

En el Hito de Control n.º 1 Ejecución contractual - Verificación de VIS- Lima Metropolitana se evaluará selectivamente la ejecución del Contrato n.º 057-2023-FMV, respecto a la actividad de verificación de las VIS efectuada por el **Consortio De la Cruz – Fernández** y los Informes presentados por este al FMV S.A. como resultado de las visitas realizadas en los distritos de Lima Metropolitana.

V. SITUACIONES ADVERSAS

De la revisión efectuada a la “Ejecución contractual - Verificación de VIS- Lima Metropolitana” se han identificado situaciones adversas que afectan o podrían afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos de la “Ejecución del Servicio Externo de Verificación de Viviendas de Interés Social a Nivel Nacional del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio – Ítem 1”, las cuales se exponen a continuación:

1. EL FORMATO DE INFORME DE VERIFICACIÓN DE VIS UTILIZADO POR LA GPIS Y EL CONSORCIO DE LA CRUZ- FERNÁNDEZ EN EJECUCIÓN DEL CONTRATO N.º 057-2023-FMV, NO INCLUYE EN SU ESTRUCTURA LA OBLIGACIÓN DEL PROVEEDOR DE CONSIDERAR LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS SEÑALADAS EN ANEXO DEL REGLAMENTO OPERATIVO, NI DETALLA LAS CONDICIONES DE LA VIS VERIFICABLES, CARECIENDO A LA FECHA DE APROBACIÓN DEL FMV S.A., SITUACIÓN QUE PUEDE AFECTAR EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS CON LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO.

Como resultado de la revisión selectiva de la información y documentación remitida¹ a la Comisión de Control por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, correspondiente a los informes presentados por el Consortio De la Cruz – Fernández (Verificadora Externa) a dicha gerencia en ejecución del Contrato n.º 057-2023-FMV “Servicio externo de verificación de viviendas de interés social a nivel nacional del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio” suscrito el 8 de setiembre de 2023; se advierte que en su estructura el formato utilizado no incluye en su estructura la obligación de considerar las condiciones técnicas mínimas² de la VIS señaladas en el Anexo del Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Construcción en Sitio Propio; no permite conocer los aspectos de la Vivienda de Interés Social que han sido verificados *in situ* por la Verificadora Externa; y, el formato utilizado carece de aprobación del FMV S.A., situación que pueden afectar el logro de los objetivos previstos al contratar el servicio.

Lo comentado se desarrolla a continuación:

a. Estructura del formato de Informe de Verificación utilizado por el consorcio y la GPIS

Revisados selectivamente los Informes de Verificación presentados por el Consortio De la Cruz – Fernández, que corresponden a las visitas realizadas en los distritos de Ancón y Carabaylo en la provincia y región de Lima, en atención a Requerimiento de Verificación n.º 4 de la GPIS (por la semana que venció el 2 de febrero de 2024), se advierte que los Informes n.ºs 681 y 686-2024/FMV/CSP-MV de 5 de febrero de 2024 emitidos como producto de las visitas a la VIS ejecutadas por las Entidades Técnicas (ET) ALYED INVERSIONES EIRL y BARAKA SERVICIOS GENERALES, presentan los aspectos siguientes:

- En el rubro “II. DETALLE DE VERIFICACIÓN, ESTADO DE PROYECTO- LEYENDA” se advierte que en los recuadros **T** y **NC**, sobre el estado de VIS TERMINADA y NO

¹ Mediante memorándum n.º 000098-2024-FMV/GPIS de 12 de febrero de 2024 y correo electrónico de 13 de febrero de 2024.

² El Reglamento Operativo del BFH, modalidad CSP aprobado por la R.M. n.º 120-2020-VIVIENDA de 22 de junio del 2020 y modificatorias, señala condiciones técnicas mínimas en el anexo de la misma.

CONFORME respectivamente, sólo se hace referencia a la ejecución de la VIS acorde (T) o diferente a la documentación del Expediente de Registro de Proyecto presentado por la ET (NC) al FMV S.A., sin mencionar las Condiciones Técnicas Mínimas de las Viviendas de Interés Social establecidas en el Anexo del Reglamento Operativo, del Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Construcción en Sitio Propio.

- En el rubro “III. COMENTARIOS ADICIONALES”, en el primer recuadro, segundo párrafo, se tiene el texto siguiente:

“(…)

*EN ESE SENTIDO, LA PRESENTE **VERIFICACIÓN DE VIS** SE EFECTUA EN EL MARCO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 28.5 DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP, EL MISMO QUE SEÑALA QUE EL FMV **VERIFICA QUE LAS VIVIENDAS SE HAYAN CONSTRUIDO CUMPLIENDO CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO REGISTRADO Y LA CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO OPERATIVO, QUE SE PERCIBAN AL MOMENTO DE REALIZAR LA VERIFICACIÓN DE LA VIS, SIENDO QUE LA EJECUCIÓN DE LAS DEMAS PARTIDAS DE OBRA SON VERIFICADAS POR LA MUNICIPALIDAD DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRA LA CUAL CONCLUYE CON LA EMISIÓN DE LA CONFOMRIDAD DE OBRA**”*

Sin embargo, en el tercer recuadro del mismo rubro “III. COMENTARIOS ADICIONALES”, se tiene el siguiente texto:

*“TODA VERIFICACIÓN DE VIVIENDA SE REALIZA SOBRE LAS **CARACTERÍSTICAS EXTERNAS** DE LA MISMA, DE ACUERDO A LA **DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE DE REGISTRO DEL PROYECTO PRESENTADO POR LA ENTIDAD TÉCNICA, POR LO QUE CUALQUIER FALLA O VICIO OCULTO EN SU EJECUCIÓN, ES REPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD TÉCNICA.**”*

Como se puede advertir, tanto en el rubro II DETALLE DE VERIFICACIÓN, como en el tercer recuadro del rubro “III.-COMENTARIOS ADICIONALES se omite señalar que la verificación también se debe efectuar considerando las **CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS³ ESTABLECIDAS EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO OPERATIVO** del Bono Familiar Habitacional, modalidad Construcción Sitio Propio, siendo este uno de los aspectos materia de verificación según lo establecido en el Contrato n.º 057-2023-FMV.

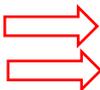
En las imágenes siguientes se muestra la parte correspondiente al rubro II. DETALLE DE VERIFICACIÓN y el tercer recuadro del rubro “III.-COMENTARIOS ADICIONALES” de los Informes n.ºs 681 y 686-2024/FMV/CSP-MV presentados por la Verificadora Externa a la GPIS:

³ El Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado por Resolución Ministerial n.º 120-2020-VIVIENDA, en el artículo 28, numeral 28.5 señala “*Culminada la construcción de la VIS, situación que se advierte con la presentación de los documentos para la liberación de garantías o con el vencimiento del plazo de ejecución de la VIS; el FMV verifica que las viviendas se hayan construido cumpliendo con las **características del proyecto registrado y las condiciones técnicas mínimas establecidas en el Anexo del Reglamento Operativo que se perciban al momento de realizar la verificación de la ejecución de la VIS, siendo que la ejecución de las demás partidas de obra son verificadas por la Municipalidad durante la ejecución de la obra, la cual concluye con la emisión de la conformidad de obra.***”

Imagen n.º 2

INF N.º 681-2024/FMV/CSP-MV del 5 febrero de 2024

INF N.º 681 - 2024/FMV/CSP-MV			
PARA :	RICARDO DIAZ URTEAGA	DE :	RUTH CARMEN ARRIOLA MUÑOZ
	GERENTE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES		VERIFICADOR
FECHA DE VERIFICACIÓN :	30 de enero de 2024		
FECHA DE REDACCIÓN DE INFORME :	5 de febrero de 2024		
SE REALIZÓ LA PRESENTE VERIFICACIÓN EN ATENCIÓN A :	REQUERIMIENTO DE VERIFICACIÓN SECTOR 01 N° 04-VE-CSP, CORREO DE FECHA 29.01.2024 /verificacioncsp@mivivienda.com.pe		
I.- RESUMEN DE VERIFICACIÓN			
ENTIDAD TÉCNICA:	ALYED INVERSIONES EIRL		PLAZO DE EJECUCIÓN VENCIDO
DEPARTAMENTO :	LIMA	PROVINCIA (S) :	LIMA
		DISTRITO (S) :	SANTA ROSA, ANCON
II.- DETALLE DE VERIFICACIÓN			
ESTADO DE PROYECTO - LEYENDA:			
T	TERMINADA	LA VIVIENDA SE ENCUENTRA EJECUTADA DE ACUERDO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE DE REGISTRO DE PROYECTO PRESENTADO POR LA ET.	
NC	NO CONFORME	LA VIVIENDA SE ENCUENTRA EJECUTADA, PERO DIFERENTE A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE DE REGISTRO DE PROYECTO PRESENTADO POR LA ET	
I	INCOMPLETA	LA VIVIENDA SE ENCUENTRA A NIVEL DE CASCO HABITABLE, PUDIENDO CONTAR CON CERRAMIENTOS (PUERTAS Y VENTANAS), PERO ESTA PENDIENTE DE TODOS O ALGUNOS DE LOS ACABADOS.	
C	EN CONSTRUCCIÓN	LA VIVIENDA SE ENCUENTRA A NIVEL DE CASCO NO HABITABLE, PUDIENDO TENER UN AVANCE DESDE NIVEL DE CIMENTACIÓN HASTA MUROS TERMINADOS, PERO ESTÁ PENDIENTE LA EJECUCIÓN DEL TECHO Y NO CUENTA CON CERRAMIENTOS (PUERTAS Y VENTANAS), NI APARATOS SANITARIOS Y ELECTRICOS INSTALADOS.	
P	EN PROYECTO	NO SE HAN INICIADO LOS TRABAJOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA VIVIENDA.	
NS	NO SERVICIOS	LA VIVIENDA NO CUENTA CON ACCESO A TODOS O ALGUNOS SERVICIOS BÁSICOS (AGUA, LUZ Y DESAGÜE)	
E	EXISTENTE	LA VIVIENDA EXISTE DENTRO DEL PREDIO REGISTRADO (*)	
NV	NO VERIFICADA	LA VIVIENDA NO SE PUDO VERIFICAR	
<p>(*) Este dictamen es aplicable técnica y excepcionalmente durante el periodo de estado de emergencia, cuarentena, pandemias, epidemias, brote o similares, que afecten la salud pública, siempre y cuando el GF no autoriza el ingreso a la VIS, por medidas de protección y de distanciamiento social; por lo que el verificador únicamente remitirá un reporte de la existencia de la VIS y adjuntará una Constancia de Visita suscrita por el GF. Para el caso de verificaciones virtuales la Constancia se reemplazará con las declaraciones del GF en el video.</p>			
III.- COMENTARIOS ADICIONALES			
<p>ES PRECISO INDICAR QUE DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 31 DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP, LA MUNICIPALIDAD COMPETENTE, EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES Y EN EL AMBITO DE LA LICENCIA QUE OTORQUE. ES LA ENTIDAD RESPONSABLE DE LA VERIFICACIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA PARA LA ADECUADA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, ESTO CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES Y SUS REGLAMENTOS. DICHAS FUNCIONES SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO Y NO FACULTATIVO Y DEBERAN REALIZARSE PERIÓDICAMENTE DURANTE TODO EL PROCESO CONSTRUCTIVO.</p> <p>EN ESE SENTIDO, LA PRESENTE VERIFICACIÓN DE VIS SE EFECTUA EN EL MARCO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 28.5 DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP, EL MISMO QUE SEÑALA QUE EL FMV VERIFICA QUE LAS VIVIENDAS SE HAYAN CONSTRUIDO CUMPLIENDO CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO REGISTRADO Y LA CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO OPERATIVO, QUE SE PERCIBAN AL MOMENTO DE REALIZAR LA VERIFICACIÓN DE LA VIS, SIENDO QUE LA EJECUCIÓN DE LAS DEMÁS PARTIDAS DE OBRA SON VERIFICADAS POR LA MUNICIPALIDAD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA LA CUAL CONCLUYE CON LA EMISIÓN DE LA CONFORMIDAD DE OBRA.</p> <p>POR LO CUAL, SIENDO EL FMV UN BANCO DE SEGUNDO PISO ENCARGADO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL BFH, EN EL MARCO DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP NO CUENTA CON COMPETENCIA PARA VERIFICAR LAS PARTIDAS EJECUTADAS AL INICIO DE LA OBRA, MOVIMIENTO DE TIERRAS, ESTRUCTURAS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS NO VISIBLES, ETC., EMPOTRADAS O ADICIONADAS INTERNAMENTE COMO PARTE DE LOS REVOQUES O ACABADOS FINALES, DEBIDO A QUE NO PARTICIPA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO DE LA VIS NI EN LA SUPERVISIÓN DE ESTAS PARTIDAS, TODA VEZ QUE DICHA FUNCIÓN CORRESPONDE A LA MUNICIPALIDAD COMPETENTE.</p> <p>LA INFORMACIÓN BRINDADA EN EL PRESENTE INFORME, SE HACE LLEGAR A LA GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES, EN CALIDAD DE DECLARACIÓN JURADA PARA LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS QUE SE CONSIDEREN PERTINENTES, POR LO QUE EL SUSCRITO, DEJA CONSTANCIA QUE, ESTA INFORMACIÓN CONCUERDA REALMENTE CON LO VERIFICADO EN CAMPO.</p> <p>TODA VERIFICACIÓN DE VIVIENDA SE REALIZA SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS EXTERNAS DE LA MISMA, DE ACUERDO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE DE REGISTRO DE PROYECTO PRESENTADO POR LA ENTIDAD TÉCNICA, POR LO QUE, CUALQUIER FALLA O VICIO OCULTO EN SU EJECUCIÓN, ES RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD TÉCNICA.</p>			



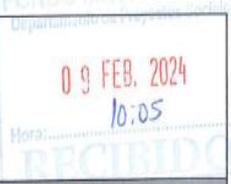
[Signature]
CARLOS E. DE LA CRUZ ALVARADO
REPRESENTANTE/ COORDINADOR
C.I.P. 56291

[Signature]
RUTH CARMEN ARRIOLA MUÑOZ
VERIFICADOR
C.A.P. 3230

Imagen n.º 3

INF N.º 686-2024/FMV/CSP-MV de 5 febrero de 2024

INF N.º 686 - 2024/FMV/CSP-MV					
PARA:	RICARDO DIAZ URTEAGA		DE:	RUTH CARMEN ARRIOLA MUÑOZ	
	GERENTE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES			VERIFICADOR	
FECHA DE VERIFICACIÓN:	30 de enero de 2024				
FECHA DE REDACCIÓN DE INFORME:	5 de febrero de 2024				
SE REALIZÓ LA PRESENTE VERIFICACIÓN EN ATENCIÓN A:	REQUERIMIENTO DE VERIFICACIÓN SECTOR 01 N.º 04-VE-CSP, CORREO DE FECHA 29.01.2024 /verificacioncsp@mivivienda.com.pe				
I.- RESUMEN DE VERIFICACIÓN					
ENTIDAD TÉCNICA:	BARAKA SERVICIOS GENERALES			MOTIVO DE VERIFICACIÓN:	LIBERACIÓN DE GARANTÍAS
DEPARTAMENTO:	LIMA	PROVINCIA(S):	LIMA	DISTRITO(S):	CARABAYLLO



(...)

II.- DETALLE DE VERIFICACIÓN

(...)

ESTADO DE PROYECTO - LEYENDA:

T	TERMINADA	LA VIVIENDA SE ENCUENTRA EJECUTADA DE ACUERDO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE DE REGISTRO DE PROYECTO PRESENTADO POR LA ET.
NC	NO CONFORME	LA VIVIENDA SE ENCUENTRA EJECUTADA, PERO DIFERENTE A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE DE REGISTRO DE PROYECTO PRESENTADO POR LA ET
I	INCOMPLETA	LA VIVIENDA SE ENCUENTRA A NIVEL DE CASCO HABITABLE, PUDIENDO CONTAR CON CERAMIENTOS (PUERTAS Y VENTANAS), PERO ESTA PENDIENTE DE TODOS O ALGUNOS DE LOS ACABADOS.
C	EN CONSTRUCCIÓN	LA VIVIENDA SE ENCUENTRA A NIVEL DE CASCO NO HABITABLE, PUDIENDO TENER UN AVANCE DESDE NIVEL DE CIMENTACIÓN HASTA MUROS TERMINADOS, PERO ESTÁ PENDIENTE LA EJECUCIÓN DEL TECHO Y NO CUENTA CON CERRAMIENTOS (PUERTAS Y VENTANAS), NI APARATOS SANITARIOS Y ELÉCTRICOS INSTALADOS.
P	EN PROYECTO	NO SE HAN INICIADO LOS TRABAJOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA VIVIENDA.
NS	NO SERVICIOS	LA VIVIENDA NO CUENTA CON ACCESO A TODOS O ALGUNOS SERVICIOS BÁSICOS (AGUA, LUZ Y DESAGÜE)
E	EXISTENTE	LA VIVIENDA EXISTE DENTRO DEL PREDIO REGISTRADO (*)
NV	NO VERIFICADA	LA VIVIENDA NO SE PUDO VERIFICAR

(*) Este dictamen es aplicable única y excepcionalmente durante el periodo de estado de emergencia, cuarentena, pandemias, epidemias, brote o similares, que afecten la salud pública, siempre y cuando el GF no autoriza el ingreso a la VIS, por medidas de protección y de distanciamiento social, por lo que el verificador únicamente remitirá un reporte de la existencia de la VIS y adjuntará una Constancia de Visita suscrita por el GF. Para el caso de verificaciones virtuales la Constancia se reemplazará con las declaraciones del GF en el video.

III.- COMENTARIOS ADICIONALES

ES PRECISO INDICAR QUE DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 31 DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP, LA MUNICIPALIDAD COMPETENTE, EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES Y EN EL AMBITO DE LA LICENCIA QUE OTORQUE, ES LA ENTIDAD RESPONSABLE DE LA VERIFICACIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA PARA LA ADECUADA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, ESTO CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY N.º 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES Y SUS REGLAMENTOS. DICHAS FUNCIONES SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO Y NO FACULTATIVO Y DEBERAN REALIZARSE PERIÓDICAMENTE DURANTE TODO EL PROCESO CONSTRUCTIVO.

EN ESE SENTIDO, LA PRESENTE VERIFICACIÓN DE VIS SE EFECTUA EN EL MARCO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 28.5 DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP, EL MISMO QUE SEÑALA QUE EL FMV VERIFICA QUE LAS VIVIENDAS SE HAYAN CONSTRUIDO CUMPLIENDO CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO REGISTRADO Y LA CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO OPERATIVO, QUE SE PERCIBAN AL MOMENTO DE REALIZAR LA VERIFICACIÓN DE LA VIS, SIENDO QUE LA EJECUCIÓN DE LAS DEMÁS PARTIDAS DE OBRA SON VERIFICADAS POR LA MUNICIPALIDAD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA LA CUAL CONCLUYE CON LA EMISIÓN DE LA CONFORMIDAD DE OBRA.

POR LO CUAL, SIENDO EL FMV UN BANCO DE SEGUNDO PISO ENCARGADO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL BFH, EN EL MARCO DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP NO CUENTA CON COMPETENCIA PARA VERIFICAR LAS PARTIDAS EJECUTADAS AL INICIO DE LA OBRA, MOVIMIENTO DE TIERRAS, ESTRUCTURAS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS NO VISIBLES, ETC., EMPOTRADAS O ADICIONADAS INTERNAMENTE COMO PARTE DE LOS REVOQUES O ACABADOS FINALES, DEBIDO A QUE NO PARTICIPA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO DE LA VIS NI EN LA SUPERVISIÓN DE ESTAS PARTIDAS, TODA VEZ QUE DICHA FUNCIÓN CORRESPONDE A LA MUNICIPALIDAD COMPETENTE.

LA INFORMACIÓN BRINDADA EN EL PRESENTE INFORME, SE HACE LLEGAR A LA GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES, EN CALIDAD DE DECLARACIÓN JURADA PARA LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS QUE SE CONSIDEREN PERTINENTES, POR LO QUE EL SUSCRITO, DEJA CONSTANCIA QUE, ESTA INFORMACIÓN CONCUERDA REALMENTE CON LO VERIFICADO EN CAMPO.

TODA VERIFICACIÓN DE VIVIENDA SE REALIZA SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS EXTERNAS DE LA MISMA, DE ACUERDO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE DE REGISTRO DE PROYECTO PRESENTADO POR LA ENTIDAD TÉCNICA, POR LO QUE, CUALQUIER FALLA O VICIO OCULTO EN SU EJECUCIÓN, ES RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD TÉCNICA.

(...)

CARLOS DE LA CRUZ ALVARADO
REPRESENTANTE/ COORDINADOR
C.I.P. 56781

RUTH CARMEN ARRIOLA MUÑOZ
VERIFICADOR
C.A.P. 3230

Asimismo, se advierte que en estos formatos utilizados para la verificación de las VIS solo se tiene detalle expreso, de lo verificado respecto a los servicios básicos de:

- Red pública energía eléctrica,
- Red pública de agua y
- Red pública de desagüe.

No se describen los otros aspectos de la VIS que fueron verificados de acuerdo al expediente del proyecto registrado, ni las condiciones técnicas mínimas establecidas en el Anexo del Reglamento Operativo. Cabe indicar, que los informes contienen fotografías de la VIS, las cuales según señala el contrato, sirven para reforzar las conclusiones y o dictamen de la Verificadora Externa (estas no reemplazan ni describen los aspectos que han sido considerados en la verificación).

b) El formato del Informe de Verificación no está aprobado por el FMV S.A.

Revisados los Informes n.ºs 681 y 686-2024/FMV/CSP-MV de 5 de febrero de 2024, que corresponden a las visitas a la VIS desarrolladas por las Entidades Técnicas ALYED INVERSIONES EIRL y BARAKA SERVICIOS GENERALES, se advierte que difieren del formato que forma parte del “Procedimiento de Verificación de Proyectos enmarcados en el Programa Techo Propio modalidad CSP/MV”, aprobado por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS) el 12 de octubre de 2020.

Al respecto, consultada la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, sobre la vigencia del “Procedimiento de Verificación de Proyectos enmarcados en el Programa Techo Propio CSP/MV”, comunica⁴ que se encuentra vigente. Así mismo, consultada sobre la normativa aprobada por la GPIS en la que se encuentra el formato utilizado por el Consorcio De la Cruz – Fernández, para la emisión de los Informes de verificación que presenta al FMV en cumplimiento del Contrato n.º 057-2023-FMV “Servicio externo de verificación de viviendas de interés social a nivel nacional del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio”, responde lo siguiente:

“(…) Tanto el formato utilizado por la empresa verificadora externa como el personal CAP del FMV es el mismo; salvo la parte final de los informes elaborados por el FMV donde visan los cargos jerárquicos superiores. En los TDR del servicio, se indica que el formato alcanzado a la Verificadora es por parte de la GPIS y **es la estructura formal del formato que está anexo al Manual**. Cabe precisar, que los aspectos principales se mantienen vigentes, **únicamente se ha adicionado las firmas del especialista supervisor jefe y gerente y un comentario adicional sobre la responsabilidad de las municipalidades en los vicios ocultos**. Estas adiciones **serán contempladas en el formato actualizado que se viene coordinando con OPPD**, y está en stand by hasta que sea publicado el Reglamento Operativo por parte del MVCS, que estimado será la próxima semana. A partir de la publicación, se culminará las coordinaciones con OPPD **para registrar el nuevo manual adaptado a las modificaciones del reglamento**.

Las diferencias comentadas por la GPIS respecto a los Comentarios Adicionales y las firmas que contienen los formatos utilizados por la Verificadora Externa y el formato aprobado en el procedimiento vigente en el FMV S.A. se muestra en las imágenes siguientes:

⁴ Por Correo electrónico de fecha 20 de febrero de 2024.

Imagen n.º 4

INF N.º 681 Y 686-2024/FMV/CSP-MV de 5 febrero de 2024

III.- COMENTARIOS ADICIONALES
<p>ES PRECISO INDICAR QUE DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 31 DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP, LA MUNICIPALIDAD COMPETENTE, EN EL EJERCICIO DE SUS FACULTADES Y EN EL AMBITO DE LA LICENCIA QUE OTORGUE, ES LA ENTIDAD RESPONSABLE DE LA VERIFICACIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA PARA LA ADECUADA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, ESTO CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY N.º 29000, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES Y SUS REGLAMENTOS. DICHAS FUNCIONES SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO Y NO FACULTATIVO Y DEBERÁN REALIZARSE PERIÓDICAMENTE DURANTE TODO EL PROCESO CONSTRUCTIVO.</p> <p>EN ESE SENTIDO, LA PRESENTE VERIFICACIÓN DE VIS SE EFECTUA EN EL MARCO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 28.5 DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP. EL MISMO QUE SEÑALA QUE EL FMV VERIFICA QUE LAS VIVIENDAS SE HAYAN CONSTRUIDO CUMPLIENDO CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO REGISTRADO Y LA CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO OPERATIVO, QUE SE PERCIBAN AL MOMENTO DE REALIZAR LA VERIFICACIÓN DE LA VIS SIENDO QUE LA EJECUCIÓN DE LAS DEMÁS PARTIDAS DE OBRA SON VERIFICADAS POR LA MUNICIPALIDAD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA LA CUAL CONCLUYE CON LA EMISIÓN DE LA CONFORMIDAD DE OBRA.</p> <p>POR LO CUAL, SIENDO EL FMV UN BANCO DE SEGUNDO PISO ENCARGADO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL BFH, EN EL MARCO DEL REGLAMENTO OPERATIVO MODALIDAD CSP NO CUENTA CON COMPETENCIA PARA VERIFICAR LAS PARTIDAS EJECUTADAS AL INICIO DE LA OBRA, MOVIMIENTO DE TIERRAS, ESTRUCTURAS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS NO VISIBLES, ETC., EMPOTRADAS O ADICIONADAS INTERNAMENTE COMO PARTE DE LOS REVOQUES O ACABADOS FINALES, DEBIDO A QUE NO PARTICIPA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO DE LA VIS NI EN LA SUPERVISIÓN DE ESTAS PARTIDAS, TODA VEZ QUE DICHA FUNCIÓN CORRESPONDE A LA MUNICIPALIDAD COMPETENTE.</p> <p>LA INFORMACIÓN BRINDADA EN EL PRESENTE INFORME, SE HACE LLEGAR A LA GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES, EN CALIDAD DE DECLARACIÓN JURADA PARA LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS QUE SE CONSIDEREN PERTINENTES, POR LO QUE EL SUSCRITO, DEJA CONSTANCIA QUE, ESTA INFORMACIÓN CONCORDA REALMENTE CON LO VERIFICADO EN CAMPO.</p> <p>TODA VERIFICACIÓN DE VIVIENDA SE REALIZA SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS EXTERNAS DE LA MISMA, DE ACUERDO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE DE REGISTRO DE PROYECTO PRESENTADO POR LA ENTIDAD TÉCNICA, POR LO QUE, CUALQUIER FALLA O VICIO OCULTO EN SU EJECUCIÓN, ES RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD TÉCNICA.</p>

(...)


CARLOS DE LA CRUZ ALVARADO
REPRESENTANTE COORDINADOR
C.I.P. 96291


RUTH CARMEN ARRIOLA MUÑOZ
VERIFICADOR
C.A.P. 3230

Imagen n.º 5

Formato aprobado en el Procedimiento de Verificación de Proyectos Enmarcados en el Programa Techo Propio Modalidad CSP/MV (Versión 02) del 12 de octubre de 2020.

(...)

III.- COMENTARIOS ADICIONALES		
<p>LA INFORMACIÓN BRINDADA EN EL PRESENTE INFORME, SE HACE LLEGAR A LA GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES, EN CALIDAD DE DECLARACIÓN JURADA PARA LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS QUE SE CONSIDEREN PERTINENTES, POR LO QUE EL(LA) SUSCRITO(A), DEJA CONSTANCIA QUE, ESTA INFORMACIÓN CONCORDA REALMENTE CON LO VERIFICADO EN CAMPO.</p> <p>TODA VERIFICACIÓN DE VIVIENDA SE REALIZA SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS EXTERNAS DE LA MISMA, DE ACUERDO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE DE REGISTRO DE PROYECTO PRESENTADO POR LA ENTIDAD TÉCNICA, POR LO QUE, CUALQUIER FALLA O VICIO OCULTO EN SU EJECUCIÓN, ES RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD TÉCNICA.</p>		
(23)	(24)	(25)
INSARQI CIPICAP VERIFICADOR	REPRESENTANTE INSTITUCIÓN FINANCIERA	REPRESENTANTE ENTIDAD TÉCNICA

Como se puede advertir el formato que contiene el procedimiento aprobado, difiere del formato que viene utilizando la Verificadora externa en el aspecto de los "Comentarios Adicionales" y las firmas. Así mismo, cabe indicar que el formato utilizado por la Verificadora Externa, no recoge lo señalado en el Contrato n.º 057-2023-FMV y sus Bases Integradas (fondo) respecto

a considerar las **CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO OPERATIVO**, siendo que el mismo Procedimiento de Verificación de Proyectos Enmarcados en el Programa Techo Propio Modalidad CSP/MV del 12 de octubre de 2020 vigente a la fecha, señala que en el caso de las Verificadoras Externas las actividades que realicen se sujetaran a lo establecido en los Términos de Referencia.

De acuerdo con lo comunicado por la GPIS el formato que viene utilizando aún se encuentra en proceso de coordinación con la Oficina de Planteamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo y está en espera de un nuevo Reglamento Operativo que emita el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

La situación expuesta no considera la siguiente normativa:

- **CONTRATO N° 057-2023-FMV, “CONTRATACIÓN DEL SERVICIO EXTERNO DE VERIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL A NIVEL NACIONAL DEL PROGRAMA TECHO PROPIO MODALIDAD DE CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO- ITEM 1”, CONCURSO PÚBLICO N° 005-2023-FMV-1**, suscrito el 8 de setiembre de 2023, que precisa lo siguiente:

(...)

CLÁUSULA SÉTIMA: PARTES INTEGRANTES DEL CONTRATO

El presente contrato está conformado por las bases integradas, la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes.”

(...)

BASES INTEGRADAS- TÉRMINOS DE REFERENCIA - CONTRATACIÓN DEL SERVICIO EXTERNO DE VERIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL A NIVEL NACIONAL DEL PROGRAMA TECHO PROPIO MODALIDAD CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO-SECTOR 1, que señala los siguiente:

(...)

TÉRMINOS DE REFERENCIA

(...)

4) DEFINICIONES

(...)

4.8 Verificación: Validación in situ, a fin de constatar que las viviendas se hayan terminado cumpliendo con las **características técnicas del proyecto registrado**, así como las **condiciones mínimas de la VIS establecidas en el Reglamento Operativo**. Esta verificación no reemplaza la Verificación Técnica, realizada como parte del control y supervisión de obra llevado a cabo por las Municipalidades como obligación en el marco de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias.”

(...)

6) ALCANCE DE TRABAJO

(...)

6.8 Se deberá tener en cuenta lo señalado **en el Manual de Verificación CSP–MV vigente**, el cual será entregado a la Verificadora Externa al inicio del servicio, **el mismo que podrá ser modificado** por el FMV durante la vigencia del contrato, sin previo aviso a la Verificadora Externa, más de presentarse estos cambios se harán de conocimiento oportuno de la Verificadora Externa sin perjuicio de los alcances del servicio que esta brinda, debiendo ésta adecuarse a los nuevos requerimientos de **dicho manual**.

(...)

6.10 (...)

Cabe indicar que la verificación efectuada por la Verificadora Externa estará referida a la verificación del producto final de la VIS (**inspección ocular**), a fin de constatar que las viviendas se hayan terminado cumpliendo con las **características técnicas del proyecto registrado**, así como las **condiciones mínimas de la VIS establecidas en el Reglamento Operativo**.

Toda verificación efectuada por el FMV se realiza **sobre las características externas de las viviendas**, por lo que, cualquier vicio oculto por mala calidad de los materiales y mala ejecución o defectos del suelo, es responsabilidad de la Entidad Técnica frente al GFB.”

(...)

7) PROCEDIMIENTO DE TRABAJO

(...)

7.7 El verificador, **comprobará in situ** que cada VIS se haya terminado cumpliendo con las **características técnicas del proyecto registrado**, así como las **condiciones mínimas de la VIS establecidas en el Reglamento Operativo**. De manera excepcional, ante cualquier evento de fuerza mayor o fortuito y de darse la continuidad del servicio, la verificación de la VIS se realizará mediante procedimiento establecido por la GPIS.”

(...)

7.9 **El Verificador**, deberá elaborar el **informe de verificación** según el **formato** entregado por la GPIS, el cual se encuentra **aprobado mediante el Manual de Verificación de la modalidad CSP-MV del Programa Techo Propio**, esto es, elaborará un (01) informe de verificación por cada ET, departamento y motivo de solicitud; de la misma manera, para el caso de otros motivos de verificación.

(...)”

(Los resaltados son nuestros)

- **Procedimiento de Verificación de Proyectos enmarcados en el Programa Techo Propio modalidad CSP/MV**, aprobado por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales el 12 de octubre de 2020, publicado el 13 de octubre de 2020, que señala lo siguiente:

“(...)

4. Definiciones y Siglas

(...)

VE: Empresa que brinda el servicio de verificación a viviendas ejecutada en el marco del Programa Techo Propio a nivel nacional y es contratada por el FMV.

(...)

VIS: Vivienda de Interés Social que cumpla con los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo vigente para cada modalidad.

(...)

6. Notas

(...)

Nota 3 Para el caso de la **VE**, esta actividad la realizan los Encargados de Verificación **de acuerdo a lo establecido en los Términos de Referencia**.

(Los resaltados son nuestros)

La situación expuesta podría afectar el logro de los objetivos previstos con la contratación del servicio.

2- CONCLUSIONES PRESENTADAS EN EL INFORME DE LA VERIFICADORA EXTERNA, PRODUCTO DE LAS VISITAS REALIZADAS A LAS VIS, NO REVELAN INCUMPLIMIENTOS DE LA ENTIDAD TÉCNICA RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN DE ALEROS DE LA VIS, LIMITANDO QUE LA GPIS PUEDA ADOPTAR ACCIONES INMEDIATAS AL RESPECTO Y DE SER EL CASO, INICIAR LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTIVAS, SITUACIÓN QUE PUEDE AFECTAR EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS CON LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO.

Revisada selectivamente la información y documentación sobre la “Ejecución contractual - Verificación de VIS – Lima Metropolitana” y el requerimiento n.º 4, que la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales remitió a la Verificadora Externa como parte de la ejecución del Contrato n.º 057-2023-FMV “Contratación del servicio externo de verificación de viviendas de interés social a nivel nacional del Programa Techo Propio modalidad de Construcción en Sitio Propio” suscrito el 8 de setiembre de 2023; se advierte que, el Informe de Verificación presentado por el Consorcio De La Cruz – Fernández (Verificadora Externa), producto de las visitas a las VIS realizadas en los distritos de Ancón y Carabaylo, en la provincia y región de Lima, no revela en sus conclusiones el incumplimiento de la Entidad Técnica Alyed Inversiones EIRL respecto a terminar las VIS de acuerdo a las condiciones establecidas en el expediente aprobado y registrado en el FMV S.A. que contempla la construcción de aleros en la fachada de la VIS. Situación advertida por la Comisión de Control en las visitas realizadas in situ a las VIS seleccionadas, limitando que la GPIS pueda adoptar acciones inmediatas al respecto e iniciar de ser el caso la aplicación de medidas correctivas, situación que puede afectar el logro de los objetivos previstos con la contratación del servicio.

Lo comentado se detalla a continuación:

La Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales a través del memorando n.º 000079-2024-FMV/GPIS de 6 de febrero de 2024, proporcionó al Órgano de Control Institucional (OCI), los Listados de Requerimiento de Verificación N.ºs 4 y 5 de fecha 30 de enero de 2024 y los archivos digitales de los expedientes de proyecto de cada VIS registrados en el FMV S.A., remitidos a la Verificadora Externa para que en cumplimiento al Contrato n.º 057-2023-FMV “Contratación del servicio externo de verificación de viviendas de interés social a nivel nacional del Programa Techo Propio modalidad de Construcción en Sitio Propio” realicen la visita a cada una de las VIS detalladas en cada listado; posteriormente, a través del correo electrónico de 13 de febrero de 2024, la GPIS remite los informes de verificación presentados por la Verificadora Externa con las conclusiones de las visitas realizadas.

El día 14 de febrero de 2024 la Comisión de Control visitó selectivamente cinco (5) VIS ubicadas en el distrito de Ancón, siendo los resultados obtenidos por la Comisión de Control los que se muestran a continuación:

Cuadro n.º 1

Resultado de visita de la Comisión de Control a VIS seleccionadas, que no cuentan con alero.

Entidad Técnica	Grupo Familiar Beneficiario	Código de Proyecto	Resultado de la visita de Comisión de Control
ALYED INVERSIONES EIRL	“(…) 6. Franco Pacus Helen Maribel”	LIM-1038-23-1N- 23-6	Como resultado de la visita se verificó que se modificó el área mínima construida ya que la dueña de la VIS solicitó a la ET se construya sobre los 8 m de fachada, distinto a metrado del plano del expediente. Asimismo, se verificó que no tiene alero el cual fue considerado por la ET en el Plano de Arquitectura y Distribución A-01 del expediente registrado en el FMV S.A.
	<p>Panel Fotográfico:</p> 		
	“(…) 7. Montalvo Morante Edith Leonarda.”	LIM-1038-23-1N- 23-12	Como resultado de la visita se verificó que la VIS se encuentra incompleta ya que se observó que la VIS no tiene construido el alero el cual si fue considerado por la ET en el Plano de Arquitectura y Distribución A-01, del expediente registrado en el FMV S.A.
	<p>Panel Fotográfico</p> 		

<p>“(…) 10.Rumi Basilio Mario”</p>	<p>LIM-1038-23-1N-23-14</p>	<p>Como resultado de la visita se ubicó la VIS; sin embargo, no se pudo ingresar debido a que no se encontró al Sr. Mario Rumi, por lo tanto, solo se tomó fotografías de la parte frontal de la VIS, observándose que no tiene construido el alero el cual si fue considerado por la ET en el Plano de Arquitectura y Distribución A-01 del expediente registrado en el FMV S.A.</p>
<p>Panel Fotográfico</p> 		

Fuente: Panel fotográfico de VIS visitadas in situ por la Comisión de Control del 14 de febrero de 2024.

Elaborado por: Comisión de Control.

Comparados los resultados de la visita realizada por la Comisión de Control el 14 de febrero de 2024, con el *INF N.º 681-2024/FMV/CSP-MV* de 30 de enero de 2024 presentado por la Verificadora Externa, que incluyen conclusiones con los resultados de las visitas realizadas a las VIS que la Entidad Técnica **ALYED INVERSIONES EIRL** ejecutó, se advierten los siguientes resultados:

Cuadro n.º 2

Comparativo de resultados obtenidos de la visita a las VIS de la Comisión de Control y la Verificadora Externa

Ítem	Grupo Familiar Beneficiario	Código de Proyecto	Resultado de Visita de Verificadora Externa según INF. N.º 681-2024/FMV/CSP-MV	Resultado de la visita de Comisión de Control
“(…) 6 ”	Franco Pacus Helen Maribel	LIM-1038-23-1N-23-6	<p>“T: TERMINADA” “(…) <i>La vivienda Terminada (T) La vivienda se encuentra terminada de acuerdo al expediente presentado por la ET y cuenta con todos los servicios básicos.</i>”</p>	<p>Como resultado de la visita se verificó que se modificó el área mínima construida ya que la dueña de la VIS solicitó a la ET se construya sobre los 8 m de fachada, distinto al metrado del plano del expediente.</p> <p>Asimismo, se verificó que no tiene el alero considerado en el Plano de Arquitectura y Distribución A-01 del expediente por lo que el estado</p>

				de la VIS debe ser NO CONFORME.
"(...) 7"	Montalvo Morante Edith Leonarda	LIM-1038-23-1N- 23-12	"T: TERMINADA" "(...) La Vivienda Terminada (T).- La vivienda se encuentra terminada de acuerdo al expediente presentado por la ET y cuenta con todos los servicios básicos. "	Como resultado de la visita se verificó que la VIS se encuentra incompleta ya que se observó que la VIS no tiene construido el alero que se señala en el Plano de Arquitectura y Distribución A-01 presentado por la ET, por lo que el estado de la VIS debe ser NO CONFORME
"(...) 10"	Rumi Basilio Mario	LIM-1038-23-1N- 23-14	"T: TERMINADA" "(...) La Vivienda Terminada (T).- La vivienda se encuentra terminada de acuerdo al expediente presentado por la ET y cuenta con todos los servicios básicos. "	Como resultado de la visita se ubicó la VIS; sin embargo, no se pudo ingresar debido a que no se encontró al Sr. Mario Rumi, por lo tanto, solo se tomó fotografías de la parte frontal de la VIS, observándose que no tiene construido el alero que se señala en el Plano de Arquitectura y Distribución A-01 del expediente presentado por la ET, por lo que el estado de la VIS debe ser NO CONFORME

Fuente: INF. N.º 681-2024/FMV/CSP-MV de 30 de enero de 2024 emitido por la Verificadora Externa y resultado de visita de Comisión de Control.

Elaborado por: Comisión de Control.

Como se observa en el cuadro precedente las conclusiones de la Verificadora Externa no concuerda con los resultados obtenidos por la Comisión de Control en tres (3) de las cinco (5) VIS visitadas selectivamente, en las que se advierten incumplimientos de las Entidades Técnicas, que no han sido comunicados a la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales para pueda adoptar acciones inmediatas al respecto e iniciar de ser el caso, la aplicación de las medidas correctivas que correspondan.

La situación expuesta no considera la normativa siguiente:

- **CONTRATO N.º 057-2023-FMV "CONTRATACIÓN DEL SERVICIO EXTERNO DE VERIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL A NIVEL NACIONAL DEL PROGRAMA TECHO PROPIO MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO – ÍTEM 1" - CONCURSO PÚBLICO N.º 005-2023-FMV-1**, suscrito el 8 de setiembre de 2023, que precisa lo siguiente:

"(...)

CLÁUSULA SEXTA: COMPROMISOS MUTUOS DE LA CONTRATACIÓN

(...)

Por su parte **EL CONTRATISTA** se compromete a realizar las acciones siguientes:

(...)

Ejecutar la visita a cada una de las VIS requeridas y elaborar los informes con total veracidad, honestidad, profesionalismo y responsabilidad, con el pleno conocimiento de que el resultado de la información brindada servirá a **LA ENTIDAD** para llevar un control y **seguimiento de los proyectos realizados** y que, a su vez, podría iniciar procedimientos de aplicación de medidas correctivas que conlleven a las acciones legales contra la Entidad Técnica, hasta la recuperación del BFH.
(...)"

CLÁUSULA SÉTIMA: PARTES INTEGRANTES DEL CONTRATO

El presente contrato está conformado por las **bases integradas**, la **oferta ganadora**, así como los **documentos derivados del procedimiento de selección** que establezcan obligaciones para las partes."

(...)
BASES INTEGRADAS- TÉRMINOS DE REFERENCIA - CONTRATACIÓN DEL SERVICIO EXTERNO DE VERIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL A NIVEL NACIONAL DEL PROGRAMA TECHO PROPIO MODALIDAD CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO-SECTOR 1, que señala los siguiente:

(...)
TÉRMINOS DE REFERENCIA

(...)
4) DEFINICIONES

(...)
4.8 Verificación: Validación in situ, a fin de constatar que las viviendas se hayan terminado cumpliendo con las **características técnicas del proyecto registrado**, así como las condiciones mínimas de la VIS establecidas en el Reglamento Operativo. Esta verificación no reemplaza la Verificación Técnica, realizada como parte del control y supervisión de obra llevado a cabo por las Municipalidades como obligación en el marco de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias."

(...)
6.) ALCANCE DE TRABAJO

(...)
6.10 (...) Cabe indicar que la verificación efectuada por la Verificadora Externa estará referida a la **verificación del producto final de la VIS (inspección ocular)**, a fin de constatar que las viviendas se hayan terminado cumpliendo con las **características técnicas del proyecto registrado**, así como las condiciones mínimas de la VIS establecidas en el Reglamento Operativo.

Toda verificación efectuada por el FMV se realiza **sobre las características externas de las viviendas**, por lo que, cualquier vicio oculto por mala calidad de los materiales y mala ejecución o defectos del suelo, es responsabilidad de la Entidad Técnica frente al GFB."

(...)
7) PROCEDIMIENTO DE TRABAJO

(...)
7.7 El verificador, **comprobará in situ** que cada VIS se haya terminado cumpliendo con las **características técnicas del proyecto registrado**, así como las condiciones mínimas de la VIS establecidas en el Reglamento Operativo. De manera excepcional, ante cualquier evento de fuerza mayor o fortuito y de darse la continuidad del servicio, la verificación de la VIS se realizará mediante procedimiento establecido por la GPIS."

La situación expuesta puede afectar el logro de los objetivos previstos con la contratación del servicio.

VI. DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL HITO DE CONTROL

La información y documentación que la Comisión de Control ha revisado y analizado durante el desarrollo del Control Concurrente al hito de control n.º 1 *“Ejecución contractual - Verificación de VIS– Lima Metropolitana”*, se encuentra detallada en el Apéndice n.º 1.

Las situaciones adversas identificadas en el presente informe se sustentan en la revisión y análisis de la documentación e información obtenida por la Comisión de Control, la cual ha sido señalada en la condición y se encuentra en el acervo documentario del Fondo Mivivienda S.A.

VII. INFORMACIÓN DEL REPORTE DE AVANCE ANTE SITUACIONES ADVERSAS

NINGUNA.

VIII. INFORMACIÓN DE LAS SITUACIONES ADVERSAS COMUNICADAS EN INFORMES DE HITO DE CONTROL ANTERIORES

“NO APLICA”

IX. CONCLUSIÓN

Durante la ejecución del Control Concurrente al hito de control n.º 1 *“Ejecución contractual - Verificación de VIS– Lima Metropolitana”* se han advertido 2 situaciones adversas que afectan o podrían afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos de la *“Ejecución del Servicio Externo de Verificación de Viviendas de Interés Social a Nivel Nacional del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio – Ítem 1”*, las cuales han sido detalladas en el presente informe.

X. RECOMENDACIONES

1. Hacer de conocimiento al Presidente del Directorio del FMV S.A. el presente Informe de Hito de Control, el cual contiene las situaciones adversas identificadas como resultado del Control Concurrente a la *“Ejecución contractual - Verificación de VIS– Lima Metropolitana”*, con la finalidad que se adopten las acciones preventivas y correctivas que correspondan, en el marco de sus competencias y obligaciones en la gestión institucional, con el objeto de asegurar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos de la *“Ejecución del Servicio Externo de Verificación de Viviendas de Interés Social a Nivel Nacional del Programa Techo Propio en la modalidad de Construcción en Sitio Propio – Ítem 1”*

-
2. Hacer de conocimiento al Presidente del Directorio del FMV S.A. que debe comunicar a la Comisión de Control, en el plazo de cinco (5) días hábiles, las acciones preventivas o correctivas adoptadas o por adoptar respecto a las situaciones adversas contenidas en el presente Informe, adjuntando la documentación de sustento respectiva.

San Isidro, 27 de febrero de 2024

Betty María Zenteno Gonzales
Supervisor

Sofía Mireya Preciado Obregón
Jefe de Comisión

Michel Anhele Sifuentes Sifuentes
Jefe del Órgano de Control Institucional

APÉNDICE N.º 1

DOCUMENTACIÓN VINCULADA A LA “EJECUCIÓN CONTRACTUAL – VERIFICACIÓN DE VIS – LIMA METROPOLITANA”

1. EL FORMATO DE INFORME DE VERIFICACIÓN DE VIS UTILIZADO POR LA GPIS Y EL CONSORCIO DE LA CRUZ- FERNÁNDEZ EN EJECUCIÓN DEL CONTRATO N.º 057-2023-FMV, NO INCLUYE EN SU ESTRUCTURA LA OBLIGACIÓN DEL PROVEEDOR DE CONSIDERAR LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS SEÑALADAS EN ANEXO DEL REGLAMENTO OPERATIVO, NI DETALLA LAS CONDICIONES DE LA VIS VERIFICABLES, CARECIENDO A LA FECHA DE APROBACIÓN DEL FMV S.A., SITUACIÓN QUE PUEDE AFECTAR EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS CON LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO.

Nº	Documento
1	Memorando n.º 000098-2024-FMV/GPIS de 12 de febrero de 2024 y Correo electrónico de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales de 13 de febrero de 2024., con los cuales se remiten a la Comisión de Control los Informes de la Verificadora Externa.
2	INF. N.º 681-2024/FMV/CSP-MV de 5 de febrero de 2024, emitido por el Verificadora Externa.
3	INF. N.º 686-2024/FMV/CSP-MV de 5 de febrero de 2024, emitido por el Verificadora Externa.
4	Contrato n.º 057-2023-FMV suscrito entre el FMV S.A. y el Consorcio De la Cruz – Fernández de 8 de setiembre de 2023; y, Bases Integradas- Términos de Referencia - Contratación del Servicio Externo de Verificación de Viviendas de Interés Social a Nivel Nacional del Programa Techo Propio modalidad Construcción en Sitio Propio-Sector 1.
5	Correo electrónico de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales de 20 de febrero de 2024.
6	Procedimiento de Verificación de Proyectos enmarcados en el Programa Techo Propio modalidad CSP/MV, aprobado por la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales el 12 de octubre de 2020, publicado el 13 de octubre de 2020.

2. CONCLUSIONES PRESENTADAS EN EL INFORME DE LA VERIFICADORA EXTERNA, PRODUCTO DE LAS VISITAS REALIZADAS A LAS VIS, NO REVELAN INCUMPLIMIENTOS DE LA ENTIDAD TÉCNICA RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN DE ALEROS DE LA VIS, LIMITANDO QUE LA GPIS PUEDA ADOPTAR ACCIONES INMEDIATAS AL RESPECTO Y DE SER EL CASO, INICIAR LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTIVAS, SITUACIÓN QUE PUEDE AFECTAR EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS CON LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO.

Nº	Documento
1	Memorando n.º 000079-2024-FMV/GPIS de 6 de febrero de 2024, con el que se remite el listado del requerimiento n.º 4, remitido a la Verificadora Externa.
2	Memorando n.º 000098-2024-FMV/GPIS de 12 de febrero de 2024 y Correo electrónico de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales de 13 de febrero de 2024., con los cuales se remiten a la Comisión de Control los Informes de la Verificadora Externa.
3	INF. N.º 681-2024/FMV/CSP-MV de 5 de febrero de 2024, emitido por el Verificadora Externa.

4	Check List de Visita de Obra, de 14 de febrero de 2024, emitidos por la Comisión de Control como resultado de la visita a los siguientes Grupos Familiares Beneficiarios: <ul style="list-style-type: none">➤ Franco Pacus, Helen Maribel➤ Montalvo Morante, Edith Leonarda➤ Rumi Basilio Mario
5	Contrato n.º 057-2023-FMV suscrito entre el FMV S.A. y el Consorcio De la Cruz – Fernández de 8 de setiembre de 2023; y, Bases Integradas- Términos de Referencia - Contratación del Servicio Externo de Verificación de Viviendas de Interés Social a Nivel Nacional del Programa Techo Propio modalidad Construcción en Sitio Propio-Sector 1.



Fondo
Mivivienda

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la
conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"



Firmado digitalmente por SIFUENTES
SIFUENTES Michell Anhello FAU
20414671773 soft
Jefe Del Oci
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27.02.2024 17:44:26 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

San Isidro, 27 de Febrero del 2024

OFICIO N° 000015-2024-FMV/OCI

Señor

Francisco Antonio Carbajal Zavaleta

Presidente del Directorio

Fondo Mivivienda S.A

Calle Amador Merino Reyna n.° 285

San Isidro/Lima/Lima

ASUNTO : Notificación de Informe de Hito de Control n.° 001-2024-OCI/4733-SCC

REF. : a) Artículo 8° de la Ley n.° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República y sus modificatorias.
b) Directiva n.° 013-2022-CG/NORM "Servicio de Control Simultáneo" aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 218-2022-CG, de 30 de mayo de 2022 y modificatoria.

Me dirijo a usted en el marco de la normativa de la referencia, que regula el Servicio de Control Simultáneo y establece la comunicación al Titular de la entidad o responsable de la dependencia, y de ser el caso a las instancias competentes, respecto de la existencia de situaciones adversas que afectan o podrían afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos del proceso en curso, a fin que se adopten oportunamente las acciones preventivas y correctivas que correspondan.

Sobre el particular, de la revisión de la información y documentación vinculada al *Hito de Control n.° 1 "Ejecución Contractual - Verificación de VIS – Lima Metropolitana"*, comunicamos que se han identificado las situaciones adversas contenidas en el Informe de Hito de Control n.° 001-2024-OCI/4733-SCC, que se adjunta al presente documento.

En tal sentido, solicitamos que una vez adoptadas las acciones que correspondan, éstas sean informadas a la Comisión de Control en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde la comunicación del presente Informe, adjuntando la documentación de sustento respectiva.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

Michell Anhello Sifuentes Sifuentes
Jefe del Órgano de Control Institucional
Fondo MIVIVIENDA S.A.

MSS/bzg
Cc: Gerencia General

CONSULTA DE EMISION DE DOCUMENTOS

- Detalle
- Ver Documento
- Ver Anexos
- Seguimiento
- Exportar
- Salir

Configuración Búsqueda

Nro Emisión: Nro Documento: Expediente:

Asunto: Incluir Filtro

Configuración Filtro

DEL: 27/02/2024 AL: 27/02/2024 Estado: [TODOS]

Prioridad: [..TODOS:] Tipo Doc: [..TODOS:]

Detalle

Nº	REFERENCIA ORIGIN	FECHA	TIPO DOC.	Nº DOCUMENTO	ASUNTO	DESTINATARIO	ELABORADO POR	Nº EXPEDIENTE	ESTADO	DIA
	122	27/02/2024	MEMORANDO	000041-2024-OCI	SOLICITUD DE INFORMACIÓN	GERENCIA DE ADMINISTRACION - LOZANO MEZA YANIRA MARGARITA; DPTO. DE LOGISTICA - MORI FLORES FELIX ALBERTO	GALVEZ CHANCAN MARIA ELENA	OCI00020240000056	RECIBIDO PARCIAL	0
	121	27/02/2024	OFICIO	000015-2024-OCI	NOTIFICACIÓN DE INFORME DE HITO DE CONTROL N.º 001-2024-OCI/4733-SCC	PRESIDENCIA - CARBAJAL ZAVALETA FRANCISCO ANTONIO; GERENCIA GENERAL - FALLA AVELLANEDA CARLOS ENRIQUE	GALVEZ CHANCAN MARIA ELENA	OCI00020240000055	RECIBIDO PARCIAL	0